



**RAPPORT ANNUEL
2017/2018**





« La poursuite de l'investissement sur les équipes et sur le développement croissant d'opérations offre à notre groupe la possibilité de surperformer le marché avec plus de 30% de croissance organique en moyenne sur les 4 derniers exercices. Cette croissance s'accompagne d'une forte progression de la marge brute et du résultat opérationnel (+55%) prouvant à nouveau la force de notre modèle de développement »



2017/2018 un nouvel exercice en forte croissance pour le groupe Capelli ?

Notre groupe poursuit sa trajectoire de croissance et récolte les fruits de ses investissements continus depuis plusieurs années sur toutes ses implantations tout en développant sa culture internationale.

Notre stratégie de développement nous permet d'annoncer une croissance forte qui s'établit en moyenne à 31% par an sur les 4 derniers exercices. La France, reste le premier marché du groupe avec 64% des ventes et 36% pour l'international. Notre groupe surperforme la croissance du marché immobilier à nouveau cette année. L'embarqué ne ralentit pas avec +44% de réservations libres sur les 20 premières semaines de 2018 comparé à la même période l'an passé et un backlog en hausse de 64%.

Notre stratégie est basée sur un triple modèle de diversification :

- Géographique : 6 implantations (Rhône Alpes, Ile de France, Aquitaine, Hauts de France, Luxembourg et Grand Genève).
- Clients : propriétaires occupants, investisseur personnes physiques, investisseurs institutionnels et bailleurs sociaux.
- Produits : logements, tour d'habitation, réhabilitation, villa duplex, locaux commerciaux et tertiaire, résidences tourisme affaires, étudiantes et séniors.

Par ailleurs, nous avons poursuivi lors de l'exercice écoulé la structuration du Groupe sur le plan technique, commercial et administratif pour assurer la pérennité de la croissance et surtout afin de nous donner les moyens d'atteindre nos objectifs ambitieux et assumés.

Nous restons néanmoins opportunistes, qualité offerte par une structure familiale avec des moyens financiers nous permettant une forte agilité tout en restant rigoureux sur nos critères d'achats.

Être innovants, sur la structuration de nos opérations et aussi sur les canaux de commercialisation, nous permet d'assurer notre développement tout en restant attentifs à la solvabilité de nos clients.

Notre groupe porte une attention particulière au maintien de la rentabilité, ce qui nous permet d'avoir une croissance du résultat opérationnel (16.1M€ / +55% vs. N-1) plus forte que l'activité.»

Quelles sont les perspectives pour le Groupe pour le prochain exercice et au-delà ?

« Un backlog en croissance de 64%, des réservations en forte augmentation depuis le début de l'année, 66 programmes en cours de montage représentant un chiffre d'affaires de 1,01Md€ TTC et l'arrivée à maturité des agences Hauts de France et Aquitaine (10 programmes à acheter sur l'exercice) nous permettent d'avoir une forte visibilité sur le prochain exercice et au-delà.

Notre objectif est de réaliser une croissance de l'activité au moins aussi forte que la moyenne des 4 derniers exercices et de dépasser rapidement notre objectif de 300M€ de chiffre d'affaires.»

Christophe et Jean-Charles Capelli

1. PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES	4
1.1 – Marchés sur lesquels se positionne le GROUPE CAPELLI	5
1.2 – Présentation du Groupe CAPELLI	6
1.3 – Les principales activités du Groupe CAPELLI	11
2. FACTEURS DE RISQUES	13
2.1 – Principaux risques	14
2.2 – Assurances et couvertures des risques	19
3. GOUVERNANCE D’ENTREPRISE	20
3.1 – Rapport du Conseil d’Administration	21
4. DEVELOPPEMENT DURABLE	30
4.1 – Politique de Développement Durable	31
4.2 – Performance environnementale	34
4.3 – Engagement social	40
4.4 – Engagement sociétal	51
4.5 – Principaux indicateurs extra-financiers	61
4.6 – Rapport de l’organisme tiers indépendant	62
5. INFORMATIONS FINANCIERES ET COMPTABLES	67
5.1 – Rapport de gestion – Informations sur le Groupe	69
5.2 – Rapport de gestion – Informations sur la société mère CAPELLI	74
5.3 – Comptes consolidés 2017/2018	86
5.4 – Notes annexes aux états financiers consolidés 2017/2018	89
5.5 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 mars 2018.....	124
5.6 – Présentation des comptes annuels 2017/2018	129
5.7 – Notes annexes aux comptes annuels 2017/2018	131
5.8 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés .	145
5.9 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 mars 2018.	151
6. CAPITAL ET ACTIONNARIAT	156
6.1 - Données boursières	157
6.2 - Relation avec les actionnaires.	158
6.3 - Dividendes.....	158
6.4 - Contrat de liquidité.....	158
6.5 - Actionnariat.....	159
7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	160
7.1 - Principales dispositions légales et statutaires	161
7.2 - Informations sur les filiales et participations.....	163
7.3 - Documents accessibles au public	164
7.4 - Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	164
7.5 - Personne responsable du Rapport Financier Annuel	165



1. PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES

1.1 – Marchés sur lesquels se positionne le GROUPE CAPELLI	5
1.1.1 Evolution du marché Français	5
1.1.2 Caractéristiques essentielles du marché Suisse	5
1.1.3 Evolution du marché Luxembourgeois	6

1.2 – Présentation du Groupe CAPELLI.....	6
1.2.1 Histoire et évolution du Groupe	6
1.2.2 Faits marquants 2017/2018	7
1.3 – Les principales activités du Groupe CAPELLI	11
1.3.1 CAPELLI en bref	11
1.3.2 Facteurs de succès	12



1.1 – Marchés sur lesquels se positionne le GROUPE CAPELLI

Le Groupe CAPELLI opère principalement sur le marché de la Promotion immobilière destinée aux particuliers et bailleurs professionnels (institutionnels ou sociaux). Plus marginalement, il peut s'adresser à la Promotion immobilière d'entreprise. A long terme, ce marché restera soutenu par des facteurs démographiques et économiques mais également par des politiques environnementales et sociétales.

1.1.1 Evolution du marché Français

L'année 2017 s'est inscrite dans la continuité de l'année 2016. Le marché du neuf a ainsi progressé de 2,1% pour atteindre un niveau historique (129 800 ventes) depuis 10 ans. Le marché a notamment été soutenu par les taux d'intérêts du crédit immobilier qui sont restés très bas et les mesures de soutien des pouvoirs publics portant sur l'accession avec le Prêt à Taux Zéro et l'investissement locatif avec le dispositif Pinel.

En 2018, alors que les taux d'intérêts devraient peu évoluer, le recentrage du dispositif Pinel et du PTZ plus favorable pour les zones tendues, la suppression de l'APL-accession ainsi que le relèvement de la TVA de 5,5% à 10% concernant les logements sociaux pourraient conduire à un léger tassement des ventes alors même que structurellement le marché

français connaît un déficit important de logements. La demande potentielle de logements neufs est estimée entre 300 000 et 350 000 logements supplémentaires par an.

Dans ce marché en croissance, CAPELLI a renforcé son implantation régionale sur les grands pôles économiques et urbains (Lille et Bordeaux en compléments de Paris et Rhône-Alpes). En adoptant une stratégie d'ensemblier et en se positionnant sur des grands appels d'offres, CAPELLI démontre son expertise et se développe sur des projets importants et complexes. De plus, l'agilité conférée par son statut d'entreprise familiale et son organisation multi-territoires lui permettent d'avoir en complément une stratégie opportuniste sur certains projets.

1.1.2 Caractéristiques essentielles du marché Suisse

Le marché helvétique est caractérisé par des prix au m² élevés et par une rareté du foncier générant une pénurie récurrente de logements avec des taux de vacances faibles. La Suisse figure ainsi parmi les pays où le taux d'accession des particuliers est le plus faible avec 18% seulement des foyers propriétaires de leur logement (à titre d'exemple, 57% en France). Après une baisse des prix au m² d'environ 10% en 2017, les prix devraient rester stables voir légèrement évoluer en 2018 à cela s'ajoutera des conditions d'attribution des crédits plus contraignantes de la part des banques rendant le marché helvétique complexe.

Dans ce contexte, le Groupe CAPELLI, grâce à son expérience acquise notamment dans le pays de Gex, a développé une offre accessible à des prix attractifs tout en respectant les normes de qualité standard du pays. Le Groupe se focalise ainsi sur deux types d'offres : les biens dans le petit collectif moyen de gamme et l'appartement (d'une à trois pièces) destiné aux acquéreurs-propriétaires aux revenus plus modestes. Ce dernier segment peu travaillé dans le canton de Genève rencontre un vif succès. Par ailleurs, historiquement, le Groupe est également très bien représenté dans les départements français limitrophes du canton de Genève ce qui lui permet de développer une offre importante transfrontalière.



1.1.3 Evolution du marché Luxembourgeois

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

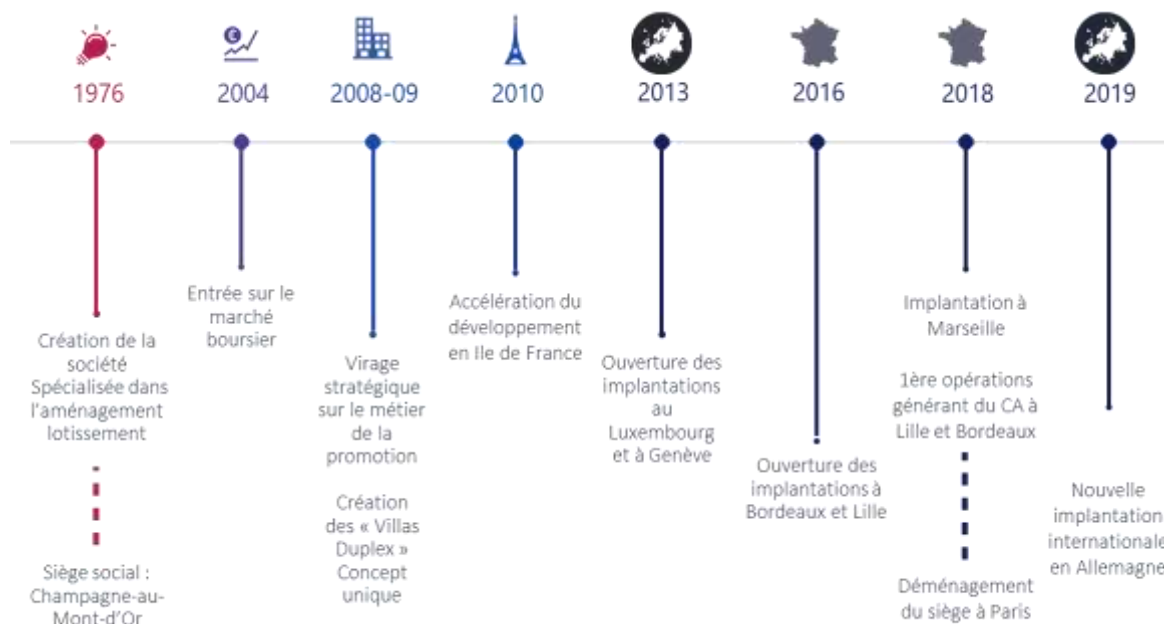
Tirée par l'immigration européenne, la population du duché a augmenté de plus de 58% entre 1981 et 2016 à 576 000 habitants, elle est attendue à 700 000 à un horizon 2045-2050. Malgré sa taille, le Luxembourg détient un potentiel foncier qui permettra de faire face à l'accroissement de la démographie. Par ailleurs, des mesures en faveur de l'ac-

cession ont été mises en place et des pactes Logement de l'Etat ont été adoptés pour organiser l'aménagement des communes où la population augmente. Le dynamisme de ce marché devrait donc perdurer sur l'année 2018.

Dans ce marché en pleine croissance, CAPELLI a très rapidement su se forger une réputation et une place d'acteur reconnu avec une offre bien positionnée calquée sur le modèle qui fait son succès en Suisse et des programmes emblématiques tels que les Capelli Towers (plus hautes tours résidentielles du Luxembourg) situées en plein cœur du nouveau quartier de Belval, à proximité de la ville de Luxembourg.

1.2 – Présentation du Groupe CAPELLI

1.2.1 Histoire et évolution du Groupe





1.2.2 Faits marquants 2017/2018

Portés par une croissance organique de 29% avec un chiffre d'affaires de 162,5 M€, les résultats 2017/18 de CAPELLI progressent fortement. Le résultat opérationnel atteint 16,1 M€ en hausse de 55% et la rentabilité opérationnelle bondit de 8,2% à 9,9% du chiffre d'affaires.

- ✓ Dynamisme de croissance de toutes les implantations avec une accélération forte confirmée en Ile de France et un très bon démarrage des ouvertures récentes (sur l'exercice 5 opérations lancées à Lille et 5 opérations lancées à Bordeaux représentant plus de 1 000 lots).
- ✓ Croissance des parts de marché. Croissance plus importante que le marché de la promotion logements en France qui est attendu en léger repli pour l'année 2018. Forte croissance du niveau de réservations libres¹ depuis le 01/01/2018 : +44% comparés à la même période de 2017.
- ✓ Fort taux de commercialisation permettant de développer de nouveaux programmes plus rapidement avec notamment :
 - Un positionnement prix permettant de rester en ligne avec la solvabilité des clients,
 - Accroissement des ventes investisseurs institutionnels (hors social),
 - Poursuite du développement de l'activité résidence services avec plusieurs programmes (résidences seniors, affaires, étudiantes, hôtelières).

Ces performances confortent le Groupe CAPELLI dans ses objectifs à court et moyen terme avec en ligne de mire l'objectif de dépasser rapidement les 300 M€ de chiffre d'affaires.

L'activité Promotion s'inscrit à 157,5 M€ contre 117,6M€ en 2016/2017 soit une croissance de 34% et une hausse de 40 M€. L'international (Suisse et Luxembourg) représente 57,9 M€ soit une progression de +70%.

Les frais de structures sont bien maîtrisés ainsi, en intégrant les investissements de croissance importants consentis ces dernières années (renforcement des équipes avec 40 personnes recrutées sur l'exercice pour accompagner un quasi doublement du chiffre d'affaires en 2 ans, développement des nouvelles implantations de Lille et Bordeaux, ...), la marge opérationnelle s'améliore de 1,7 points à 9,9%.

Le résultat financier reflète la montée en puissance du nombre de programmes en cours et les solutions de financement mises en place pour les accompagner.

Dans un contexte de forte croissance, la structure bilantielle reste maîtrisée avec des capitaux propres de 58,4 M€ et un endettement net de 106,9 M€ ; le gearing ressort ainsi à 1,83 et après traitement des fonds provenant des notaires il s'ajuste à 1,59⁽²⁾. Il traduit la forte croissance de l'activité du Groupe et ses ambitions pour les prochains exercices.

Mise en place d'un nouveau site internet et d'un outil de gestion complètement intégré permettant de fluidifier encore plus le processus de commercialisation des programmes.

Le Groupe affirme sa mutation en Promoteur national et européen en déménageant son siège social en plein cœur du 8ème arrondissement de Paris.



✓ CHIFFRES CLES DE L'EXERCICE AU 31/03/2018



162,5 M€ de CA

TCAM 2014-2018 : +31%



9,9%

DE MARGE
OPÉRATIONNELLE



58,4 M€

CAPITAUX PROPRES



123

COLLABORATEURS



6

IMP
LANTATIONS



85%

DES LOTS EN COURS DE
COMMERCIALISATION
SONT VENDUS¹



64% DU CA EN FRANCE

36% DU CA EN SUISSE ET
LUXEMBOURG

Source : N° 14.001/2018

¹ Les réservations libres représentent toutes les réservations hors vente de logements sociaux

² Le gearing ajusté intègre 2 points : (i) les appels de fonds sur ventes actées sur les derniers jours avant la clôture mais non reversés au 31/03/2018 par les notaires pour 11,9 M€ et (ii) un appel de fonds de 2,3 M€ versé chez le notaire pour l'achat d'un foncier post-clôture.

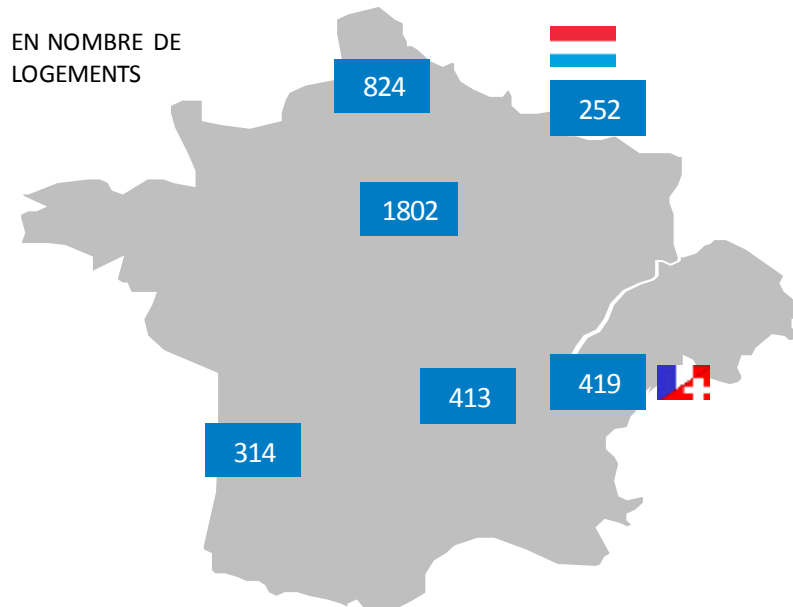
✓ EXEMPLES DE PROGRAMMES RECENTS PAR AGENCE





✓ **REPARTITION PAR IMPLANTATION DES PROGRAMMES EN COURS DE MONTAGE OU D'INSTRUCTION DE PERMIS**

Le groupe développe 66 programmes dont les permis sont en cours de montage ou d'instruction représentant plus de 4 000 logements pour 1,01 dM€ de chiffre d'affaires potentiel. Ci-dessous la répartition par agence du nombre de logements en cours de montage.



✓ **LANCEMENT D'UN NOUVEAU CONCEPT DE « CO-CONCEPTION » DES APPARTEMENTS SUR LE PROGRAMME DES RESIDENCES DU PARC A HESPERANGE (LUXEMBOURG)**



Le groupe a entièrement modélisé en 3D chaque appartement afin d'offrir une meilleure présentation des biens à acquérir en état futur d'achèvement. En complément, les appartements offrent des possibi-

lités d'aménagement sur mesure que les acquéreurs peuvent visualiser dans cet environnement 3D en déplacement certains éléments, cloisons, nombre de chambre,...



✓ **UN EFFORT PERMANENT SUR LA COMMERCIALISATION : 50% DES VENTES EN INTERNE**

De nombreux supports physiques de communication



Une stratégie marketing éprouvée tournée vers les ventes

- Lancement commercial avec WE portes ouvertes systématiques
- Communication et vente privée en amont auprès de prospects qualifiés
- Mise en place de bureaux de vente majoritairement tenus par des commerciaux internes
- Relance des leads et demande d'information systématique par le call center
- Animation des réseaux de partenaires sélectionnés par opération

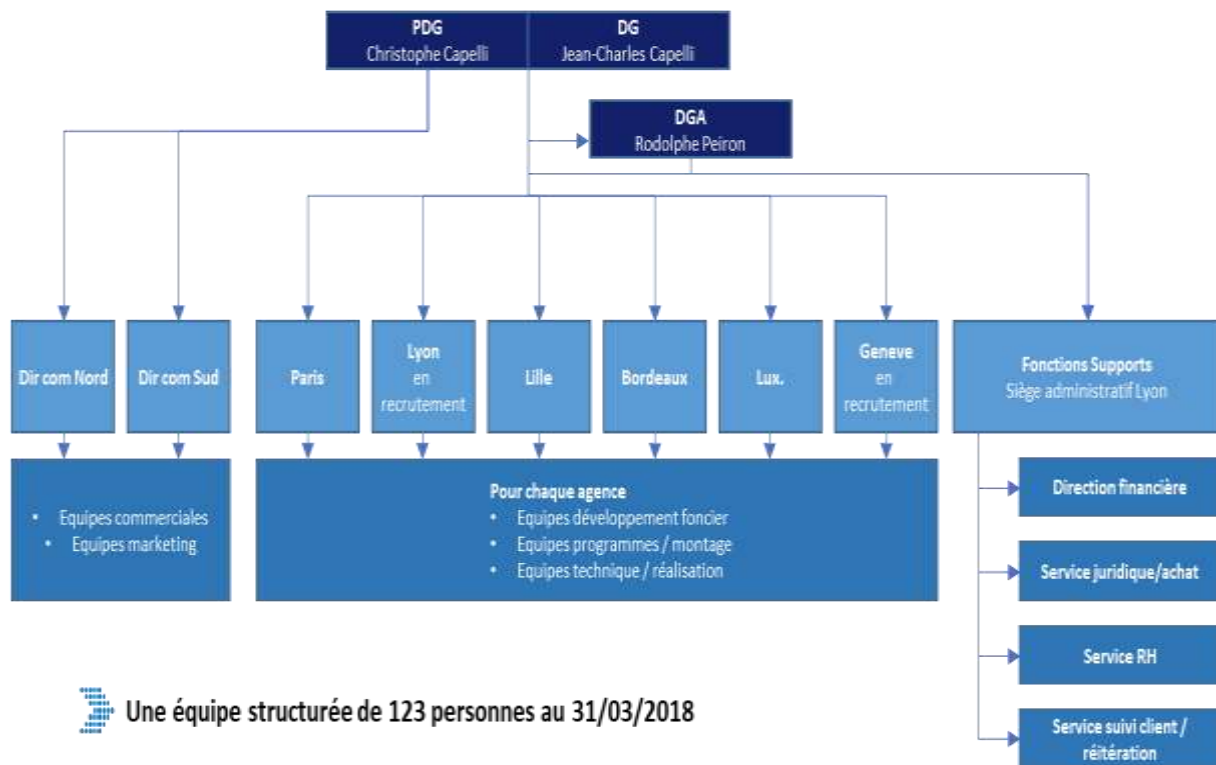
✓ **MISE EN PLACE DE NOUVEAUX OUTILS DE GESTION INTEGRES ET TRANSNATIONAUX PERMETTANT D'OPTIMISER LES PROCESSUS ET HARMONISER LE SUIVI**


Nouveau site internet + Refonte de l'espace extranet dédié aux partenaires immobiliers (CGP, agences, etc.)
Création d'un intranet réservé aux collaborateurs CAPELLI





- ✓ **UNE ORGANISATION STRUCTUREE PAR IMPLANTATION. DES DIRECTIONS COMMERCIALES DIRECTEMENT RATTACHEES A LA DIRECTION GENERALE OFFRANT UN SUIVI PERMANENT DES VENTES**



 Une équipe structurée de 123 personnes au 31/03/2018

1.3 – Les principales activités du Groupe CAPELLI

1.3.1 CAPELLI en bref

Fort de plus de 40 ans d'expérience dans la conception d'espaces de vie pour des propriétaires occupants, le groupe s'est concentré depuis 10 ans sur la promotion immobilière de logements. Actif à travers 6 implantations en Europe (Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Luxembourg et Genève), le groupe adresse 4 typologies de clients : les propriétaires occupants, les investisseurs personnes physiques, les investisseurs

Institutionnels et les bailleurs sociaux. En complément de son offre de logements (collectifs, tour d'habitation, villa duplex, réhabilitation), le groupe développe des produits clés en main de type résidences gérées (étudiantes, seniors, hôtelières, affaires,). Sa croissance organique historique de plus de 30% s'appuie sur la qualité de ses 130 collaborateurs internalisant de nombreux savoir-faire avec des développeurs fonciers, bureaux d'études et forces de vente internes.



1.3.2 Facteurs de succès

Une stratégie de croissance s'appuyant sur 3 axes de diversification : géographique, clients et produits



1 Diversification géographique :

Implantations existantes : Ile de France, Rhône-Alpes, Grand Genève, Luxembourg, Hauts de France, Aquitaine

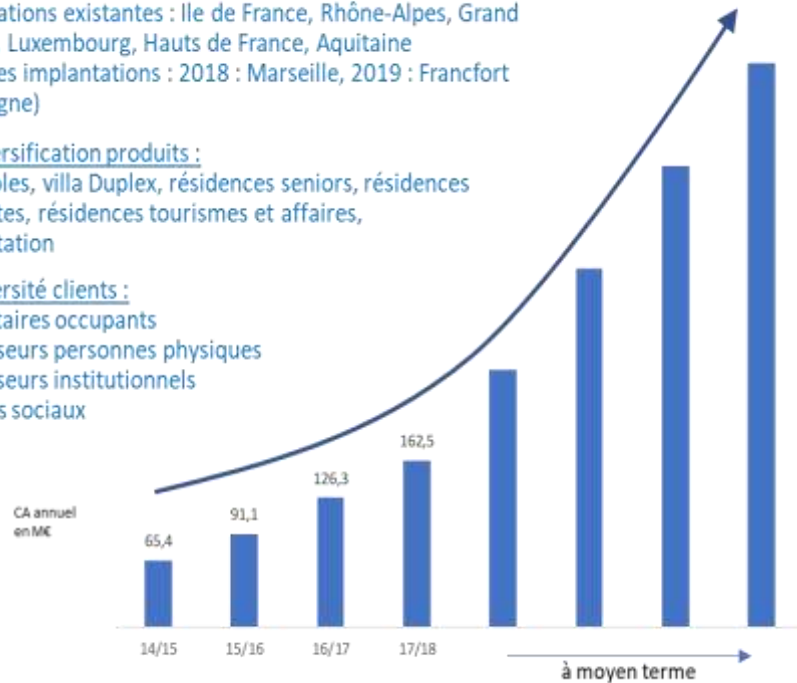
Nouvelles implantations : 2018 : Marseille, 2019 : Francfort (Allemagne)

2 Diversification produits :

Immeubles, villa Duplex, résidences seniors, résidences étudiantes, résidences tourisme et affaires, réhabilitation

3 Diversité clients :

Propriétaires occupants
Investisseurs personnes physiques
Investisseurs institutionnels
Bailleurs sociaux





2. FACTEURS DE RISQUES

2.1 – Principaux risques	14
2.1.1 Risques liés à l'organisation de la société	14
2.1.2 Risques liés à l'activité de la société	14
2.1.3 Risques liés à la propriété intellectuelle	17
2.1.4 Risques de marchés	17
2.1.5 Faits exceptionnels et litiges	18
2.1.6 Risques liés aux relations du Groupe avec ses partenaires et associés	18

2.1.7 Risque liés à l'obtention des financements	18
2.1.8 Risques considérés dans leur ensemble	18
2.1.9 Autres informations	18

2.2 – Assurances et couvertures des risques	19
--	-----------



2.1 – Principaux risques

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

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

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

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

2.1.1 Risques liés à l'organisation de la société

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

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

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

➤ **RISQUES SOCIAUX SPÉCIFIQUES**

Le Groupe CAPELLI compte 123 collaborateurs au 31 mars 2018 et considère ne pas être exposé de manière significative à des risques de type sociaux.

2.1.2 Risques liés à l'activité de la société

➤ **RISQUES DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE**

Risques commerciaux

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

Risques d'impayés

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

L'analyse de ces risques est complétée dans la partie 5.4.7.5 de l'annexe aux comptes consolidés.



➤ **RISQUES LIES AUX FOURNISSEURS**

Les principaux fournisseurs du Groupe sont de deux types :

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

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

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

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

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

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

➤ **RISQUES CONCURRENTIELS**

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

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

La force du Groupe CAPELLI réside également dans :

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

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

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

➤ **RISQUES LIES AUX COÛTS DE CONSTRUCTION**

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

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

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

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



➤ **RISQUES LIES AU MARCHÉ FONCIER**

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

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

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

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

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

➤ **RISQUES CONTENTIEUX**

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

➤ **RISQUES LIES A LA REGLEMENTATION**

Le cadre juridique de l'activité de promotion immobilière est fixé par le Code de la construction. CAPELLI respecte l'ensemble des dispositions de ces codes afin de mener à bien ses activités. Par ailleurs, CAPELLI n'est soumis à aucun risque spécifiquement lié à la réglementation actuelle puisque l'achat des terrains n'est réalisé qu'après obtention d'un permis d'aménager et/ou de construire purgé du recours des tiers et après obtention du financement de l'opération.

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

Les activités de CAPELLI n'ont pas le caractère d'activité polluante. CAPELLI exerce ses activités avec ses meilleurs efforts pour obtenir de ses fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services qu'ils prennent l'engagement d'exercer leurs activités en évitant ou limitant, autant que les techniques disponibles le permettent, les atteintes à l'environnement.

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

- Concernant le domaine environnemental, notamment lors du dépôt des demandes de permis de lotir et des permis de construire, les terrains sont validés préalablement par les collectivités concernées et entérinés par la préfecture après enquête publique ou par le PLU.
- Le Groupe fait ainsi procéder, par des cabinets spécialisés et avant toute acquisition foncière, à une étude sur la qualité des sols et des sous-sols.
- Dans le cadre de la nouvelle réglementation liée à la découverte de vestiges archéologiques, des opérations de fouille sont réalisées par les services spécialisés de l'Etat, selon les cartes approuvées et avant tout démarrage de travaux. L'instruction des demandes de permis de construire par les services de l'Autorité Publique est toujours suivie, après leur délivrance, d'une possibilité de recours, soit contentieuse, soit administrative. Depuis l'arrêt "Ternon", le retrait administratif est possible pour un motif légitime et sérieux au cours de la période de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire par le Maire de la commune.
- Lors de l'achat d'immeubles à rénover ou à restructurer, une recherche d'amiante et de saturnisme est effectuée, et un état des risques naturels et technologiques est établi avant la signature de l'acte notarié d'acquisition.
- Toutes les opérations du Groupe font l'objet d'un certificat de conformité délivré par l'Autorité Publique, attestant que le programme est conforme dans sa réalisation aux plans initiaux.

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

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



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

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

➤ **RISQUES LIES A LA CROISSANCE**

CAPELLI anticipe une croissance de son activité pour les prochaines années et l'équipe de direction pourrait avoir des difficultés à maîtriser une telle croissance, même si elle y est déjà parvenue par le passé, le chiffre d'affaires consolidé étant passé de 16,2 millions d'euros en 2002 à 162 millions d'euros

2.1.3 Risques liés à la propriété intellectuelle

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

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

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

2.1.4 Risques de marchés

➤ **RISQUES DE LIQUIDITE**

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

L'analyse de ces risques est exposée dans la partie 5.4.7 de l'annexe aux comptes consolidés.

➤ **RISQUES DE TAUX**

Les placements de trésorerie du Groupe sont essentiellement des comptes à terme ou des SICAV monétaires présentant un risque de taux très limité.

L'exposition aux risques de taux concerne donc principalement les dettes à taux variables, non couvertes par des instruments financiers.

L'analyse de ces risques est exposée dans la partie 5.4.7 de l'annexe aux comptes consolidés.

sur cet exercice. Ces difficultés seraient susceptibles d'influer directement sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou son patrimoine.

➤ **RISQUES LIES AUX ACQUISITIONS POTENTIELLES**

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

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

CAPELLI SUISSE, VILLADUPLEX, VIVMEDIUM, VILLASERENO, VILLACESARIO, CAPELLI LUX, GREEN QUARTIER, CAPELLI EXPAT, CAPELLI TOWERS, RESIDMEDIUM

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

➤ **RISQUES DE CHANGE**

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

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

L'analyse de ces risques est reprise dans la partie 5.4.7 de l'annexe aux comptes consolidés.



2.1.5 Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour d'autre fait exceptionnel ou de litige pouvant

avoir, ou ayant eu dans le passé, une incidence significative sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de CAPELLI et de ses filiales.

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

L'essentiel des programmes de promotion immobilière sont lancés au travers d'une entité juridique dédiée détenue par CAPELLI SA ou une de ses filiales. Il arrive cependant, de façon marginale, que la structure dédiée soit créée en association (en général 49/51) avec un professionnel de l'immobilier dans un but d'optimisation économique et de mise en commun des compétences de chacun. Par ailleurs, il peut arriver également que le Groupe propose une participation minoritaire (5 à 10%) à l'un

de ses partenaires bancaires afin de renforcer les liens avec celui-ci.

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

2.1.7 Risque liés à l'obtention des financements

Le Groupe a recours au crédit bancaire pour lancer ses programmes et entretient depuis de longues années des relations de confiance avec différents établissements bancaires. Néanmoins, des contraintes diverses susceptibles de peser sur les établissements bancaires, notamment

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

2.1.8 Risques considérés dans leur ensemble

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

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

2.1.9 Autres informations

➤ **INFORMATIONS SOCIALES, SOCIETALES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les informations sociales, sociétales et environnementales font l'objet d'un chapitre dédié intégré au présent Rapport Annuel

➤ **ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT**

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

➤ **EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

En complément de la levée d'un emprunt TSSDI et d'un EUROPP en mai 2017, un emprunt obligataire

d'une durée de 2 ans et demi, 100% affecté au développement et au financement de nouvelles opérations de 20 M€, a été levé le 16 avril 2018 auprès de CACEIS par la SARL LANDEV1, au Luxembourg



2.2 – Assurances et couvertures des risques

En matière d'assurance, la politique générale du Groupe est de couvrir systématiquement tous les risques inhérents aux métiers lorsqu'ils peuvent l'être. A ce titre, CAPELLI souscrit plusieurs assurances dont les caractéristiques sont les suivantes :

Risques couverts	Assureur	Franchise	Montant Couvert
Responsabilité Civile	ALLIANZ	15 000 €	7 500 000 €
Responsabilité Civile Exploitation (par sinistre)		15 000 €	7 500 000 €
Responsabilité Civile Exploitation (par année d'assurance)			
Domage-Ouvrage, Tout Risques Chantier, Constructeur Non Réalisateur, Convention de Partenariat. (par opération de promotion immobilière)	SMA	DO = Néant CNR = 10% par sinistre	Coût total de la construction
Propriétaire non occupant (immeubles loués ou achevés non encore livrés aux clients)	GAN	250	Valeur de la construction ou réparation
Multirisques bureaux	ALLIANZ	500	5 000 000 €
Pertes d'exploitation	ALLIANZ	Néant	15 000 000 €
Responsabilité des Dirigeants	CHARTIS	Néant	6 000 000 €

Dans le cadre de la montée en puissance de son activité de Promotion immobilière, le Groupe respecte strictement le Code des assurances qui impose aux maîtres d'ouvrage, dans le cadre d'une vente en VEFA, de souscrire pour chacun de ses programmes :

- Une assurance constructeur-non-réalisateur (garantie décennale) - article L 241-1.
- Une assurance dommage-ouvrage - article L 242-1.

Le Groupe a par ailleurs choisi de souscrire systématiquement une assurance tout risque chantier (TRC) et ce malgré son caractère facultatif.

Le coût de l'ensemble de ces garanties se situe entre 0,2% et 0,3% du coût construction TTC de chaque programme.

Pour les Lotissements, seule l'assurance Responsabilité Civile Professionnelle est obligatoire. Elle est souscrite globalement et le Groupe s'appuie sur la garantie décennale des entreprises qu'il sollicite pour réaliser les chantiers de voirie (Voirie Réseau Divers – VRD).



3. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

3.1 – Rapport du Conseil d'Administration . 21

3.1.1 Les principes de gouvernance	21
3.1.1.1 Composition du conseil et de la Direction Générale.....	21
3.1.1.2. Règlement intérieur	23
3.1.1.3. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration	24
3.1.1.4 Relations avec les actionnaires.....	25
3.1.1.5 Rémunération de l'administrateur	25

3.1.2 Délégations dans le domaine des augmentations de capital	26
3.1.3 Modalités de participation des actionnaires aux Assemblée Générales	27
3.1.4 Rémunérations et avantages	27
3.1.4.1 Définition et transparence de la rémunération .	27
3.1.4.2 Montants des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux.....	28



3.1 – Rapport du Conseil d'Administration

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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

Le présent rapport a été arrêté par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 25 juin 2018.

3.1.1 Les principes de gouvernance

3.1.1.1 Composition du conseil et de la Direction Générale

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

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

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

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

Monsieur Jean-Charles CAPELLI a été renouvelé dans son mandat de Directeur Général Délégué le 26 septembre 2017 pour la durée du mandat du Directeur Général. Son mandat d'Administrateur arrivera à expiration lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2018 et sera proposé au renouvellement. Dans ce

cadre, une information concernant sa biographie sera portée à la connaissance des actionnaires.

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

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

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

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

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



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

- Président de la SAS CAPELLI PROMOTION
- Président de la SAS CAPELLI FINANCEMENT
- Co Gérant de la société SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT
- Président de la société SAS 2C AMENAGEMENT
- Président de la société SAS FINANCIERE CAPELLI
- Vice-Président et Administrateur de la SA CAPELLI SUISSE, société de droit Suisse
- Administrateur délégué de la SA JCC PARTICIPATIONS, société de droit Luxembourgeois
- Président et Administrateur de la SA CAPELLI LUX, société de droit Luxembourgeois
- Vice-Président et Administrateur de la SA CAPELLI FONCIER, société de droit Suisse
- Co-gérant de la société FONCIERE DE L'EST LYONNAIS
- Gérant de la société SARL LE CUBE
- Gérant de 120 Boulevard de Mémilmontant
- Directeur Général de la société SAS 123 Capelli
- Co-gérant de la société FONCIERE CAP-COR
- Gérant de la SARL CAPELLI DUVAL AQUITAINE,
- Gérant de la SARL CAPELLI DUVAL HAUTS-DE-FRANCE,
- Gérant de la SARL LE CLOS DES URSULES,
- Gérant de la SCI L'ARLY,
- Co-Gérant de la SARL CT1, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL EHNEN LEWENT, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL LIMPERSBERG GLACIS, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL STRASSEN HELENA, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL HESPERANGE SYREN, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL AHN VIGNES, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL REIMBERG BELLE VUE, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL BOWO 2, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL BOWO, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL LANDEV1, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL CAPPAL, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL EICH LUX, société de droit Luxembourgeois,
- Gérant de la SCI DES ESSES,

- Gérant de CAP-COR INVESTISSEMENT
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B2
- Président de la SAS FGLUX

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, Administrateur et Directeur Général délégué

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

Monsieur Rodolphe PEIRON, Administrateur

- Directeur Général de la SAS CAPELLI FINANCEMENT
- Administrateur de la SA CAPELLI LUX, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL CT1, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL EHNEN LEWENT, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL LIMPERSBERG GLACIS, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL STRASSEN HELENA, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL HESPERANGE SYREN, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL AHN VIGNES, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL REIMBERG BELLE VUE, société de droit Luxembourgeois,
- Co-Gérant de la SARL BOWO 2, 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,

Madame Françoise PARIS-LECLERC, Administrateur

- Néant

3.1.1.2. Règlement intérieur

Règlement Intérieur du Conseil d'administration (R7)

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

Missions et compétences du Conseil d'administration

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

Composition du conseil d'administration :

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

Devoirs et déontologie des administrateurs :

- Devoir de loyauté et de respect des statuts,
- Obligation de révélation / Conflits d'intérêts,
- Devoir de confidentialité des administrateurs,
- Obligation de diligence et d'assiduité,
- Obligation et droit d'information,
- Obligation de non-concurrence,
- Obligations relatives à la détention d'actions de la société,

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

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

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

Fonctionnement du Conseil d'administration :

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

Règles de détermination de la rémunération des membres du conseil

Entrée en vigueur – Force obligatoire.

Le règlement incorpore les principes de gouvernement d'entreprises MiddleNext. Il est disponible en consultation au siège social ainsi que sur le site internet de la société www.groupe-capelli.com.



3.1.1.3. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

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

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

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

- Modalités d'arrêtés des comptes (calendrier, principes, options comptables...),
- Suivi de l'audit interne,
- Sélection des commissaires aux comptes.

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

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

Fréquence des réunions (R5)

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

Au cours de l'exercice écoulé notre Conseil d'administration s'est réuni 13 fois en conformité avec les statuts.

Convocation (R4)

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

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

Information des administrateurs (R4)

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

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

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

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

Déontologie des membres du Conseil (R1)

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

Chaque membre du Conseil d'Administration doit ainsi notamment :

- Adopter un comportement cohérent entre paroles et actes, gage de crédibilité et de confiance dans le but d'une recherche d'exemplarité,
- Observer les règles de déontologie relatives aux obligations résultant de son mandat et se conformer aux règles légales de cumul des mandats,
- Informer le Conseil en cas de conflit d'intérêt survenant après l'obtention de son mandat,
- Se rendre disponible, consacrer le temps et l'attention nécessaire à ses fonctions et de manière générale faire preuve, autant que possible, d'assiduité aux réunions du Conseil et d'Assemblée Générale,
- S'assurer qu'il possède toutes les informations nécessaires sur l'ordre du jour des réunions du Conseil avant de prendre toute décision, et respecter le secret professionnel.



Comités spécialisés (R6)

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

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

Evaluation des travaux du Conseil (R11)

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

Il est ressorti de cette évaluation que :

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

3.1.1.4 Relations avec les actionnaires

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

3.1.1.5 Rémunération de l'administrateur

L'allocation d'une enveloppe de jetons de présence d'un montant de 50 000 euros a été décidée par l'assemblée générale du 26 septembre 2017. Aucun jeton de présence n'ayant été attribué au titre de

systématiquement que le point de vue des membres du conseil est entendu ;

- lorsque cela s'avère nécessaire, le Conseil d'administration peut se réunir de façon très réactive ;
- les procès-verbaux reflètent bien les discussions intervenues au cours des réunions du Conseil ainsi que les décisions qui y sont prises.

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

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

Exclusion de la recommandation n°14 :

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

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

l'exercice clos le 31 mars 2018, cette enveloppe sera susceptible d'être reconduite au titre de l'exercice en cours notamment pour rémunérer les administrateurs indépendants le cas échéant.



3.1.2 Délégations dans le domaine des augmentations de capital

Délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital.

Date AG	Résolution	Contenu de la délégation	Durée	Utilisation en cours sur l'exercice 2017/2018	Expiration
22/09/2015	8	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 : 2 ans Période minimale de conservation : 1 an	38 mois	Néant	21/11/2018
22/09/2015	9	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 : 2 ans Période minimale de conservation : 2 ans	38 mois	Néant	21/11/2018
26/09/2017	11	Autorisation d'opérer en bourse	18 mois	A la date du 31 mars 2017, la société Capelli a mis en œuvre son programme de rachat d'actions en vertu du seul objectif de favoriser la liquidité du titre par le biais d'un contrat de liquidité animé par Louis Capital Markets. A la date du 31 mars 2018, la société Capelli détenait 1382 actions en auto détention	25/03/2019
26/09/2017	12	Autorisation consentie au conseil d'administration de réduire le capital social par annulation d'actions	24 mois	Néant	25/09/2019
27/09/2016	9	Délégation de compétence consentie au CA d'émettre par offre au public des actions ordinaires ou toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS	26 mois	Néant	26/11/2018
27/09/2016	10	Délégation de compétence consentie au CA d'émettre par placement privé des actions ordinaires ou toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société avec suppression du DPS	26 mois	Néant	26/11/2018
26/09/2017	13	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	25/03/2019
27/09/2016	12	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	26/11/2018
27/09/2016	13	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	26/11/2018
27/09/2016	14	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	26/11/2018
27/09/2016	15	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	26/11/2018



3.1.3 Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales

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

3.1.4 Rémunérations et avantages

3.1.4.1 Définition et transparence de la rémunération

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

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

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

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

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

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

- Rémunération fixe mensuelle liquidée sur 12 mois,
- Mise à disposition d'un véhicule de fonction,

- Rémunération variable annuelle, attribuée en fonction de l'atteinte de d'objectifs de performance :
 - collectifs et quantitatifs, pour 60% au maximum du total de la rémunération variable ;
 - individuels et qualitatifs pour 40% au maximum du total de la rémunération variable.

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

La rémunération variable annuelle peut varier en fonction de la performance effectivement constatée par la Société. Pour des raisons de confidentialité, le niveau d'atteinte de chaque critère d'attribution n'est pas communiqué.

Les objectifs individuels chiffrés ne sont pas publiés pour des questions de confidentialité.

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

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

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



3.1.4.2 Montants des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux

➤ RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX.

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

DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX		Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
		OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON
Nom	Christophe CAPELLI								
Fonction	Président directeur général (PDG)								
Date début mandat	06/10/2004 (Administrateur) 28/04/2006 (PDG)		X		X		X		X
Date de renouvellement	26/09/2017								
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2023								
Nom	Jean-Charles CAPELLI								
Fonction	Directeur général Délégué								
Date début mandat	23/12/2004 (DGD) 16/06/2006 (Administrateur)		X		X		X		X
Date de renouvellement	26/09/2018 (DGD)								
Date fin mandat	20/09/2012 (Administrateur) AG Appro 31/03/2018								
Nom	Rodolphe PEIRON								
Fonction	Administrateur								
Date début mandat	16/06/2006 (Administrateur)	X			X		X		X
Date de renouvellement	29/09/2014								
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2020								
Nom	Françoise PARIS-LECLERC								
Fonction	Administrateur								
Date début mandat	30/09/2011		X		X		X		X
Date de renouvellement	26/09/2017								
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2023								

Monsieur Christophe CAPELLI Président Directeur Général

en k€	2017/2018	2016/2017
Rémunération fixe	188	219
Rémunération variable	353	223
Rémunération exceptionnelle	206	-
Jetons de présence	99	230
Avantage en nature	48	33
Total	894	705

Monsieur Jean-Charles CAPELLI Directeur Général Délégué

en k€	2017/2018	2016/2017
Rémunération fixe	225	184
Rémunération variable	34	12
Rémunération exceptionnelle	0	0
Jetons de présence	87	75
Avantage en nature	3	3
Total	349	274



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

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

Aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation

ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci n'a été pris au bénéfice des mandataires sociaux.

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

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

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



4. DEVELOPPEMENT DURABLE

4.1 – Politique de Développement Durable . 31

4.1.1 Enjeux et responsabilité pour le Groupe CAPELLI	31
4.1.2 Organisation de la RSE	31
4.1.3 CAPELLI imagine aux côtés des usagers la vie de demain	33

4.2 – Performance environnementale 34

4.2.1 Engagement stratégique et durable en faveur de l'environnement	34
4.2.2 Politique environnementale globale	36
4.2.3 Pilotage rigoureux de la performance environnementale	37
4.2.4 Prévention de la pollution et la gestion des déchets	38
4.2.5 Utilisation durable des ressources	38
4.2.6 Lutte contre le changement climatique	39
4.2.7 Protection de la biodiversité	40

4.3 – Engagement social 40

4.3.1 Introduction	40
4.3.2 Effectif en lien avec la croissance du groupe à l'international	40

4.3.3 Dialogue avec les représentants du personnel et le respect du Code d'éthique	48
4.3.4 Engagement et développement des compétences des collaborateurs du groupe	49
4.3.5 Promotion de l'égalité professionnelle et de la diversité	50
4.3.6 Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT	51

4.4 – Engagement sociétal 51

4.4.1 Impact territorial, économique et social de l'activité du GROUPE CAPELLI	51
4.4.2 Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité du Groupe CAPELLI	57
4.4.3 Sous-traitance et fournisseurs	59
4.4.4 Loyauté des pratiques	59

4.5 – Principaux indicateurs extra-financiers 61

4.6 – Rapport de l'organisme tiers indépendant 62



4.1 – Politique de Développement Durable

4.1.1 Enjeux et responsabilité pour le Groupe CAPELLI

Conscient que ses activités de promoteur immobilier ont une répercussion sociale, sociétale et environnementale, CAPELLI publie son rapport en accord avec les exigences de la Loi Grenelle 2.

Il est en effet évident désormais que l'aménagement urbain et péri-urbain doit être pensé en travaillant sur la performance économique, énergétique et environnementale du bâtiment mais aussi sur une nouvelle approche des usages de chacun : habiter, travailler, se déplacer, communiquer, consommer, partager les espaces publics, etc.

CAPELLI, en tant que promoteur et aménageur d'espaces de vie, réalise des programmes immobiliers et pilote l'opération jusqu'à la fin de la commercialisation. Le groupe intègre les enjeux de la RSE tout au long de son cycle d'activité :

- Recherche foncière et aménagement des terrains
- Conception des bâtiments (maison, immeuble, Villa Duplex®, résidence Senior, étudiant...)
- Suivi de la construction
- Livraison aux clients

Du fait de son activité de promotion immobilière, CAPELLI a une influence directe sur certains enjeux de la RSE : choix des terrains, critères de conception des bâtiments, certification des bâtiments, etc.

En cas de Co-promotion, CAPELLI n'a alors qu'une influence indirecte, par exemple, les pratiques des entreprises présentes sur les chantiers sont influencées par les critères qui figuraient sur le cahier des charges signé avant la passation des marchés de travaux.

Dans le but de répondre à l'ensemble de ces enjeux, CAPELLI adapte son organisation et s'engage pour :

- Favoriser l'accès au logement pour tous, par la maîtrise de l'ensemble des coûts et en apportant des réponses concrètes et adaptées en termes de logements sociaux, de présence forte en zones urbaines sensibles, de solutions d'accompagnement,
- Créer des espaces de vie durables et concevoir dès aujourd'hui la ville de demain, afin que chacun puisse se l'approprier.

4.1.2 Organisation de la RSE

➤ **COMITE DE PILOTAGE**

Afin d'étendre sa démarche RSE (Responsabilité Sociale d'Entreprise), CAPELLI a structuré son organisation en se dotant, d'un comité de pilotage sur le Développement Durable auquel participent deux membres du comité de direction de la société :

- Rodolphe PEIRON : Directeur Général Adjoint
- Muriel ANJORAS : Responsable Audit et contrôle groupe

➤ **NOTE METHODOLOGIQUE**

Organisation et méthode du Reporting

Les données chiffrées ont été collectées auprès de différents services (Ressources humaines, Bureau d'Etudes, Comptabilité, Marketing & Communication) et par site (France, Suisse et Luxembourg). Les données fournies par les différents contributeurs ont ensuite été consolidées au niveau du groupe (sauf mention spéciale).

Ce Comité de Pilotage se réunit régulièrement afin de :

- Veiller à la préparation des plans d'action annuels,
- Suivre leur mise en œuvre,
- Capitaliser sur les expériences de chaque service,
- Favoriser l'échange sur des stratégies durables de développement.

La collecte des données sociales et environnementales quantitatives de ce rapport a été réalisée et agrégée au niveau du Groupe grâce à nos outils de consolidation (Données sociales et sociétales : logiciel Cegid pour la paie en France, Fichiers Excel pour les autres unités. Données environnementales : fichiers de suivi Excel partagés).



Les données qualitatives ont quant à elles été collectées par l'intermédiaire d'entretiens dédiés avec des interlocuteurs internes et externes au groupe et vérifiées en interne par le Comité de pilotage.

Le Directeur Général Adjoint est désigné responsable du reporting RSE au niveau du Groupe.

Le comité de pilotage présenté dans le paragraphe précédent effectue à chaque étape d'élaboration du rapport un contrôle de cohérence des données.

Périmètre et période du reporting

Le reporting social, sociétal et environnemental porte sur l'exercice clos au 31 mars 2018 et couvre les entités suivantes :

- CAPELLI S.A.
- CAPELLI SUISSE S.A.
- CAPELLI LUX S.A.

Ces entités sont toutes intégrées globalement dans le reporting RSE (sauf mention contraire).

Sur ce périmètre défini, certains indicateurs ont fait l'objet d'exclusion du fait de l'absence d'informations de la part des implantations du groupe situées hors de France. Ces exclusions exceptionnelles sont clairement mentionnées dans le rapport, au cas par cas. Elles ne concernent pas des aspects significatifs.

Les données collectées couvrent la période du 1er avril 2017 au 31 mars 2018 inclus (sauf mention contraire).

Pertinence des indicateurs retenus

Le choix des indicateurs pertinents a été mené par l'équipe projet du rapport : Direction Générale, Comité de pilotage.

La pertinence des indicateurs retenus s'effectue au regard des impacts sociaux, environnementaux et sociétaux de l'activité des sociétés du Groupe et des risques associés aux enjeux des métiers exercés.

Au vu des activités du Groupe CAPELLI, les informations suivantes n'ont pas été considérées comme applicables, et ont donc été exclues de ce rapport :

- « Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme »
- « Actions menées et orientations prises pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité, incluant les conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produit, et remplir ses engagements sociétaux en faveur du développement durable, de

l'économie circulaire, de la lutte contre le gaspillage alimentaire et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités »

Précisions méthodologiques

Les consommations électriques et d'eau ne prennent en compte que celles réalisées dans le bâtiment du siège à Lyon et de Paris. Elles n'intègrent donc ni celles des locaux des filiales en France ni celles des locaux du Luxembourg et de la Suisse. En effet, celles-ci étant appelées en charges mensuelles.

Tous les relevés d'énergie et d'eau sont réalisés avec la même méthode, enregistrement des factures définissant la période de consommation.

Concernant les effectifs, les salariés de chaque pays relèvent du droit social du pays en question. Les effectifs comptabilisés au 31 mars 2018, y compris les entrées et sorties sur l'année, sont des CDD, CDI, contrats de professionnalisation et d'apprentissage.

Concernant les rémunérations et leurs évolutions, les rémunérations des cadres dirigeants de CAPELLI S.A. font partie des données quantitatives publiées. La masse salariale correspond à la rémunération brute hors avantage en nature.

L'absentéisme : les motifs pris en compte sont les arrêts consécutifs aux AT, trajets et maladies professionnelles et maladies, et congés sans solde. La méthode de calcul s'appuie sur des jours ouvrés et l'effectif au 31 Mars 2018.

Les accidents de travail correspondent aux accidents survenus sur l'exercice comptable, à l'exclusion des rechutes.

Le taux de fréquence est calculé : Taux de fréquence (TF) = (nb des accidents déclarés (même avec arrêt inférieur à 24h) /heures travaillées) x 1 000 000.

Les heures de formation comprennent le CIF, les formations présentielles, les formations externes et les contrats de professionnalisation.

Les formations internes sont également prises en compte.

Démarche de vérification externe

Ces informations sociales, sociétales et environnementales ont fait l'objet de travaux de vérification par l'Organisme Tiers Indépendant, MAZARS SAS,



accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation), sous le numéro 3-1321 dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr.

Leurs conclusions sont présentées à la fin de ce chapitre, au paragraphe 4.6.

4.1.3 CAPELLI imagine aux côtés des usagers la vie de demain

Promoteur-Aménageur référent en France, CAPELLI construit et rénove, innove et anticipe pour mieux accompagner les collectivités et leurs territoires dans leur évolution. Le Groupe apporte des réponses les plus adaptées aux nouveaux enjeux de l'habitat pour une qualité de vie et d'usage optimales.

CAPELLI invite au mieux vivre la ville et valorise les espaces urbains de demain.

Parce que le bien-être est un droit, CAPELLI travaille à offrir une meilleure qualité de vie au plus grand nombre. Acteur responsable, le Groupe mène une

politique active en faveur des logements conventionnés et rend possible l'accession libre pour une ville toujours plus durable et équitable.

Entrepreneur solidaire, le Groupe CAPELLI s'engage aux côtés du corps médical pour faciliter l'accueil des enfants et de leur famille et tenter de leur faire oublier l'hospitalisation.

Au sein du Groupe CAPELLI, les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux sont pris en charge par l'ensemble des métiers, au plus près de leurs activités.



Saint Andre lez Lille (France)



Saint Andre lez Lille (France)



4.2 – Performance environnementale

4.2.1 Engagement stratégique et durable en faveur de l'environnement

➤ POLITIQUE ACTIVE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La politique de Capelli en matière d'environnement concerne l'aménagement des terrains, la gestion des chantiers, l'intégration des bâtiments dans leur milieu naturel, le choix des matériaux de construction et la performance énergétique des habitations une fois livrées. Cette politique se décline donc sur toute la chaîne de valeur de Capelli. Elle fait l'objet de démarches précises et bien identifiées à chaque étape d'un programme.

Ainsi sur tous nos projets, une étude environnementale est réalisée en amont pour détecter les contraintes liées à la pollution historique des sols. Ces études sont menées avant même l'acquisition des terrains. Des actions de dépollutions sont menées le cas échéant. Ces contraintes influencent l'acte de construire et son coût.

Nous réalisons également sur tous nos projets une enquête historique dite « phase 1 », dans l'objectif d'adapter au mieux la construction envisagée à son

milieu d'origine, ce qui concerne l'implantation du bâtiment et son architecture.

D'autre part et selon la même approche, une étude de sol est réalisée afin d'adapter au mieux la projection de la construction dans les sols et ses strates.

Dans le cadre de nos différents produits, nous réalisons des études de loi sur l'eau afin d'intégrer au mieux le milieu naturel existant (ruissellement, faune, flore). Notre architecture en découle directement et notre technicité répond de ce fait au milieu naturel.

Pour ce faire nous créons des espaces de rétention des eaux pluviales, en privilégiant par exemple des noues à ciel ouvert. Nous réservons et privilégions les modes de déplacement piétonniers. Cette démarche prend sa mesure dans notre produit Villa Duplex®.



Villa Beaujeu (Divonne)



La gestion environnementale des chantiers vise à assurer leur propreté et une gestion rigoureuse des déchets produits par la construction. Le choix de matériaux durables et assurant

une bonne isolation thermique et acoustique est enfin un élément déterminant de la politique environnementale du Groupe.

Ces différentes démarches font l'objet de certifications et de contrôles par des organismes extérieurs et indépendants.

Les engagements de Capelli en matière de certification sont décrits plus loin. A titre illustratif, les significatifs sont certifiés « Habitat et Environnement » selon la norme Qualité.

Cela concerne notamment les programmes immobiliers de NATURA PARK à Mormant en Seine et Marne (14 maisons individuelles et 34 villas Duplex) et celui de Saint Cyr l'Ecole dans les Yvelines (22 logements

Le profil retenu pour la certification est le profil A, ce qui implique le traitement exhaustif des thèmes et actions suivants :

- **Thème 1** : Management Environnemental de l'opération

Mise en place d'un Management environnemental de l'opération avec l'aide d'une AEMO. Les sociétés QUALITEL et CERQUAL nous accompagne dans la démarche, tout au long de nos projets.

- **Thème 2** : Chantier propre

Mise en place par la Maîtrise d'œuvre d'Exécution et l'AEMO, dès la phase projet d'une charte chantier Propre, avec une définition exigeante et cohérente, que nous pourrions réellement mettre en œuvre.

- **Thème 3** : Energie

Respect de la réglementation RT 2012 de base, avec une amélioration de 10% des performances par rapport à ce prérequis, et des exigences région Île-de-France (IDF) en termes de d'énergies, à savoir une couverture à hauteur de 30 % au moins des besoins liés à la production d'eau chaude sanitaire et / ou de chauffage qui devra être assurée par des énergies renouvelables ou par le recours à un réseau de chaleur faisant appel à des énergies renouvelables.



La société Esmart nous accompagne au Luxembourg et équipe tous nos logements de ce tableau de bord qui permet au quotidien d'alerter, de suivre et de conseiller le consommateur. Les occupants sont informés sur leurs consommations de chauffage, d'eau chaude et d'électricité en temps réel et peuvent se fixer des objectifs de consommation mensuels et consulter l'historique de leurs consommations. Les relevés de chauffage, d'eau et d'eau chaude par bâtiment et appartement peuvent être exportés pour la gestion de la facturation en toute autonomie.

- **Thème 4** : Filière constructive, choix des matériaux. Choix de matériaux durables et pérennes pour l'enveloppe et de matériaux labellisés pour les revêtements intérieurs (NF environnement ...).

Recueil des Fiches de Déclaration Environnementales et Sanitaires (FDES) pour intégrer à notre réflexion le cycle de vie de chaque matériau utilisé.

Taux de 20 dm3 de bois par m2 de SHON (exigence région IDF).

- **Thème 5** : Eau

Mise en œuvre d'équipements peu consommateurs d'eau, et de compteurs individuels afin de responsabiliser les acquéreurs sur leur consommation.

Mise en place d'une gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement du terrain comprenant une infiltration autant que faire se peut, de capacité de rétention. Pour les maisons et leurs jardins des récupérateurs d'eau de pluie (exigence région IDF).



- **Thème 6** : Confort et santé

Il s'agit de répondre aux besoins de confort acoustique, thermique, d'aération, de ventilation et visuel des maisons.

- **Thème 7** : Gestes verts

Le Groupe Capelli transmettra, à la livraison, une notice à destination des usagers et du gestionnaire, afin de leur faire comprendre le fonctionnement des équipements mis à leur disposition, et leur permettre d'en faire une utilisation optimale.

La mise en œuvre ces 7 thèmes se traduit concrètement par des dispositions et des choix techniques qui bénéficieront directement aux habitants des maisons.

- **ENGAGEMENT DANS DES DEMARCHES DE CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES**

En France, depuis 2013, l'ensemble de nos produits vendus sont certifiés RT 2012, label qui impose une limite de 50 kWh/m²/an à la consommation d'énergie primaire de nos bâtiments. En fonction des régions, nos constructions sont ainsi notées A ou B selon la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation). Sur certains chantiers significatifs, Capelli est certifié HQE (Nanteuil les Meaux) ou « Habitat et Environnement » selon la norme Qualitel (voir ci-dessus).

En Suisse, nos réalisations sont construites selon les préconisations HPE - Hautes Performances Energétiques (et THPE - Très Hautes Performances Energétiques selon les cas). Les niveaux d'exigences HPE et THPE sont définis lors des dépôts des permis et des justificatifs énergétiques sont fournis aux dossiers de demande d'autorisation de construire.

Au Luxembourg, nos CPE (certificat de performance énergétique) respectent au minimum les critères légaux. Depuis le 1er janvier 2015, les CPE se situent en classe AB, voire BB suivant la compacité du bâtiment. Ainsi le programme de LIVANGE (douze villas individuelles), a été certifié AAA (A pour la performance énergétique, A l'isolation thermique et A pour la performance environnementale), tandis que celui des Capelli Towers (100 logements), dont le lancement est en cours, répondra aux exigences de la note ABA.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2017, la Directive européenne sur la création de logement à énergie quasi nulle (NZEB) Nearly Zero Energy Building est appliquée sur tous nos projets luxembourgeois. Cette norme garantit une consommation très basse et assurée par des énergies renouvelables pour une part significative.

Notre partenaire ESMART répond aussi bien aux besoins avancés de constructions ou de rénovations éco responsable et rend les bâtiments évolutifs, prêts pour les services futurs. Les gestionnaires d'immeubles, connectés à chaque objet, bénéficient des services connectés pour télé-relever les compteurs, surveiller les installations ou communiquer vers les occupants.

Par ailleurs, CAPELLI développe le partenariat avec des bureaux d'étude qui respectent le règlement du Grand-Ducal et qui affichent le label environnemental BREEAM « *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* ». C'est la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments qui est le standard de certification bâtiment le plus répandu à travers le monde.

4.2.2 Politique environnementale globale

- **ACTIONS DE FORMATION ET D'INFORMATIONS DES SALARIES MENEES EN MATIERE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**



Les activités de CAPELLI n'ont pas le caractère d'activités polluantes mais le groupe cherche néanmoins constamment à obtenir de ses collaborateurs qu'ils prennent l'engagement d'exercer leurs activités en évitant ou limitant, autant

que les techniques disponibles le permettent, les atteintes à l'environnement.

Le Groupe a ainsi mis en place des plans d'actions visant à limiter les consommations de ressources naturelles et à pratiquer partout où cela est possible la valorisation et le recyclage des déchets. Nous avons conclu un accord de principe avec notre prestataire sur la récupération des toners, piles et papiers.

CAPELLI favorise la mise en place de mesures contribuant à la préservation de l'environnement via une sensibilisation des collaborateurs aux écogestes (tri sélectif du papier, limitation du nombre d'impressions, ...).



Avec le même souci de maîtriser son impact sur l'environnement, le service marketing s'inscrit dans une démarche responsable en choisissant des prestataires qui ont la certification PEFC (certification qui permet d'assurer le renouvellement de la forêt, tout en préservant l'eau, les sols, la faune et la flore de ce milieu naturel) ou « papier issu de forêts gérées durablement ».



CAPELLI met à disposition de ses collaborateurs des boîtes de récupération pour les piles usagées ainsi que les ampoules. Les piles sont acheminées dans des fûts collecteurs par un transporteur agréé vers une usine agréée de traitement des déchets.

Par ailleurs, CAPELLI collabore avec la société qui nous fournit les consommables bureautiques pour la collecte de tous les éléments usagés en mettant à disposition des collaborateurs un carton dans lequel ils peuvent déposer leurs consommables bureautiques usagés. Les consommables ainsi collectés sont dirigés vers une entreprise d'insertion agréée afin d'être triés et expédiés vers des filières de conditionnement ou d'élimination.

Grâce à cette démarche, nous participons à la création de nouveaux emplois et nous sommes en conformité avec la loi sur l'élimination des déchets.

Des actions de sensibilisations sont mises en place pour limiter les consommations d'eau et d'électricité.

Consommations moyennes (siège France)	2017/2018	2016/2017	variation
Electricité en Kwh	94 327	93 981	0,37%

➤ **MOYENS CONSACRES A LA PROTECTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET DES POLLUTIONS**

Dans l'activité de Capelli, les risques environnementaux et de pollution sont liés à l'aménagement des terrains et à la conduite des chantiers.

Les démarches entreprises au niveau de l'aménagement des terrains ont été décrites précédemment : enquête préalable de pollution des sols, constructions adaptées au sol et à ses strates, implantation dans le respect du milieu naturel existant (ruissellement, faune et flore).

La conduite des chantiers répond aux exigences de chantier propre de la politique du Groupe, avec la définition exigeante et cohérente d'une charte dont l'application est contrôlée.

Cette démarche inclut la mise en place d'une traçabilité des déchets générés par l'activité de construction est mise en place : voir 4.2.4.

➤ **MONTANT ET PROVISIONS ET GARANTIES POUR RISQUES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT**

Aucune provision n'a été faite sur l'exercice, le risque étant encadré au sein de la structure (cf. partie 2 du rapport annuel)

4.2.3 Pilotage rigoureux de la performance environnementale

La définition des programmes et les choix en matière de construction et de conduite des chantiers se font au sein des comités techniques de Capelli. Les décisions prises à ce niveau intègrent la dimension environnementale des opérations, en application des engagements stratégiques pris par le Groupe en matière d'environnement.

Les prestataires auxquels Capelli a recours en tant que maître d'ouvrage, architectes et bureaux d'étude, sont intégrés dans ce processus. Ces derniers, ainsi que le maître d'œuvre chargé de la conduite du chantier, garantissent la conformité contractuelle et réglementaire des opérations.

La conduite des chantiers comprend le pilotage opérationnel des objectifs fixés en matière d'environnement, ce qui inclut notamment les actions de dépollution éventuelles, l'application contrôlée de la charte de chantier propre et l'évacuation des déchets.

Chaque engagement de se conformer à une norme environnementale (RT 2012, HQE, BBC, etc.) est soumis à une certification par un organisme indépendant et reconnu.

Ce pilotage rigoureux permet à Capelli d'être en accord avec les objectifs stratégiques qu'il s'est fixé en matière d'environnement.



4.2.4 Prévention de la pollution et la gestion des déchets

➤ **LES MESURES DE PREVENTION, DE REDUCTION OU DE REPARATION DES REJETS DANS L’AIR, L’EAU, ET LE SOL AFFECTANT GRAVEMENT L’ENVIRONNEMENT**

L’activité de CAPELLI n’a pas directement d’effet notable sur les rejets dans l’air et dans l’eau. En revanche, CAPELLI est conscient que ses sous-traitants peuvent avoir un effet sur l’environnement et reste vigilant tout au long de la vie de l’opération.

➤ **LES MESURES DE PREVENTION, DE RECYCLAGE ET D’ELIMINATION DES DECHETS**

Sur l’ensemble des chantiers, une traçabilité des déchets générés par l’activité est mise en place. Cela est mesuré depuis le terrassement par les filières de recyclage, où sont envoyés les déchets générés par l’évacuation, jusqu’aux bennes de chantier en tri sélectif.

Cette gestion passe notamment par une vérification systématique lors des réunions de chantier du nettoyage et de la bonne tenue du chantier. Cette vérification est facilitée par la mise en place et le suivi d’une check List présente en début de chaque compte-rendu de réunion qui permet de balayer tous les points à suivre. Si le groupe CAPELLI s’aperçoit d’une dérive, un nettoyage spécifique au frais des sous-traitants peut être commandé.

A ce jour, aucune action de ce genre n’a été commandée, les retours des différents intervenants étant positifs quant à la tenue de nos différents chantiers.

A titre illustratif, sur le chantier des Capelli Towers évoqué plus haut, nous avons mandaté la société Lux control pour l’accompagnement et la surveillance des travaux d’assainissement et d’extraction. Le mandataire sera notamment chargé de vérifier et

de documenter la bonne gestion des déchets ainsi que l’évacuation des matériaux vers les filières autorisées.

➤ **LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES ET DE TOUTE AUTRE FORME DE POLLUTION SPECIFIQUE A UNE ACTIVITE**

La première réglementation acoustique des bâtiments d’habitation neufs (arrêté du 14 octobre 1969 relatif à l’isolation acoustique des bâtiments d’habitation) fixait des exigences d’isolation acoustique entre logements, de bruits d’impacts, et de bruit d’équipements du bâtiment (tels que chauffage, ascenseurs, ventilation mécanique, etc...).

Ces exigences ont été renforcées par la réglementation suivante (arrêté du 28 octobre 1994 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d’habitation), et complétées par des exigences sur le bruit des équipements individuels du bâtiment (chauffage, climatisation), sur le traitement acoustique des parties communes (pose de revêtements absorbants), et sur l’isolement aux bruits de l’espace extérieur.

La réglementation actuellement en vigueur (arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d’habitation) a modifié celle du 28 octobre 1994 sur la forme (changement du nom des indices, en conformité avec les normes européennes), mais le niveau des exigences n’a pas été affecté.

Afin de respecter cette norme et dans un souci d’anticipation, nous réalisons des tests intermédiaires, pendant la construction, afin d’être certains de la conformité de nos projets.

4.2.5 Utilisation durable des ressources

➤ **CONSOMMATION D’EAU ET D’APPROVISIONNEMENT EN EAU EN FONCTION DES CONTRAINTES LOCALES**

Nos constructions sont, depuis 2014, réalisées avec des robinets à limiteur de débit dans les salles d’eau, salles de bains, éviers.

L’objectif est bien évidemment de réduire par anticipation la facture énergétique de nos clients.

Consommations moyennes (siège France)	2017/2018	2016/2017	variation
Eau en M3	278	360	-29,50%



➤ **CONSOMMATION DE MATIERES PREMIERES ET LES MESURES PRISES POUR AMELIORER L'EFFICACITE DANS LEUR UTILISATION**

Les actions de réduction de consommation de matières premières s'inscrivent dans la politique générale en matière d'environnement, à savoir réduction des déchets et optimisation des coûts de construction.

Par exemple, nos constructions type Villa Duplex® sont calcinées de manière à optimiser les matériaux, tel que les tuiles, parpaings, qui ne font pas l'objet de coupes sur le chantier, ce qui génère moins de déchets. A date, nous n'avons pas solution pour quantifier la consommation de matières premières mais CAPELLI s'engage à mesurer cet agrégat en N+1.

➤ **CONSOMMATION D'ENERGIE, LES MESURES PRISES POUR AMELIORER L'EFFICACITE ENERGETIQUE ET LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

- **Diminution de la consommation énergétique**

Nos constructions sont majoritairement équipées de chaudières à gaz individuelles à condensation et

de tuiles photovoltaïques sur nos opérations de maisons et de Villa Duplex®.

L'équipement de ces technologies permet à la fois de répondre aux exigences normatives de la RT 2012 et également de proposer l'apport d'énergie renouvelable par souci d'éco responsabilité.

Nos constructions sont également équipées de panneaux photovoltaïques ou solaires à chaque fois que cela est possible. Ceci a un impact fort sur la future consommation énergétique de la copropriété.

- **Réhabilitation de biens immobiliers**

L'activité de Réhabilitation développée par CAPELLI permet d'améliorer de façon importante la performance environnementale de biens immobiliers anciens ainsi que leur performance énergétique tout en valorisant le patrimoine. L'objectif est de recréer un espace de vie dans un quartier qui n'a plus son aura passée.

4.2.6 Lutte contre le changement climatique

A ce stade, CAPELLI n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences de son activité sur le changement climatique.

Toutefois, afin d'anticiper tout impact négatif, une « veille technologique » avec nos partenaires est menée notamment avec notre loueur de véhicules en LLD.

Sites Principaux	Electricité (kWh) *		Gazole (litre) *	
	2016/2017	2017/2018	2016/2017	2017/2018
CAPELLI France	93 981	94 327	63 774	86 274



Sites Principaux	Electricité (kg/CO2)		Carburant (litre/CO2)	
	2016/2017	2017/2018	2016/2017	2017/2018
CAPELLI France	6 081	6 103	231 831	269 311

* Source de données de conversion ADEME

Nous incitons nos collaborateurs à utiliser les transports en commun (prise en compte de la moitié des frais des transports en commun et promotion du covoiturage).

Total émission GES CAPELLI en Tonne de CO2	
2016/17	238
2017/18	275



4.2.7 Protection de la biodiversité

Le choix des emplacements sur lesquels CAPELLI développe ses programmes s'inscrit dans une vision de la ville durable. Le Groupe choisit ainsi l'emplacement de ses projets en zone urbaine ou péri-urbaine en fonction des dessertes en transports en commun.

La topographie du terrain et des bâtiments voisins est analysée afin que le bâtiment puisse s'accorder avec le bâti existant en particulier dans les cœurs de ville (orientation, sens du faîtage, forme des ouvertures, présence de volets...).

4.3 – Engagement social

4.3.1 Introduction

Le Groupe CAPELLI continue son développement social pour répondre à sa croissance exponentielle.

La diversification des métiers et nos implantations en France et à l'international se confirment sur cette année 2017/2018.

La conquête de marché engendre pour l'ensemble des ressources humaines du Groupe CAPELLI une diversification et une restructuration importante pour répondre aux enjeux de nos grandes ambitions : plus de talents, plus de résultats, plus de synergie et de cohésion sociale, qui font la force et l'histoire du Groupe.

4.3.2 Effectif en lien avec la croissance du groupe à l'international

L'effectif du groupe sur les quatre dernières années se répartit de la façon suivante :

➤ **EFFECTIF PAR ZONE GEOGRAPHIQUE**

	Au 31/03/15	Au 31/03/16	Au 31/03/17	Au 31/03/18
France	51	63	71	103
Suisse	5	9	8	10
Luxembourg	2	4	4	10
TOTAL Groupe	58	76	83	123

Les chiffres tiennent compte uniquement des collaborateurs présents dans les effectifs au 31/03/2018.

L'effectif France au 31/03/2018 est donc de 103, pour la Suisse de 10 et pour le Luxembourg de 10.

L'effectif total groupe au 31/03/2018 est donc de 123 personnes.

Pour des raisons stratégiques, la majeure partie de nos recrutements se concentre dans la région Ile-de-France et s'étend sur les 2 récentes agences ouvertes à Lille et Bordeaux.

Nous recherchons l'excellence et le recrutement est un levier de croissance primordial aujourd'hui pour le Groupe CAPELLI, c'est à travers l'expertise de chacun de nos nouveaux collaborateurs que nous gagnerons toujours plus de nouvelles parts de marché.

Nous continuons notre chasse des talents spécifiques au marché Luxembourgeois et Suisse pour avancer avec toujours plus d'assurance. L'agence de Paris est également en pleine ébullition sur le plan du recrutement et ne dérogera pas à la confirmation de son fort développement sur l'exercice 2018/2019 dans ses nouveaux locaux.



➤ **EFFECTIF TOTAL FRANCE PAR CATEGORIE**

	Au 31/03/15	Au 31/03/16	Au 31/03/17	Au 31/03/18
Catégories	Effectif (*)	Effectif (*)	Effectif	Effectif
Cadre	-	-	30	44
Etam	-	-	24	29
VRP	-	-	16	27
Contrat pro	-	-	1	3
Total	51	63	71	103

(*) Les données n'étant pas disponibles les années antérieures.

➤ **EFFECTIF TOTAL FRANCE PAR CATEGORIE ET PAR SEXE**

Au 31/03/2018							
Cadre		Etam		VRP		Contrat pro	
Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
28	16	5	24	22	5	1	2

Total au 31/03/18	
Hommes	Femmes
56	47
103	

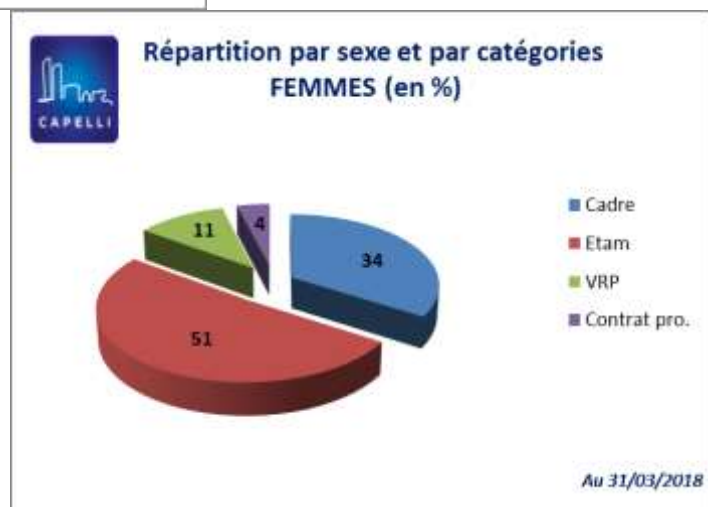
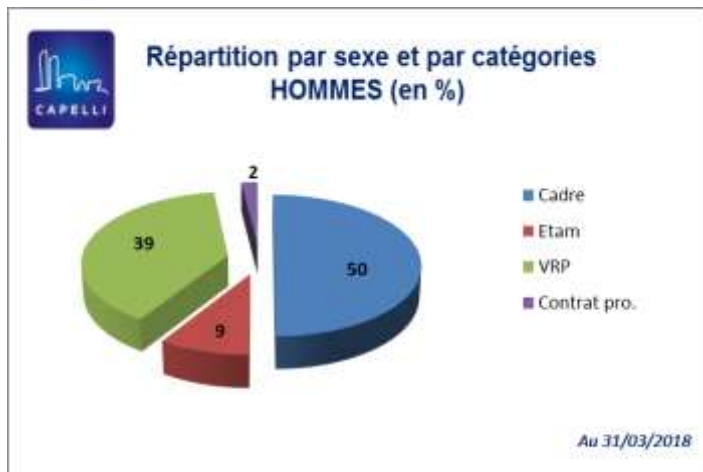
➤ **REPARTITION PAR AGE & PAR SEXE DE L'EFFECTIF FRANCE**

Au 31/03/18								
HOMMES				Tranches d'âge	FEMMES			
Cadres	Etam	VRP	Contrat pro		Cadres	Etam	VRP	Contrat pro
-	2	2	1	20 à 25 ans	-	4	1	2
3	1	6	-	26 à 30 ans	5	6	2	-
9	-	9	-	31 à 35 ans	2	6	-	-
4	1	3	-	36 à 40 ans	3	4	1	-
6	-	1	-	41 à 45 ans	2	2	-	-
2	-	-	-	46 à 50 ans	1	1	1	-
4	1	-	-	51 à 55 ans	1	1	-	-
-	-	1	-	56 ans et +	2	-	-	-
28	5	22	1	Total	16	24	5	2
50%	9%	39%	2%	en %	34%	51%	11%	4%

L'âge moyen (*) au 31 mars 2018 est le suivant :

Au 31/03/18	
Hommes	Femmes
35,76	34,2

(*) en nombre d'années

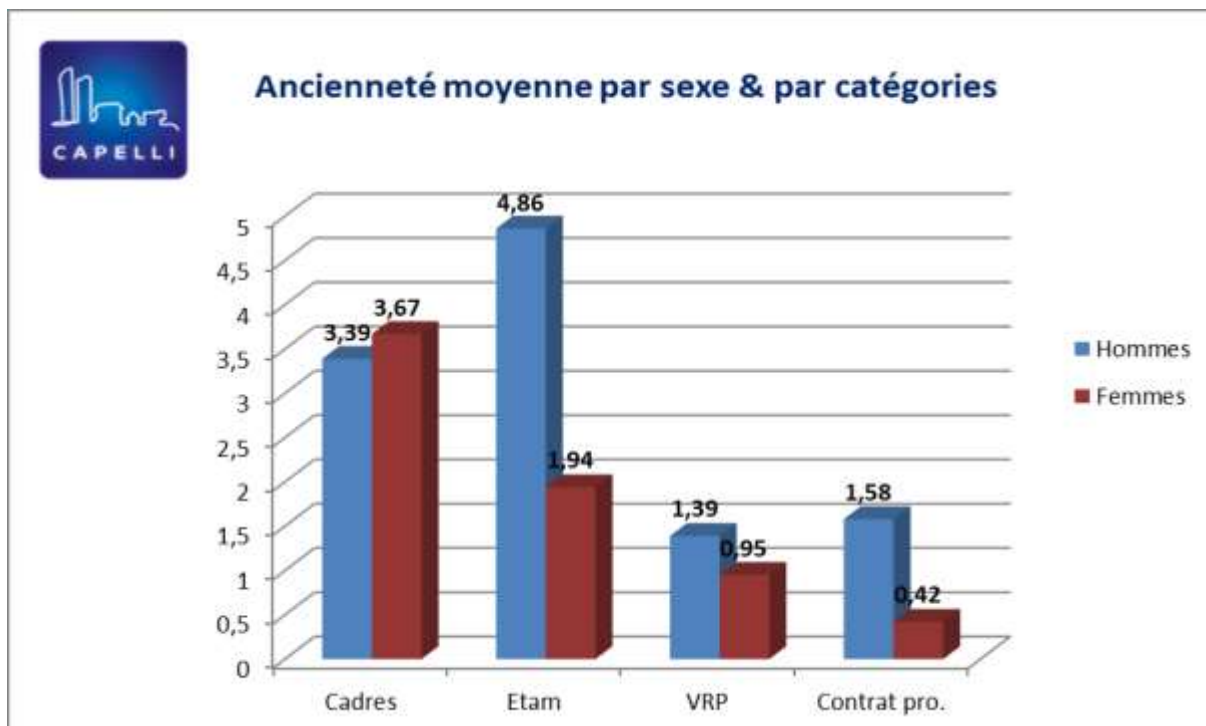


➤ **REPARTITION DE L'EFFECTIF TOTAL SELON L'ANCIENNETE**

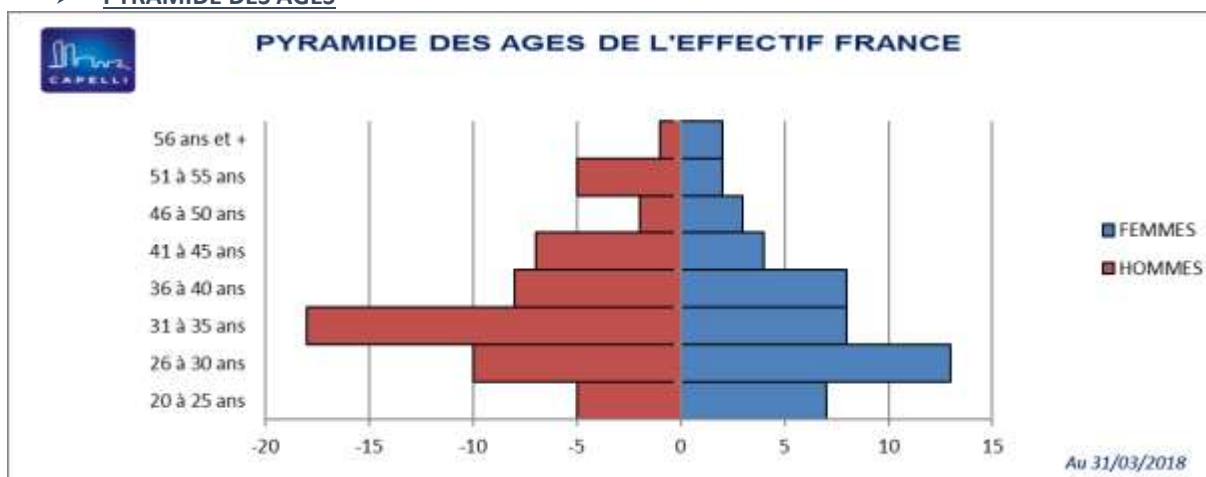
Au 31/03/18								
HOMMES				Ancienneté	FEMMES			
Cadres	Etam	VRP	Contrat pro		Cadres	Etam	VRP	Contrat pro
18	3	15	1	< 2 ans	10	18	5	2
6	-	7	-	2-5 ans	2	4	-	-
1	1	-	-	6-8 ans	2	1	-	-
-	-	-	-	9-11 ans	-	-	-	-
2	1	-	-	12-15 ans	1	1	-	-
-	-	-	-	15-20 ans	1	-	-	-
1	-	-	-	21 ans et +	-	-	-	-
28	5	22	1	Total	16	24	5	2

L'ancienneté moyenne au 31 mars 2018 est la suivante :

Au 31/03/18				
	Cadres	Etam	VRP	Contrat pro.
Hommes	3,39	4,86	1,39	1,58
Femmes	3,67	1,94	0,95	0,42



➤ **PYRAMIDE DES AGES**



Le groupe CAPELLI sur l'effectif France, compte une grande part de collaborateurs de 26 à 40 ans, qui lui confère son dynamisme et sa capacité à se renouveler, cependant il n'en reste pas moins que nous savons nous reposer sur des collaborateurs expérimentés qui forgent l'expertise de notre métier.

Sur le périmètre France.

Le contrat de travail le plus répandu est le CDI, l'interim et le CDD sont des contrats d'exceptions utilisés dans le cadre de remplacements ou de renfort de l'activité ponctuelle d'un service.

Nous privilégions le CDI dans une démarche de renforcement et collaboration pérenne au sein de nos équipes.

Pendant l'exercice 2017/2018, nous avons eu recours à 7 intérimaires au sein de CAPELLI France. Les recours à l'intérim correspondent à des besoins strictement ponctuels. Il est important d'ajouter que sur ces 7 intérimaires, 5 ont été ensuite intégrés en CDI et 1 en CDD.

Nous continuons de favoriser l'intégration et la formation des jeunes talents grâce au recours au contrat de professionnalisation ainsi qu'à la formation de stagiaires.

Grâce à ce dispositif, nous permettons à un jeune d'être formé sur nos métiers et favorisons l'intégration future de ces jeunes au sein de notre groupe sur des contrats pérennes.



➤ MOUVEMENTS DE PERSONNEL

Entrées de personnel (CDI)

Au 31/03/16		Au 31/03/17		Au 31/03/18	
Hommes	24	Hommes	23	Hommes	29
Femmes	15	Femmes	18	Femmes	29
TOTAL	39	TOTAL	41	TOTAL	58

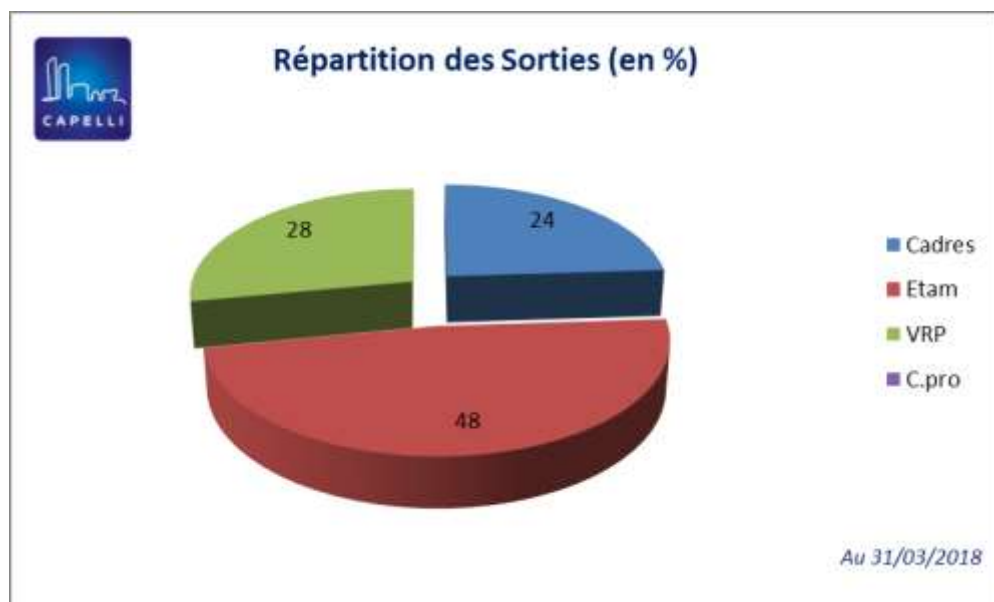
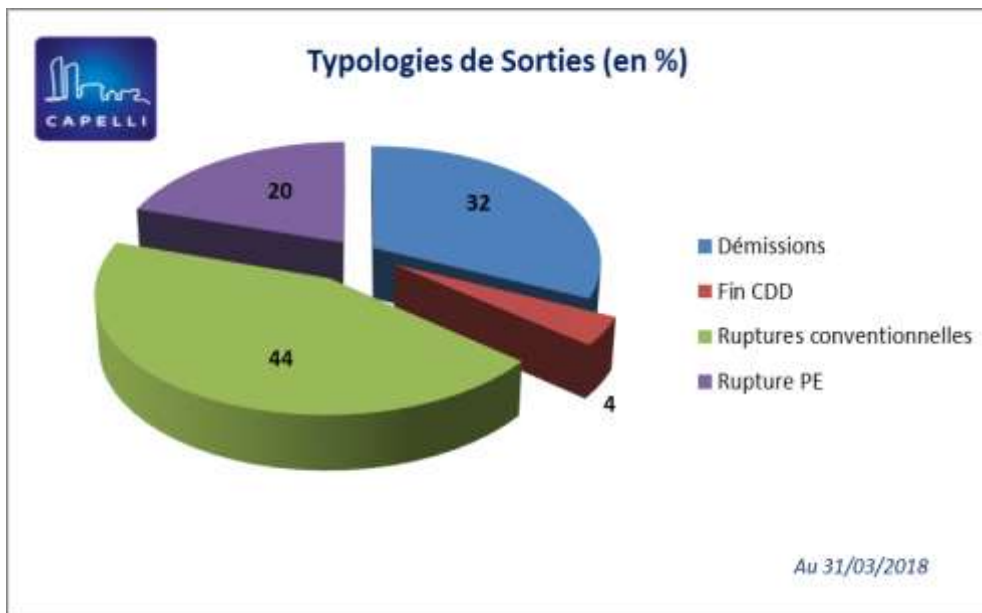
Au 31/03/2018			
Cadres	Etam	VRP	C.pro
21	17	18	2
36%	30%	31%	3%



Sorties de personnel

Les motifs sont principalement des démissions, fin de CDD, Ruptures conventionnelles, rupture PE

	%	Nb
Démissions	32	8
Fin CDD	4	1
Ruptures conventionnelles	44	11
Rupture PE	20	5



Il faut noter que sur l'exercice 2017/2018 aucun licenciement n'a été fait.

Au 31/03/2018			
Cadres	Etam	VRP	C.pro
6	12	7	0

Turn-over :

	Au 31/03/18			
	Cadres	Etam	VRP	Contrat pro
Taux (%)	20,00	24,85	19,39	1,21

La méthode de calcul choisie a été :

$((\text{Sorties totales France sur l'exercice} + \text{entrées totales France sur l'exercice} / 2) / \text{effectif moyen sur l'exercice}) * 100.$



Le périmètre France uniquement est pertinent pour cet indicateur compte tenu que les entités en Suisse et au Luxembourg n'ont que cinq années d'existence et représentent moins de 20 % des effectifs du groupe.

Canaliser le Turn-over est une des priorités constantes pour contrôler la stabilité de nos équipes. Dans le cadre du recrutement, nous continuons de focaliser notre attention sur l'expertise et l'adéquation des profils à notre culture d'entreprise pour allier savoir-faire et savoir-être.

Les compétences au service d'un projet et d'une culture d'entreprise commune, c'est la volonté de synergie du Groupe CAPELLI, fédérer est un sentiment qui anime le groupe dans son quotidien.

Pour fédérer et rassembler, l'accent est toujours mis sur l'intégration des nouveaux collaborateurs avec la mise en place d'un suivi et d'un accompagnement sur les 3 premiers mois.

Le projet d'un parcours d'intégration continue de s'affiner pour nous permettre de sécuriser cette période et donner l'ensemble des outils nécessaires au collaborateur, dans le souci de toujours mettre en exergue son potentiel dès les premiers mois.

Nous continuons d'accompagner l'évolution professionnelle de nos salariés via des opportunités de mobilité interne horizontale ou verticale en fonction des besoins du groupe.

Nous intégrons nos collaborateurs en leur proposant des projections d'évolution concrètes, souvent accompagnées par des dispositifs de formation adaptés et permettant ainsi à chacun de nos collaborateurs de s'épanouir pleinement dans l'exercice de leurs fonctions.

➤ MASSE SALARIALE

Masse salariale de l'année :

	France			
	Au 31/03/15	Au 31/03/16	Au 31/03/17	Au 31/03/18
En €	3 454 927,83	3 562 173,04	4 754 721,22	6 190 147,24

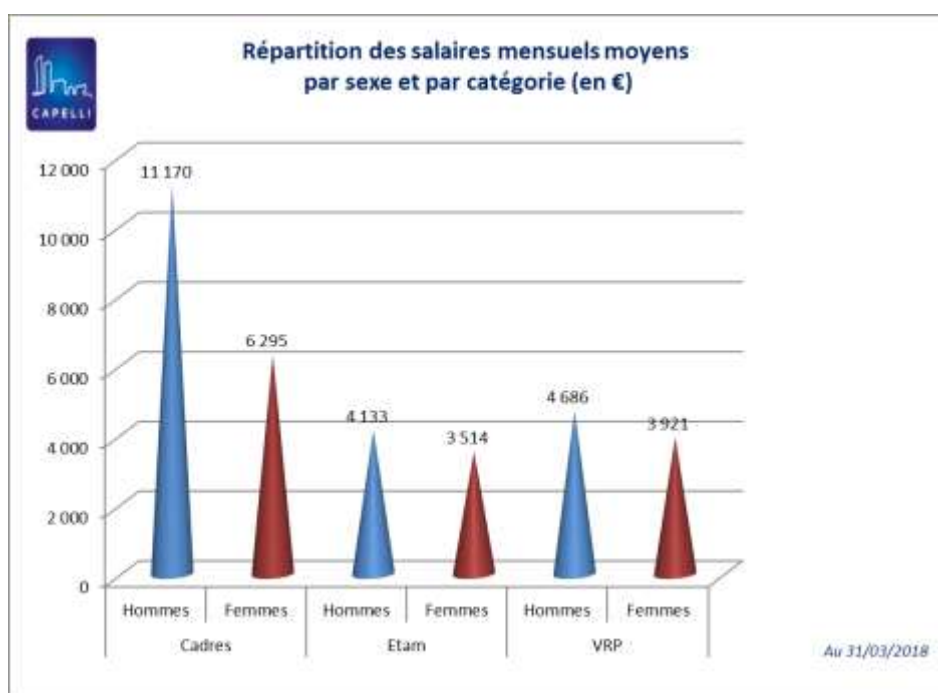
L'évolution de la masse salariale sur l'exercice 2017-2018, se justifie par notre fort développement, notamment en Ile-de-France.

Rémunérations moyennes mensuelles brutes de base France au 31/03 :

	Au 31/03/18		
	Cadres	Etam	VRP
En €	9 304,04	3 614,70	4 531,03



Répartition des salaires mensuels moyens par sexe et par catégorie France au 31/03 :



	Au 31/03/18					
	Cadres		Etam		VRP	
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
En € brut	11 170	6 295	4 133	3 514	4 686	3 921

Au-delà de la masse salariale, il est évidemment pertinent de mesurer l'évolution de celle-ci en fonction du pôle d'activité, sexe, statut et ancienneté des salariés.

A ces rémunérations versées viennent s'ajouter les contrats de couverture des frais de santé pour l'ensemble de nos collaborateurs, ainsi qu'une garantie Prévoyance pour tous.

Nos populations mobiles (emplois commerciaux, membres mobiles du Bureau d'Etudes...) bénéficient également de l'usage d'un véhicule de fonction, et de la prise en charge totale de leurs frais d'essence, de péage et de parking, ainsi que du remboursement de leurs frais de bouche dans la limite du barème interne appliqué.

➤ ORGANISATION DU TRAVAIL

Sur le périmètre France, l'organisation du temps de travail au 31/03/2018 suit la convention collective.

Ainsi tous les salariés sont couverts par la convention collective :

- Salariés hors VRP dépendent de la Convention Collective Nationale du 18 mai 1988 « Promotion immobilière » n°3248, IDCC 1512 ;
- VRP dépend de l'accord interprofessionnel du 3 octobre 1975.

Régime du temps de travail des collaborateurs en France		
Horaires	32	31%
Forfait (VRP inclus)	71	69%



➤ **ABSENTEISME (FRANCE)**

	Au 31/03/2018
Nombre total d'heures travaillées pendant l'exercice	134 048

1. Nombre d'heures d'absences (hors congés payés)

	Au 31/03/18					
	Cadres	Etam	VRP	C.pro	Total	Absentéisme (%)
Maladie	23	971,01	708	-	1 702,01	1,27
Maternité / Pat.	63	576,68	657,01	-	1 296,69	0,97
AT, accidents de trajet et M	-	-	-	-	-	-
Autres absences 1	574,8	605,8	519,5	7	1 707,10	1,27
Total en heures	660,80	2 153,49	1 884,51	7,00	4 705,80	3,51

1 (Evénements familiaux, congés sans solde...

La base, sur 39 heures, est comptabilisée en jours ouvrés (les 6 jours fériés ayant été exclus de la base de calcul)

La formule utilisée est la suivante : (Nombre d'heures d'absence de la période / Nombre d'heures de travail en théorie sur la période) x 100.

Nous avons pris en compte dans notre calcul les congés imposés liés à la fermeture de l'entreprise soit, 3 semaines en août et 1 semaine entre Noël et le jour de l'an.

4.3.3 Dialogue avec les représentants du personnel et le respect du Code d'éthique

➤ **ORGANISATION DU DIALOGUE SOCIAL SUR LE PERIMETRE FRANCE (PROCEDURES D'INFORMATION ET DE CONSULTATION DU PERSONNEL ET NEGOCIATION AVEC CELUI-CI)**

Notre organisation est sensible à l'expression et à la représentation de son personnel et aux échanges avec les instances représentatives que nous avons commencé à structurer. Dotés d'une DUP, nous informons et consultons nos IRP dans les cas prévus par le cadre légal, tout comme nous tâchons de favoriser un dialogue régulier sur le fonctionnement de l'organisation.

Nous avons organisé durant cet exercice 2017/2018 les élections des représentants du personnel. Certains projets sont encore à élaborer en bonne collaboration, et nous souhaitons renforcer la dimension représentative du personnel, conscients de l'effet vertueux de ces échanges.

➤ **BILAN DES ACCORDS COLLECTIFS**

Sur l'exercice 2017/2018, il n'y a pas eu de signature d'accord collectif. L'accent a été mis sur notre fort développement et expansion à l'étranger.

Dans le cadre de notre responsabilité sociale, nous souhaitons entamer un dialogue et des négociations avec nos IRP sur des sujets RH tels que le contrat de génération et l'emploi des travailleurs handicapés. Ces sujets sont une priorité pour nous sur les prochains exercices afin d'accompagner socialement le développement de notre groupe.

➤ **CONDITIONS DE TRAVAIL : SANTE, SECURITE ET BIEN-ETRE AU TRAVAIL**

Le groupe souhaite mettre en place des formations en matière de sécurité pour former des collaborateurs à la fonction de Sauveteur Secouriste du Travail (SST).

Dans le cadre de leur condition de travail nos collaborateurs bénéficient depuis août 2016 d'une salle de sport gratuite et collective ainsi que d'une douche mise à leur disposition dans les locaux de LYON.



Nous avons effectué des améliorations notables de l'espace de vie collectif à LYON avec le réaménagement du réfectoire permettant une plus grande capacité d'accueil.

Enfin, toujours dans un souci de bien-être de nos collaborateurs et de croissance, le déménagement de l'agence de Lyon dans des locaux beaucoup plus spacieux et à l'image de notre croissance est prévu pour septembre 2019.

L'accent est mis sur l'environnement de travail de nos collaborateurs, qui représente un facteur important de leur bien être en entreprise.

4.3.4 Engagement et développement des compétences des collaborateurs du groupe

➤ POLITIQUES MISES EN ŒUVRE EN MATIÈRE DE FORMATION

Notre première action de formation est une bonne intégration dans l'entreprise ainsi qu'une bonne adaptation au poste de travail.

Le recrutement d'un salarié nécessite la mise en place d'une démarche d'intégration et de formation, dès son arrivée. Elle vise à réussir à la fois l'adaptation du salarié à son poste de travail et au sein de l'entreprise.

Cette démarche d'intégration permet au nouvel arrivant de se sentir soutenu pour développer ses compétences. Elle s'inscrit plus largement dans la politique de gestion des ressources humaines de l'entreprise.

Dans une réelle volonté de structuration de nos ressources humaines, nous œuvrons actuellement à développer la Formation de nos collaborateurs, notamment sur notre service commercial dans l'optique d'optimiser la fonction commerciale, les compétences individuelles des collaborateurs et l'efficacité du service.

Nous souhaitons tendre vers l'anticipation des besoins de l'organisation et faire de la politique de Formation un véritable outil à la Gestion des Carrières tout comme un vecteur de développement.

Une grande importance aux Entretiens Annuels, qui au-delà de leur dimension d'évaluation, restent un temps d'échange privilégié et le moyen de faire le point sur l'adaptabilité au poste de travail, les compétences acquises et restant à acquérir, celles qui seront nécessaires pour l'évolution du salarié. Des

➤ BILAN DES ACCORDS SIGNÉS AVEC LES ORGANISATIONS SYNDICALES OU LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL EN MATIÈRE DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ AU TRAVAIL

Sur l'exercice, aucun accord n'a été signé avec les représentants du personnel. Néanmoins, nous avons la volonté d'avancer sur ces différents sujets au cours de l'exercice à venir.

➤ ACCIDENTS DU TRAVAIL

Sur l'exercice 2017-2018, nous avons eu 4 accidents répartis de la manière suivante :

- 3 Accidents de trajets bénins ;
- 1 Accident de travail.

entretiens RH sont mis en place après chaque entretien annuel afin de créer un véritable dialogue entre le collaborateur et l'employeur.

C'est effectivement l'occasion pour eux d'exprimer leurs souhaits d'évolution professionnelle ce qui nous permet de construire une offre adaptée de formations en fonction des besoins de nos différents services au sein du groupe. Cette construction en amont permet d'anticiper au mieux les évolutions en termes d'emplois et de compétences de nos effectifs.

➤ NOMBRE TOTAL D'HEURES DE FORMATION (PÉRIMÈTRE FRANCE)

Bilan OPCA :

Nombre d'heures réalisées 2017/2018 = 60 heures
La somme versée 2018 sur MS 2017 dans le cadre du 1% = 38 041 € HT

La somme versée en 2018 sur MS 2018 dans le cadre du plan de formation = 22 825 € HT

Bilan AGEFOS :

Les ressources mobilisables pour 2018 étaient de 21 912 € HT.

Les actions engagées représentent 22 182.80 € HT dont 19 876.10 € HT de coûts pédagogiques et 2 306.70 € HT de salaires.

Les ressources mobilisables prévisionnelles à ce jour sont donc de 20 270.20 € HT.

Cette donnée montre notre volonté d'investir sur notre capital humain et de garantir son employabilité.



Ce calcul prend en compte les journées de formation externes et les heures de formation des contrats de professionnalisation. Sont comptabilisées également les formations présentiellees.

Ce calcul ne tient pas compte des formations internes dispensées par des collaborateurs.

Au titre de la formation et de la professionnalisation nous avons versé la somme de 60 866 € HT. (OL+PF=1,6%MSB)

4.3.5 Promotion de l'égalité professionnelle et de la diversité

➤ MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'EGALITE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

Au-delà de mesures prises, et dans un secteur d'activité essentiellement masculin, le Groupe Capelli a toujours favorisé la mixité et les compétences, à toute autre considération.

De façon plus globale, 46% de l'effectif groupe au 31/03/2018 est constitué de femmes, évoluant indifféremment sur des fonctions support comme techniques ou commerciales.

Les rémunérations sont également attribuées relativement à la fonction occupée, au niveau de compétences, d'expertise et de séniorité, indifféremment du sexe du collaborateur.

➤ MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'EMPLOI ET DE L'INSERTION DES PERSONNES HANDICAPEES

De la même manière, nous nous efforçons sans tomber dans l'écueil de la discrimination positive d'intégrer des travailleurs handicapés sur les postes le permettant (certaines typologies de métiers physiques, ou très mobiles excluant cette hypothèse en fonction du niveau de handicap considéré).

Sur le périmètre, et en raisonnant par année civile, nous avons les données suivantes :

Exercice	2015/16	2016/17	2017/18
Versement ESAT ou EA	962	1 506	1 550
Nombre d'unités acquises	0,05	0,08	0,08
Nombre de travailleurs handicapés embauchés	1	1	1
Nombre d'unités acquises	1	1	1
Contribution versée liée à l'obligation emploi	7 495	7 426	9 448

Nous faisons appel à des EA ou des ESAT sur une partie de nos prestations fournisseurs.

Le montant qui leur a été versé sur l'exercice s'élève à 1 550€. Cette contribution représente 0.08 unité.

Par ailleurs, la contribution AGEFIPH s'élève à 9 448 € contre 7 426 € sur l'exercice civil précédent.

➤ POLITIQUE DE LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS

Comme sur l'exercice précédent, nous souhaitons poursuivre notre lutte contre la discrimination. En effet, lors des entretiens de recrutement que nous réalisons, seuls des critères objectifs liés aux compétences et à la personnalité des candidats sont évalués.

La diversité des métiers au sein du groupe, permet à tous les candidats d'avoir une chance d'accéder au poste que nous proposons sans distinction de sexe, religion, âge, statut social, origine ou orientation sexuelle.



4.3.6 Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT

Par-dessus tout, le respect des conventions de l'OIT est un prérequis fondamental à l'exercice de notre activité.

➤ **RESPECT DE LA LIBERTE D'ASSOCIATION ET DU DROIT DE NEGOCIATION COLLECTIVE**

Il n'y a rien à ce jour qui ne contredise la liberté d'association et le droit de négociation collective au sein du Groupe CAPELLI.

➤ **ELIMINATION DES DISCRIMINATIONS EN MATIERE D'EMPLOI ET DE PROFESSION**

Comme évoqué au chapitre 4.3.5 nous luttons activement contre la discrimination à l'embauche mais également durant la vie professionnelle du collaborateur au sein de notre groupe.

Les mêmes chances d'évolution et de promotion sont données au collaborateur sans aucune distinction.

➤ **ELIMINATION DU TRAVAIL FORCE OU OBLIGATOIRE**

Nous accordons une attention particulière à éliminer de notre groupe le travail forcé ou obligatoire, dans le respect de la loi.

➤ **ABOLITION EFFECTIVE DU TRAVAIL DES ENFANTS**

Du fait de notre activité de promoteur immobilier, le risque du travail des enfants est relativement faible.

Malgré tout nous condamnons ces pratiques et restons vigilants au respect de cette convention par l'ensemble des parties prenantes qui nous entourent.

4.4 – Engagement sociétal

4.4.1 Impact territorial, économique et social de l'activité du GROUPE CAPELLI

Le Groupe s'engage également dans le logement social, une part importante de ses programmes étant destinés à des bailleurs sociaux. Plus récemment,

Capelli a développé une offre de résidences étudiantes et de résidences seniors, secteurs où la demande sociale est très forte.



Zones péri-urbaines : La vraie vie commence ici

Villa Duplex

Afin de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété, CAPELLI a développé le concept de Villa Duplex®.



ESTAIRE (France)



Les modes de vie évoluent : Capelli a choisi d'écouter les usagers. Le Groupe a ainsi développé le concept de Villa Duplex® qui mixe tranquillité et accessibilité au centre urbain.

Combinant la facilité au quotidien des appartements contemporains à la liberté de vie offerte par les maisons individuelles, les Villa Duplex® sont une réponse adaptée aux envies des nouveaux urbains.

Respectueuses de l'environnement et réalisées selon les exigences actuelles d'écoconception, elles sont aussi peu consommatrices d'énergie et minimisent les charges. Construites en première couronne

des grandes villes, elles permettent d'optimiser un foncier qui se raréfie.

Le prix de vente d'un logement en Villa Duplex®, principalement dédié à des primo-accédants, s'établit à un niveau de prix inférieur à celui des standards de marché, le concept ayant été véritablement pensé dans une optique de maîtrise des coûts et des délais de constructions. A titre illustratif, le prix de vente moyen d'un T3 ressort à 170 k€ et est accessible à des revenus mensuels moyens 2 400 €.

ENTRE MAISON ET APPARTEMENT



Ce concept possède à la fois les atouts d'une **maison individuelle** et ceux d'un **appartement neuf** avec des surfaces variables, pour des logements de **2 à 4 pièces** selon le cas.

Le concept des **Villa Duplex®** a été soigneusement étudiée afin d'associer harmonieusement **fonctionnalité** et **luminosité**.

Chaque **Villa Duplex®** possède les atouts suivants :

- Un intérieur livré "**clé en main**" et "**pret-à-habiter**"
- Un **intérieur fonctionnel** et bien équipé
- Au rez de jardin : votre **espace jour**
- A l'étage : votre **espace nuit**
- Un **jardin privatif** livré engazonné, arboré et clôturé

Maison neuve

Classiques ou contemporaines, Capelli propose des maisons neuves chaleureuses qui concilient les attentes de toute la famille. Celles-ci se situent dans un cadre de vie préservé, proche des commodités et des transports. Les Villa Duplex et des Maisons neuves ont vocation à être développés dans le même environnement naturel. C'est la raison pour laquelle certains programmes présentent une offre des deux produits, les Maisons s'adressant à une clientèle plus aisée.



BETTANGE (Luxembourg)



**Tout près de la ville,
Et si vous rêviez plus grand ?**

Des lieux de vie mêlant espace et verdure

Près des centres villes et à quelques minutes des centres commerciaux, Capelli propos une architecture à taille humaine qui, grâce à ses grands espaces dégagés, permet l'apport d'une luminosité naturelle.



SAINT ANDRE LEZ LILLE (France)

Des appartements bien agencés

Des appartements pour le bien-être, qui allient fonctionnalité, luminosité et qualité des matériaux : l'usager est ainsi placé au centre même de la démarche de construction de ces logements.



MELUN (Ile de France)



Résidence de belle hauteur

Rompant avec les habitudes architecturales et en lien avec les attentes contemporaines, Capelli réinvente l'immeuble de belle hauteur.

Ces programmes allient savoir-faire architectural et innovation en matière de mixité d'usages. Commerces, bureaux et logements se rencontrent pour mieux dessiner la ville de demain.



CLICHY LA GARENNE (Ile de France)



Zones péri-urbaines :
Pour les 17 à 77 ans et plus encore

Résidences étudiantes

Capelli développe une réponse sur mesure aux besoins étudiants.

Les surfaces d'appartements sont faciles à vivre (du studio au 3 pièces) et chaque logement est livré équipé et meublé.

Certains programmes sont vendus à des bailleurs, d'autres sont accessibles à des investisseurs privés ou tout simplement à des parents pour les besoins de leurs enfants.



AMIENS (France)



Résidences seniors

Les résidences seniors offrent des logements adaptés, confortables et sécurisés. Elles possèdent des aires communes, qui sont des lieux d'échange et de détente, et des services à la carte.



CESSY MURIERS (Ain), résidence sénior



En plein cœur de la ville
Entendre battre le cœur de la cité

Construction réhabilitation

Son expertise et son savoir-faire ont fait de Capelli un acteur incontournable de la rénovation immobilière. S'appuyant sur un réseau d'architectes et artisans aux compétences éprouvées, le groupe offre ainsi une seconde vie aux appartements, villas, bureaux, commerces et immeubles. Nous accompagnons les communes et collectivités dans leurs ambitions de revalorisation patrimoniale.



SAINT ANDRE LEZ LILLE (France)

Studio meublé

Capelli propose une large gamme de studios meublés qui sont stratégiquement situés en plein cœur des villes, proches des centres d'affaires, des universités et principaux sites touristiques.

Ces appartements totalement rénovés sont entièrement équipés et prêts à l'emploi.



Appartement de centre-ville

Plaçant les utilisateurs au centre de sa réflexion, Capelli propose un nouveau mode de vie, central et privilégié, pensé pour les citoyens d'aujourd'hui. Visant la performance environnementale, ces logements bénéficient aussi d'une écriture architecturale épurée pour une intégration des plus harmonieuses.



COURBEVOIE (Ile de France)

Logement social

Nombre de lots réservés par des bailleurs sociaux

Exercice	2017/2018	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
En nombre de lots	348	293	195	370	48

CAPELLI confirme également son engagement en faveur du logement social et de l'accession sociale à la propriété en intervenant en qualité de partenaire auprès des bailleurs sociaux pour loger les ménages à revenus modestes. Le Groupe poursuit le développement de ce type de partenariats sur le long terme.



Réponse à la solvabilité et aux besoins de logement

Répondre à la solvabilité et aux besoins de logements d'une clientèle diversifiée de

primo-accédants en recherche d'une résidence principale est une préoccupation permanente au sein du groupe CAPELLI.

CAPELLI met à la disposition de ses clients des outils et des conseils pour les aider à obtenir le meilleur financement pour leur projet immobilier, notamment via des simulateurs simples et gratuits disponibles sur le site Internet www.groupe-capelli.com mais aussi par l'intermédiaire de sa filiale Capelli Financement qui exerce une activité de courtage en crédit. CAPELLI souhaite ainsi permettre à chacun d'accéder au logement avec de bonnes conditions de financement, notamment pour les catégories sociales les moins favorisées.

Part de dossiers de primo-accédants instruits par Capelli Financement

Exercice	2017/2018	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
En % des dossiers	78%	73%	46%	91%	96%

Ainsi au cours de l'exercice 2017/18, sur 18 dossiers instruits et ayant abouti à une signature chez le notaire, 14 étaient des dossiers de primo-accédants, soit une proportion de 78%. En 2016/17, sur les 84 dossiers instruits, 61 relevaient de la primo-accession.



➤ **EN MATIERE D'EMPLOI ET DE DEVELOPPEMENT REGIONAL**

Nos programmes immobiliers, élaborés en concertation avec les communes, structurent le territoire et vont de pair avec le développement économique et la création d'emploi. Les fournisseurs sont choisis de préférence parmi les entreprises ayant une assise forte dans la région du projet pour lequel ils sont retenus. En outre, en visant à créer des espaces de vie, nous contribuons à l'aménagement régional.

➤ **SUR LES POPULATIONS RIVERAINES OU LOCALES**

La réalisation d'un projet de promotion immobilière sont des actes importants dans l'aménagement du territoire qui nécessite de fédérer toute une com-

munauté autour d'un même projet. CAPELLI travaille en ce sens dans une logique d'information et de concertation qui rassure et minimise la méfiance des riverains et des collectivités territoriales. Il s'agit de créer les conditions d'un dialogue transparent, régulier et sincère en amont des projets et tout au long de leur réalisation.

Dans ce cadre, un indicateur permettant le suivi du nombre d'autorisation ayant fait l'objet de recours a été mis en place.

Au cours de l'exercice, sur 56 dossiers de demande de PC déposés sur le territoire français, 2 ont fait l'objet d'un recours, un en Ile de France et un en Rhône-Alpes. Ceux-ci ont été réglés et les opérations concernées ont pu démarrer.

Nombre d'autorisations ayant fait l'objet de recours

Exercice	2017/2018	2016/17	2015/16	2014/15
Nombre de dossiers déposés	56	34	18	66
Nombre objet d'un recours	2	1	6	2
% objet d'un recours	4%	3%	33%	3%

4.4.2 Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité du Groupe CAPELLI

➤ **COMMUNICATION AVEC LES PARTIES PRENANTES**

Le dialogue avec les parties prenantes est au cœur de la responsabilité sociétale de CAPELLI. CAPELLI est présent sur les réseaux sociaux, notamment LinkedIn, Facebook et YouTube.

En plus de renforcer notre présence sur Internet et d'accroître le nombre de clients, les réseaux sociaux nous permettent d'interagir avec nos parties prenantes et de leur répondre en toute transparence.

Le compte LinkedIn rencontre un vif succès.

Fréquentation du compte LinkedIn de Capelli

Exercice	2017/2018	2016/17	2015/16	2014/15
Nombre d'impression	225 163	137 240	53 025	11 840
Nombre de vues	5 000	1 566	1 415	224
Nombre d'interactions	5 519	576	640	39
Taux d'engagements	2,5%	1,7%	2,7%	1,9%
Nombre d'abonnés au 31.03	1 185	732	401	129

NB1 : LinkedIn ne donne pas la possibilité de remonter à plus de 1 an la consultation des « nouvelles du réseau »

NB2 : Le compte LinkedIn, lancé en septembre 2014.



➤ **PROPOSITION D'UNE NOUVELLE SOLUTION COMMERCIALE ADAPTEE A NOTRE CLIENTELE**

CAPELLI poursuit sa volonté d'instaurer une relation de qualité avec ses clients le plus en amont possible de leur projet. Ainsi, le service marketing a mis en place la possibilité pour le client de visionner les 2D de son futur logement, de l'agencer et de décorer son intérieur en 3D.

En proposant ce nouveau service à ses clients, CAPELLI montre une nouvelle fois que l'écoute des parties prenantes est une composante majeure de sa stratégie.



Nombre de pages vues du site CAPELLI (hors connexion Suisse et Luxembourg)

Exercice	2017/2018	2016/17	2015/16	2014/15
Nombre de visites	1 896 262	1 038 019	584 922	367 051
Nombre d'utilisateurs	758 345	496 915	366 134	241 869
Nombre de pages vues	3 235 532	1 978 549	1 381 969	875 307
En variation	39%	30%	37%	—

➤ **TRANSPARENCE, QUALITE ET PROXIMITE : LE CLIENT AU CŒUR DE NOTRE STRATEGIE**

CRM, le client au centre de chaque projet

Le développement de l'offre proposée par CAPELLI a eu pour conséquence d'élargir le volume et la nature de la clientèle adressée par le Groupe. Pour mieux connaître et surtout servir ses clients, et faisant suite à la rédaction d'un cahier des charges détaillé au cours de l'exercice 2014/2015, CAPELLI a ainsi décidé d'investir dans la mise en place d'une solution de CRM (Customer Relationship Management).

Le CRM est d'ores et déjà opérationnel au niveau des services commerciaux (foncier et vente). Sur l'exercice 2018/2019, il sera déployé au niveau du bureau d'étude.

➤ **ACTIONS DE PARTENARIAT OU DE MECENAT**

Depuis des années, le groupe CAPELLI investit dans des actes de mécénat et de dons aux associations. Au titre de l'année 2017/2018, une somme de 26.796,66€ HT a été offerte contre 19.939€ HT en 2017.

➤ **CONTROLES DE QUALITE**

CAPELLI organise des visites intermédiaires tout au long du déroulement de ses chantiers afin de vérifier la qualité des prestations déjà réalisées, le respect des délais annoncés et, le cas échéant, la validation des travaux de finition. La levée des réserves est une étape clef dans le processus qualité de notre bureau d'études afin que chaque client puisse profiter d'un logement qualitatif et conforme à ses attentes.

Un audit commercial et force de vente a été lancé sur la France fin Juin 2018 pour appréhender et sonder le retour client, l'image du groupe CAPELLI et engager le cas échéant les améliorations qualitatives des services concernés.



4.4.3 Sous-traitance et fournisseurs

➤ LA PRISE EN COMPTE DANS LA POLITIQUE D'ACHAT DES ENJEUX SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Les démarches entreprises par nos sous-traitants en matière environnementale entrent désormais en compte dans le choix final du prestataire. L'approche de validation des fournisseurs est ainsi globale et permet d'augmenter continuellement la qualité de nos produits tout en réduisant l'impact de notre activité sur l'environnement.

Notre partenaire sur les Villa Duplex® nous accompagne depuis des années et grandissent en même temps que le groupe CAPELLI. Grâce à sa gestion et à sa rigueur technique, nous améliorons les process et la qualité de nos produits. Des comités de pilotage réguliers permettent de corriger le plus rapidement possible les points à améliorer. Ils permettent également de standardiser les « best practices », toujours dans le but d'offrir à nos clients un produit abouti et conforme à leurs attentes.

D'autre part, le groupe CAPELLI favorise le recours à des prestataires locaux. Hormis le gain de temps d'un point de vue logistique, cette démarche s'inscrit dans le souhait du groupe de limiter son impact

environnemental. A cet effet, la Suisse, le Luxembourg et l'Île-de-France servent de modèle puisque nous avons profité du démarrage de l'activité dans ces 2 zones géographiques pour mettre en place une démarche de sous-traitance locale.

➤ L'IMPORTANCE DE LA SOUS-TRAITANCE ET LA PRISE EN COMPTE DANS LES RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS ET LES SOUS-TRAITANTS DE LEUR RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Nos partenaires nous accompagnent dans le cadre de notre engagement par leur implication dans les chantiers propres, comme nous le précisons dans le chapitre 4.2.2.

Un focus particulier est mis en place concernant nos partenaires participant à la construction des Villa Duplex® puisqu'un comité de pilotage est organisé de façon hebdomadaire. Hormis les aspects administratifs de suivi de chantier, sont inclus dans l'ordre du jour les aspects environnementaux et ceux liés à la sécurité sur nos constructions. En effet, afin d'avoir une action optimale, il est nécessaire d'avoir un suivi régulier et un lien de proximité avec les différents intervenants.

4.4.4 Loyauté des pratiques

➤ LES ACTIONS ENGAGEES POUR PREVENIR LA CORRUPTION

Le Groupe demeure vigilant sur les problématiques liées à la corruption définies dans l'article 17 de la loi SAPIN II. Ainsi, CAPELLI s'est mis en conformité avec des procédures anti-corruption dans son fonctionnement, notamment au niveau de la Direction Financière : séparation des tâches, sensibilisation aux pratiques frauduleuses venant de l'extérieur, création des fournisseurs et RIB...ainsi qu'au niveau des notaires et de ses clients.

Par ailleurs, tous les contrats de travail signés par nos collaborateurs mentionnent un article intitulé « Ethique de l'entreprise et moralité dans les affaires ».

➤ LES MESURES PRISES EN FAVEUR DE LA SANTE ET DE LA SECURITE DES CONSOMMATEURS

Le Groupe est en conformité avec l'ensemble des normes usuelles liées à son secteur d'activité.

En tant que maître d'ouvrage et superviseur de la conception de ses programmes immobiliers, le Groupe est soumis à la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plan d'occupation des sols puis plan local d'urbanisme qui s'y substitue progressivement depuis la réforme de la loi SRU du 13 décembre 2000). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes et l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

Les priorités pour l'utilisation du territoire, et notamment dans les zones urbaines, ont été définies par la loi SRU qui a rénové le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace.

La réalisation des programmes complexes de renouvellement urbain, notamment autorisés par la loi SRU, nécessite de la part des partenaires intervenants des compétences complètes et un niveau élevé d'expertise en matière immobilière.



Différents textes sont venus depuis quelques années modifier les dispositifs législatifs et réglementaires applicables aux autorisations d'urbanisme. Il s'agit essentiellement de l'ordonnance du 8 décembre 2005, de la loi sur l'engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 et du décret du 5 janvier 2007. En matière d'aménagement urbain, la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux procédures de passation des concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006 et 1er août 2009 ont expressément soumis la passation de concessions d'aménagement à publicité et mise en concurrence préalable. La loi n° 2010-788 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) adoptée le 12 juillet 2010 a eu un impact fort sur le contexte législatif en matière d'urbanisme.

L'évolution du droit de l'urbanisme s'est poursuivie cette année avec la publication de l'arrêté du 30 mars 2017 relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme.

Ce texte apporte plusieurs modifications au livre IV de la partie « Arrêtés » du code de l'urbanisme relatif au régime applicable aux autorisations d'urbanisme afin, d'une part, de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2015 et, d'autre part, de poursuivre le chantier de simplification.

En premier lieu, l'arrêté modifie l'article A 424-8 du code de l'urbanisme relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme.

De première part, conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, tel que modifié par le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, les autorisations d'urbanisme sont valables pendant une durée de trois ans (et non plus de deux ans) à compter de leur notification au bénéficiaire. A l'expiration de ce délai, les autorisations sont périmées.

De seconde part, ce délai de péremption est désormais suspendu dans deux hypothèses :

D'une part, en cas de recours contre le permis de construire lui-même ; D'autre part, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Dans ces deux cas, la suspension du délai de trois ans court jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

En deuxième lieu, le nouvel article A 424-16 du code de l'urbanisme modifie les mentions du panneau d'affichage sur le terrain de l'autorisation d'urbanisme.

Aux termes de ces dispositions, le panneau doit notamment indiquer : le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain, ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il convient de noter que cette nouvelle référence à la date d'affichage de l'autorisation d'urbanisme en mairie devrait permettre de sécuriser le point de départ du délai de recours contentieux.

En troisième lieu, le nouvel article A 431-9 du code de l'urbanisme réduit le nombre d'exemplaire de certaines pièces à communiquer dans le cadre d'un dossier de déclaration préalable.

Désormais, dans le cadre du dépôt d'un dossier de déclaration préalable, le déclarant ne doit plus fournir que deux exemplaires supplémentaires (contre cinq auparavant) des plans de situation du terrain, de masse et de coupe.

En revanche, pour ce qui est des demandes de permis de construire, le demandeur doit fournir cinq exemplaires supplémentaires de ces pièces.

L'arrêté entrera en vigueur au 1er juillet 2017.

➤ **LES AUTRES ACTIONS ENGAGÉES, AU TITRE DU PRESENT 3°, EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME**

Aucune action spécifique en faveur des Droits de l'Homme n'a été engagée à ce jour.



4.5 – Principaux indicateurs extra-financiers

Sujet	Indicateurs	Commentaires	Unité	2013 / 2014	2014 / 2015	2015 / 2016	2016/2017	2017/2018
Consommation d'énergie	Consommation d'eau	Activité administrative d'énergie en France (chantiers exclus)	m ³	-	-	331	360	278
	Consommation d'électricité	Activité administrative d'énergie en France (chantiers exclus)	kWh			89 966	93 981	94 327
	Consommation de CO2	Activité administrative d'énergie en France (chantiers exclus)	L/CO2	-	-	-	231 831	269 311
Egalité professionnelle	Collaboratrices	Dans l'effectif total de l'exercice par salarié France et dans une année civile	%	44	50	46	30	46
Formation	Nombre de jours consacrés à la formation	par salarié France et dans une année civile	Nombre	1,4	2,4	2,7	2,03	0,58
	Nombre d'heures de formation	Tous types de formations	Nombre	581	848	1 230	144	60
Handicap	Contribution	Périmètre France	€	11 014	3 583	7496	7426	9448
	Versement ESAT	Périmètre France	€	1 573	2 691	962	1506	1550
	Unités relatives à notre obligation légale d'emploi	Périmètre France	Unités	-	0,42	1	1	1
Qualité de vie	Taux d'absentéisme des collaborateurs	Décompte en jours calendaires des arrêts consécutifs aux AT, trajets, congés sans solde, MP et maladies/ jours normalement travaillés hors congés maternité	%	0,35	2,11	3,32	2,03	3,51
Licenciement	Taux de licenciement (pour des motifs inhérents à la personne)	Sur l'effectif moyen France de l'année civile	%	-	1,75	3,5	0	0
Logements sociaux	Logements vendus à des bailleurs sociaux	Logements vendus sur une année civile	Nombre	48	370	195	293	348
Solvabilité de nos clients	Dossiers pour des primo accédants instruits par Capelli Financement	Sur la totalité des dossiers instruits par Capelli Financement sur l'année civile	%	96	91	46%	73%	78%
Communication avec les parties prenantes	Compte LinkedIn	Nombre d'abonnés (ouverture du compte LinkedIn en sept 2014)	Nombre	-	129	401	732	1 185
	Compte LinkedIn	Taux d'engagement (ouverture du compte LinkedIn en sept 2014)	%	-	1,89	2,67%	1,70%	2,45%



4.6 – Rapport de l'organisme tiers indépendant

GROUPE CAPELLI
Exercice clos le
31 mars 2018

Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1321¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 mars 2018, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques et des textes légaux et réglementaires applicables.

¹ dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr



GROUPE CAPELLI
Exercice clos le
31 mars 2018

Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant.

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 4 personnes entre mi-juin et mi-juillet 2018 pour une durée d'environ 2 semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000².

I - Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

² ISAE 3000 - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information



GROUPE CAPELLI

*Exercice clos le
31 mars 2018*

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe « 4.1.2 Organisation de la RSE chez CAPELLI » du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

II - Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené 5 entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE, auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les Informations RSE que nous avons considérées les plus importantes³ :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que

³ **Informations sociales** : effectif et ses répartitions par sexe et âge, embauches et licenciements.

Informations environnementales : consommation d'eau en m³, consommation d'électricité en kWh.

Informations sociétales : nombre d'autorisations déposées et nombre de recours observés sur l'exercice 2017-2018.



GROUPE CAPELLI

*Exercice clos le
31 mars 2018*

la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

- au niveau d'une entité que nous avons sélectionnée⁴ en fonction de son activité, de sa contribution aux indicateurs consolidés, de son implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 84 % des effectifs, considéré comme grandeur caractéristique du volet social et 100 % des données environnementales considérées comme grandeurs caractéristiques⁵ du volet environnemental.

Pour les autres Informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

⁴ Capelli France SA

⁵ Consommation d'eau en m³ et consommation d'électricité en kWh



GROUPE CAPELLI

*Exercice clos le
31 mars 2018*

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Fait à Villeurbanne, le 27 Juillet 2018

L'organisme tiers indépendant

**MAZARS SAS
(LYON)**

Nicolas DUSSON

Associé, Directeur Technique



5. INFORMATIONS FINANCIERES ET COMPTABLES

5.1 – Rapport de gestion – Informations sur le Groupe..... 69

5.1.1	Activité du Groupe	69
5.1.2	Compte de résultat consolidé	70
5.1.3	Bilan consolidé et évolution de la structure financière	71
5.1.4	Evolution et perspectives du Groupe	73
5.1.5	Activité des sociétés du Groupe	73
5.1.6	Facteurs de risques	74
5.1.7	Informations sociales, sociétales et environnementales	74
5.1.8	Informations en matière de recherche et développement.	74

5.2 – Rapport de gestion – Informations sur la société mère CAPELLI 74

5.2.1	Activité de la société	74
5.2.2	Filiales et participations	75
5.2.3	Situation et évolution de l'activité de la société au cours de l'exercice	76
5.2.4	Informations sur les délais de paiement des clients et des fournisseurs	77
5.2.5	Tableau des résultats des 5 derniers exercices	77
5.2.6	Affectation et répartition des résultats 2016/2017	78

5.2.7	Participation des salariés au capital	78
5.2.8	Programme de rachat d'actions, contrat de liquidité et auto-détention	78
5.2.9	Valeurs mobilières susceptibles de donner accès à terme au capital	78
5.2.10	Option de souscription ou d'achat d'actions	79
5.2.11	Attribution gratuite d'actions	79
5.2.12	Dépenses non déductibles fiscalement	79
5.2.13	Conventions visées à l'article L. 225-38 du Code du commerce	79
5.2.14	Autorisation de cautions, avals et autres garanties	81
5.2.15	Observations du Comité d'entreprise	81
5.2.16	Contrôle interne et gestion des risques	81
5.2.17	Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	85

5.3 – Comptes consolidés 2017/2018..... 86

5.3.1	Etat du résultat global consolidé	86
5.3.2	Situation financière consolidée	87
5.3.3	Tableau des flux de trésorerie consolidés	88
5.3.4	Variation des capitaux propres consolidés	89

5.4 – Notes annexes aux états financiers consolidés 2017/2018.....	89	5.6.4 Tableau de financement 2017/2018	130
5.4.1 Faits caractéristiques	89	5.7 – Notes annexes aux comptes annuels 2017/2018.....	131
5.4.2 Evénements postérieurs à la clôture	90	5.7.1 Faits caractéristiques	131
5.4.3 Principes comptables et méthodes d'évaluation	90	5.7.2 Evènements postérieurs à la clôture	131
5.4.4 Notes relatives au bilan	107	5.7.3 Principes comptables	131
5.4.5 Notes relatives au compte	115	5.7.4 Notes relatives au bilan	135
5.4.6 Informations géographiques	117	5.7.5 Notes relatives au compte de résultat	140
5.4.7 Autres informations	119	5.7.6 Engagements financiers et autres informations	141
5.5 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 mars 2018.	124	5.8 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	145
5.6 – Présentation des comptes annuels 2017/2018	129	5.9 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 mars 2018.	151
5.6.1 Bilan actif au 31/03/2018	129		
5.6.2 Bilan passif au 31/03/2018	129		
5.6.3 Compte de résultat 2017/2018	130		



5.1 – Rapport de gestion – Informations sur le Groupe

5.1.1 Activité du Groupe

Sur l'exercice 2017/2018, CAPELLI réalise à nouveau de bonnes performances avec un chiffre d'affaires qui atteint 162,5 M€, en croissance organique de 29% malgré une base de comparaison élevée.

Présent en France (64% du C.A. total) avec des agences en Ile-de-France, Rhône-Alpes, dans le Nord et l'Ouest, mais également en Suisse et au Luxembourg (36% du C.A. total), CAPELLI tire pleinement profit de la dynamique du marché immobilier en le surperformant depuis 4 ans.

Suite à son repositionnement stratégique, CAPELLI a poursuivi le déstockage de ses Lotissements (baisse de 28% des stocks sur l'exercice).

Le taux de marge brute tous secteurs confondus reste élevé et parmi les meilleurs du secteur à 23,5%. Celui-ci est en ligne avec les objectifs du groupe.

Pour accompagner cette croissance soutenue, le Groupe CAPELLI continue d'adapter son organisation avec un renforcement de ses équipes commerciales, achats et techniques notamment en Ile-de-France et au Luxembourg. À fin mars 2018, CAPELLI comptait 123 collaborateurs contre 83 l'an dernier à la même date.

Ce renforcement des équipes et des structures a été bien maîtrisé et est en phase avec la hausse du chiffre d'affaires. CAPELLI conserve ainsi une rentabilité opérationnelle de très bon niveau pour le secteur à 9,9% du chiffre d'affaires (pour 8,2% en n-1).

Le résultat financier s'inscrit à -6,1 M€ du fait des levées de fonds obligataires réalisées par le Groupe CAPELLI pour assurer sa croissance.

Le résultat net part du Groupe s'affiche en hausse de 39% à 5,5 M€ et représente 3,4% du chiffre d'affaires.

Sur 3 ans, le chiffre d'affaires a progressé de 78%, et le résultat opérationnel de 100%. Cela démontre la capacité du Groupe CAPELLI à générer une croissance rentable.

Depuis 2015, le Groupe a mis en place un plan d'optimisation de son BFR. Au 31 mars 2017, il représentait 81% du C.A. Au 31 mars 2018, il représente 92% du C.A., du fait des ventes en bloc des 2 derniers mois de l'exercice.

La dette nette est en progression du fait de l'accroissement de l'activité. La dette nette « corporate » au 31 mars 2018 s'inscrit ainsi à 48,8 M€. La dette « opérations » qui finance les programmes immobiliers en cours s'élève à 58,1 M€.

La trésorerie du Groupe atteint 51,2 M€ contre 33,6 M€ en fin de période l'an dernier.

Après prise en compte du résultat net de 5,5 M€, les capitaux propres atteignent 58,4 M€.

Le groupe a poursuivi le renforcement de ses moyens financiers en mai 2017 avec la levée d'un EuroPP de 22 M€ et un TSSDI de 12,3 M€. Ces levées de financement permettent de sécuriser les projets de développement du groupe et notamment les achats des prochaines opérations.

Les compromis d'achats signés, qui garantissent la croissance future du Groupe, s'élèvent à 459 M€ en cumulé depuis le début de l'année 2018.

Les principaux indicateurs financiers de l'exercice 2017/2018 sont les suivants :

- Chiffre d'affaires : 162,5 M€ ;
- Marge brute : 38,2 M€, soit 23,5% du chiffre d'affaires ;
- Résultat opérationnel : 16,1 M€, soit 9,9% du chiffre d'affaires contre 8,2% en n-1;
- Résultat net consolidé part du Groupe : 5,5 M€, soit 3,4% du chiffre d'affaires contre 3,1% en n-1;
- Backlog à mai 2018: 354 M€ contre 216 M€ un an plus tôt.

Il est à noter que sur l'exercice clos, le siège social du groupe a été transféré du 2bis chemin du coulouvrier 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR, au 43 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS. Le siège administratif de la Société restant sur CHAMPAGNE AU MONT D'OR.



5.1.2 Compte de résultat consolidé

en k€	Notes	2017/2018	2016/2017
Chiffre d'affaires	6.2	162 512	126 310
Achats consommés	5.1	(124 313)	(99 703)
Dotations nettes aux provisions sur opérations		-	-
Marge brute	6.2	38 199	26 607
Tx de Marge brute		23,5%	21,1%
Charges de personnel	5.2	(8 845)	(6 784)
Charges externes		(10 148)	(8 150)
Impôts et taxes		(1 291)	(585)
Dotations nettes aux amortissements	4.2	(526)	(381)
Dotations nettes aux provisions	5.3	(1 409)	(296)
Autres produits d'exploitation		236	53
Autres charges d'exploitation		(282)	(109)
Charges opérationnelles		(22 265)	(16 252)
Résultat opérationnel courant		15 934	10 355
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	5.4	133	29
Résultat opérationnel		16 067	10 384
% du Chiffre d'affaires		9,9%	8,2%
Produits financiers		-	-
Coûts financiers bruts		(4 925)	(2 771)
Coût de l'endettement net		(4 925)	(2 771)
Autres Produits et charges financières		(1 167)	(91)
Résultat financier	5.5	(6 092)	(2 862)
Résultat avant impôt		9 975	7 522
Impôts sur les bénéfices		(507)	(2 592)
Impôts différés		(2 991)	(223)
Impôts sur les résultats	5.6 et 5.7	(3 498)	(2 815)
Tx d'impôt		35%	37%
Quote-part de résultat MEEQ		6	(45)
Résultat net de l'ensemble consolidé		6 483	4 662
% du Chiffre d'affaires		4,0%	3,7%
Part des minoritaires		(978)	(692)
Résultat net part du Groupe		5 505	3 970
% du Chiffre d'affaires		3,4%	3,1%

➤ CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'exercice, alors que la base de comparaison de l'année dernière est très exigeante, s'inscrit à un niveau élevé et atteint 162,5 M€, en croissance organique de 28.7%, en ligne avec la croissance du groupe sur les derniers exercices.

L'activité en France s'inscrit à 104,7 M€ contre 92,2 M€ en 2016/2017. CAPELLI SUISSE enregistre un chiffre d'affaires de 9,5 M€ et CAPELLI LUX croît et atteint 48,4 M€.

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

Le Groupe a également lancé de nouveaux projets immobiliers en Suisse et acquis une position forte et reconnue au Luxembourg avec des programmes importants et emblématiques. Ces deux pays représentent sur l'exercice 36% du C.A. total.



➤ MARGE BRUTE

La marge brute dégagée sur l'exercice 2017/2018 s'établit à 38,2 M€ contre 26,6 M€ en n-1 ; Il est à noter que la progression du taux de marge brut (23.5% cette année contre 21.1% en n-1) est liée à un déstockage de lots anciens de Lotissement effectué lors de l'exercice 2016/2017.

➤ RESULTAT OPERATIONNEL

Le résultat opérationnel bénéficie d'une bonne maîtrise des charges externes et des frais de structure, malgré un renforcement sensible des effectifs et la création de deux nouvelles agences à Bordeaux et Lille. Les charge de personnel représentent 5,4% du C.A. (5,4% en n-1) et les charges externes 6,2% (6,5% en n-1) ; le résultat opérationnel ressort à 16,1 M€, soit 9,9% du chiffre d'affaires. Le Groupe confirme donc sa capacité à croître fortement tout en dégagant une rentabilité de bon niveau. Les charges nouvelles résultant de la volonté de CAPELLI de se créer de nouvelles opportunités en Suisse, au Luxembourg et en France ont été absorbées par la croissance du chiffre d'affaires.

➤ RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à -6.1 M€ contre -2.9 M€ pour l'exercice précédent.

La variation du résultat financier s'explique principalement par la comptabilisation des intérêts des emprunts obligataires réalisés pour financer la forte croissance et notamment l'EuroPP.

Le solde des frais financiers est essentiellement constitué par les pertes de change liées aux créances et dettes libellées en devise, entre la société mère et ses filiales en Suisse.

➤ RESULTAT NET

Après un taux d'impôt (y compris impôt différé) de 35% contre 37% en n-1, le résultat net consolidé s'établit sur la période à 6,5 M€ contre 4,7 M€ en n-1 et le résultat net part du Groupe s'établit à 5,5 M€ représentant une rentabilité nette de 3,4% du chiffre d'affaires contre 3,1% en n-1.

5.1.3 Bilan consolidé et évolution de la structure financière

(en K€)	31.03.2018	31.03.2017
Ecart d'acquisition	232	232
Actif immobilisé net	11 898	5 315
Stocks nets	116 884	101 302
Clients nets	94 893	65 692
Fournisseurs	(69 725)	(68 631)
BFR opérationnel net	142 052	98 363
% du chiffre d'affaires	87%	78%
Autres créances/ dettes	6 963	3 757
total BFR	149 015	102 120
% du chiffre d'affaires	92%	81%
Capitaux propres	58 391	42 693
Dettes nettes	106 898	61 540
Capitaux engagés	165 289	104 233
Provisions, impôts différés et autre non courant	(6 153)	(3 403)



➤ **ECART D'ACQUISITION ET ACTIF IMMOBILISE NET**

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

➤ **BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT, CLIENTS ET STOCKS**

Le BFR opérationnel s'inscrit en hausse de 44% au 31 mars 2018 du fait de l'augmentation des créances clients et des stocks. L'augmentation des créances clients s'explique principalement par des ventes en bloc au cours des derniers mois de l'exercice et par la croissance de l'activité.

A la clôture, 14.2 M€ de trésorerie (devant venir principalement en déduction des créances clients) était sur les comptes des notaires en attente de traitement bancaire pour être reversé aux sociétés du groupe.

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

- le séquençement des achats dans un contexte de forte croissance,
- le lancement de nouvelles opérations de Promotion-Rénovation au cours des derniers mois de l'exercice et notamment l'achat d'un foncier pour 24 M€ fin mars 2018 devant générer du chiffre d'affaires sur les prochains exercices.

La décomposition de la variation des stocks est la suivante :

en k€	Valeur brute au 31/03/18	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/18	Valeur brute au 31/03/17	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/17
Stock	119 961	(3 077)	116 884	102 459	(1 157)	101 302
Total	119 961	(3 077)	116 884	102 459	(1 157)	101 302

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

➤ **CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT**

Les capitaux propres du Groupe s'élèvent à 58,4M€ contre 42,7 M€ au 31 mars 2017. Cette variation s'explique principalement par l'émission des titres Super Subordonnés à durée indéterminée (+10.8M€, cf 5.3.4) ainsi que le résultat de l'exercice (+6.5 M€).

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

L'endettement net du groupe est en progression, il ressort à 106,9 M€ contre 61.5 M€ un an plus tôt.

La dette nette « corporate » s'inscrit à 48,8 M€ contre 33,5 M€ en n-1. Cette hausse résulte de la hausse des dépenses d'amorçage d'opérations en cours de montage (frais engagés avant acquisition du terrain et avant financement sont payés sur la trésorerie du Groupe) et de financement des fonds propres des opérations. Pour mémoire, i) en septembre 2014 afin d'accélérer le développement de son activité Promotion, le Groupe a procédé à un placement privé sur EuroMTF de 6,8 M€ à un taux de 7% avec échéance décembre 2019, ii) en décembre 2015, une deuxième levée de fonds de

15,7M€ a été réalisée avec échéance juin 2020 et décembre 2021 à un taux moyen de 7%, iii) en juillet 2016, une troisième levée de fonds de 3,0 M€ a été réalisée avec échéance juin 2020 à un taux de 6,75%, iv) en mai 2017, deux levées simultanées ont eu lieu : Un EuroPP de 22 M€ avec échéance de Mai 2022 à un taux de 6.25%.

La dette nette « opérations », qui intègre le financement direct des programmes immobiliers en cours d'une durée normative comprise entre 18 et 24 mois, s'élève à 58,1 M€ contre 28,1 M€ en n-1. Cette progression s'explique par la forte dynamique de développement et de lancement de nouvelles opérations. Cette dette comprend les lignes de crédit ouvertes pour la campagne d'achats fonciers ainsi que pour le financement des travaux de construction.

Le gearing (endettement net sur fonds propres) s'inscrit à 1,83 au 31 mars 2018 contre 1,55 au 30 septembre 2017 et 1,44 au 31 mars 2017.



➤ CASH-FLOW ET ENDETTEMENT

(en K€)	YTD 2017/2018	YTD 2016/2017
Capacité d'autofinancement	15 139	10 938
Variation du BFR	(54 689)	6 396
Impôts versés	(1 966)	(2 723)
Investissements nets	(2 995)	(159)
Dividendes versés	(1 566)	(1 061)
Autres mouvements	719	(2 916)
Variation d'endettement	(45 358)	10 475
Endettement net à l'ouverture	61 540	72 015
Endettement net à la clôture	106 898	61 540

La capacité d'autofinancement avant impôts au 31 mars 2018 s'établit à 15,1M€, soit une hausse de 38% par rapport à l'exercice précédent, ce qui démontre la capacité de CAPELLI à générer du cash et

5.1.4 Evolution et perspectives du Groupe

Au 30 mai 2018, le backlog cumulé (réservations en portefeuille et lots vendus sur l'exercice) atteint 354 M€ contre 216 M€ à la même date l'an dernier et assure au Groupe une bonne visibilité sur les deux prochains exercices.

Les trois zones de présence du Groupe CAPELLI affichent des niveaux de backlog cumulé en progression : 253 M€ en France, et 101 M€ à l'international (Luxembourg et Suisse), permettant de confirmer

5.1.5 Activité des sociétés du Groupe

➤ ORGANISATION DU GROUPE ET NATURE DES PRINCIPAUX FLUX FINANCIERS

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

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

Les sociétés CAPELLI PROMOTION et 2C AMENAGEMENT sont respectivement spécialisées dans les activités de Promotion immobilière et de Lotissement

à adapter sa structure et sa gestion afin d'avoir un rendement plus important.

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

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

une croissance forte sur l'exercice en cours avec le maintien d'une bonne rentabilité.

À fin juin, CAPELLI comptait 66 programmes immobiliers en cours de montage (permis de construire à déposer ou en cours d'instruction) représentant 4 024 logements.

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

au travers de filiales généralement constituées pour une opération dédiée.

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

La société FINANCIERE CAPELLI est propriétaire d'une partie des actifs immobiliers détenus par le Groupe et en assure la gestion locative. CAPELLI FINANCEMENT exerce quant à elle une activité de courtage en crédit destinée aux particuliers souhaitant acquérir un bien immobilier.



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

Les autres sociétés du Groupe sont des structures dédiées à des opérations de Promotion (SCCV, SARL,

SAS, SNC, ...). De façon marginale, ces structures dédiées peuvent être créées en association (en général 49/51) avec un professionnel de l'immobilier dans un but d'optimisation économique et de mise en commun des compétences de chacun.

5.1.6 Facteurs de risques

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

5.1.7 Informations sociales, sociétales et environnementales

Les informations sociales, sociétales et environnementales font l'objet d'un chapitre (chapitre 4) dédié du présent Rapport Annuel.

5.1.8 Informations en matière de recherche et développement.

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

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

5.2.1 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.



5.2.2 Filiales et participations

➤ LISTE DES FILIALES DETENUES DIRECTEMENT PAR CAPELLI SA

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

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

En K€ ⁽¹⁾ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et 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	2 082	100%	100,0	100,0	-	9 184	4 920	-	28 333
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	73	100%	1,0	1,0	-	23	(1)	100	27
SCI FRG FRANCHEVILLE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	8 007	895	-	465
SARL 120 BD MENILMONTANT	0,1	211	70,0%	0,1	0,1	-	6 071	356	-	932
SNC LES ALLEES D'AVESNES	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	197	206	-	(250)
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	1 071	99,8%	272,9	272,9	-	97	24	-	(346)
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	5 342	99,0%	3 861,0	3 861,0	-	108	1 507	1 494	(1 003)
SNC CAPELLI B2	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	4	-	(4)
SA CAPELLI SUISSE ⁽¹⁾	4 300,0	1 117	98,4%	3 614	3 614	-	5 316	(1 827)	-	6 184
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	3 209	70,0%	3 210,2	2 730	-	-	(-165)	-	(2 072)
SCI MOUSSEUX ⁽²⁾	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	-	192	(8)	-	594
SNC ORANGE	0,5	-	52,0%	0,3	0,3	-	244	(14)	-	(4)
SNC CL INVEST	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	354	49	-	212
SAS CAPELLI CF4	0,1	(14)	100,0%	1,0	1,0	-	74	11	-	15
SNC LES JARDINS DE FLORA	976,6	-	99,9%	975,6	975,6	-	2 007	-177	-	(609)
SAS CLOS ULYSSE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	15
6 RUE DE LHOMME (3)	1	-	65%	0,6	0,6	-	-	-	-	20
CAPELLI AQUITAINE (2)	10	(84)	100%	10	10	-	393	91	-	392
CAPELLI HAUTS DE France (2)	10	-	100%	10	10	-	-	(90)	-	116
FG LUX (3)	1	-	100%	1	1	-	-	-	-	1 700

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

(2) Les filiales clôturent leurs exercices au 31 décembre 2017.

(3) Les sociétés clôtureront leur premier exercice au 31 mars 2019

PRISES DE PARTICIPATION AU COURS DE L'EXERCICE

- SARL CAPELLI AQUITAINE, désormais détenue à 100% par CAPELLI SA.
- SARL CAPELLI HAUTS DE FRANCE, désormais détenue à 100% par CAPELLI SA.
- SAS 6 RUE DE LHOMME, détenue à 65% par CAPELLI SA.
- SAS FGLUX, détenue à 100% par CAPELLI SA.
- SA CAPELLI SUISSE, détenue désormais à 98,4%



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

Les comptes annuels de CAPELLI SA, arrêtés au 31 mars 2018, 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€	2017/2018	2016/2017
Chiffre d'affaires	22 929	25 423
Résultat d'exploitation	4 189	3 594
Résultat financier	(3 101)	(1 085)
Opérations en commun	512	(188)
Résultat courant	1 601	2 321
Résultat exceptionnel	14	223
Résultat de l'exercice	1 483	2 003

Le chiffre d'affaires de CAPELLI SA s'établit à 22 929 K€ au 31 mars 2018 contre 25 423 K€ au 31 mars 2017. Il est composé à plus de 90% par des revenus principalement liés à des prestations de services fournies aux filiales du Groupe.

➤ BILAN

en k€	2017/2018	2016/2017
Participations et créances rattachées	19	17
Autres actifs immobilisés	7	2
Stocks	12	14
Autres actifs circulants	41	32
Trésorerie et comptes courants	64	33
ACTIF	143	99
Capitaux propres	31	31
Endettements financiers et comptes courants	99	55
Autres passifs	14	13
PASSIF	143	99

Les titres de participations et créances rattachées s'établissent à 18 912K€ au 31 mars 2018 contre 17 181 K€ au 31 mars 2017, soit une augmentation de 1 731 K€ sur l'exercice. Cette évolution est expliquée au paragraphe 5.2.2 du présent rapport de gestion (Filiales et participations).

Les autres actifs immobilisés s'élèvent à 6 749 K€ au 31 mars 2018 contre 2 363 K€ au 31 mars 2017, soit une baisse de 4 386 K€.

Les stocks de Capelli SA s'élèvent à 11 722 K€ contre 14 406 K€ à la clôture, en baisse de 2 684 K€ par rapport au 31 mars 2017. Cette baisse est à mettre en perspective avec le nouveau business modèle du

Groupe et le développement de son activité de Promotion immobilière justifiant l'écoulement et une dépréciation des stocks de lotissements.

Les capitaux propres de Capelli SA sont stables par rapport au 31 mars 2017. Le dividende distribué au titre du résultat de l'exercice clos au 31 mars 2017 s'élève à 1 504 K€.

L'endettement net de Capelli SA s'établit à 98 541K€ contre 55 066 K€ soit 43 476 K€ d'augmentation au 31 mars 2018 Cette variation s'explique entre-autre par la souscription de nouveaux emprunts obligataire pour 43.7 M€ ayant pour objet



le financement du développement des activités du Groupe, au Luxembourg et en Suisse.

➤ **EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

La Société continuera à piloter la stratégie du Groupe, à gérer ses participations dans ses diffé-

rentes filiales détenues directement ou indirectement. L'évolution et les perspectives d'avenir du Groupe sont détaillées au paragraphe 5.1 (Activité du groupe).

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

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

En K€	Poste du bilan	Total bilan au 31/03/18	Non échues	Echues et à échéance < 30 jours	A échéances entre 30 et 60 jours	A échéances entre 60 et 90 jours	A échéance > 90 jours (*)
31/03/2018	Créances clients	30 393	18 277	-	49	39	12 030

Dans les 12M€ de créances clients échues à +90j, seuls 2,9M€ sont des créances hors groupe.

En K€	Poste du bilan	Total bilan au 31/03/18	Non échues	Echues et à échéance < 30 jours	A échéances entre 30 et 60 jours	A échéances entre 60 et 90 jours	A échéance > 90 jours (*)
31/03/2018	Dettes fournisseurs	1 479	1 012	154	39	7	268

5.2.5 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 €	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Capital social	15 139 200	15 139 200	15 139 198	15 139 198	15 139 198
Nombre d'actions ordinaires	13 280 000	13 280 000	2 213 333	2 213 333	2 213 333
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	19 709 496	15 958 354	14 530 232	25 422 771	22 928 548
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	2 860 230	1 124 141	2 101 955	3 179 861	4 101 140
Impôts sur les bénéfices	1 501 663	447 475	279 796	540 522	131 761
Participation des salariés	46 085	- 3 618			
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 484 835	200 197	1 071 366	2 003 048	1 482 663
Résultat distribué (année de dividendes)	1 195 200	1 062 400	1 062 400	1 505 066	
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	0,10	0,05	0,84	1,24	1,79
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,11	0,02	0,48	0,94	0,67
Dividende distribué	0,09	0,08	0,48	0,68	
Personnel					
Effectif salariés	59	59	62	70	103
Montant de la masse salariale	2 645 521	2 491 349	2 548 801	3 503 236	4 556 192
Montant des sommes versées en avantages sociaux	1 013 285	936 617	1 007 380	1 367 683	1 801 763



5.2.6 Affectation et répartition des résultats 2016/2017

Le conseil d'administration du 25 Juin 2018 propose à l'assemblée générale qui se tiendra le 24 Septembre 2018, une distribution de dividende de 0.84€ par actions, soit un montant de 1 859 199.72€.

Un dividende d'un montant global de 1 505 066€ soit 0,68€ par action, a été versé au titre de l'exercice clos le 31 mars 2017.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2016, un dividende de 1 062 399,84€, soit 0,48€ par action, a été versé.

5.2.7 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 2018.

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

Un contrat de liquidité « action » a été conclu, en date du 1^{er} février 2017, 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 2018 par un

nombre de 1 382 titres CAPELLI auto-détenu par la Société représentant 0.06% 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

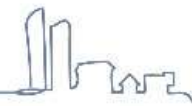
Actions auto-détenues et échangées :

	31/03/2018
Valeurs des titres inscrits au bilan	59 702,00 €
Fraction du capital	0,06%
Valeur nominale	6,84 €

	31/03/2018
Nombre d'actions propres achetées	9 878,00 €
Nombre d'actions propres vendues	11 863
Cours moyen des actions achetées	34,34 €
Cours moyen des actions vendues	39,28 €
Montant global des frais de négociation	Forfait annuel 31K€

5.2.9 Valeurs mobilières susceptibles de donner accès à terme au capital

Néant.



5.2.10 Option de souscription ou d'achat d'actions

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la société CAPELLI n'a été consentie, au cours de l'exercice clos le 31 mars 2018 à des mandataires sociaux ou à des salariés.

5.2.11 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

Aucune opération d'attribution gratuite d'actions n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 31 mars 2018.

5.2.12 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 36 593€ au cours de l'exercice et ont donné lieu à une imposition équivalente.

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

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

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

Contrat de prêt

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

Ledit prêt a conclu aux principales conditions suivantes :

Montant de CHF 2 669 950 équivalent à 2 350 537.70 euros

Objet exclusif : permettre l'acquisition de l'assiette foncière du projet immobilier « les résidences 3 chênes » initié sur la commune de THONEX (suisse)

Durée : égale à la durée du programme précité soit à l'issue de la vente de 100 % des lots
Rémunération : taux fiscalement déductible

A la clôture du 31 mars 2018, le solde dû par CAPELLI FONCIER à CAPELLI au titre de ce prêt s'élevait à la somme de CHF 2 350 535.70 francs suisses, soit 2 266 703,70 euros.

Les intérêts comptabilisés en produits se sont élevés pour l'exercice à la somme de 19 786 euros.

Prestation de services administratifs

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

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

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

La Société CAPELLI a continué d'assurer au profit de la Société 2 C AMENAGEMENT des prestations



de services commerciaux, ainsi que des prestations de services administratifs, financiers et juridiques.

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

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). Au titre de l'exercice, aucun produit n'a été comptabilisé pour ces prestations.

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

La Société CAPELLI fait appel aux compétences de M. Jean-Claude CAPELLI via sa société « Expertises Foncières Franco Suisses » pour identifier/visiter/analyser des immeubles et/ou terrains susceptibles de constituer le foncier de programmes immobiliers de construction-vente/réhabilitation que pourrait réaliser la Société CAPELLI ou le groupe en général.

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

Le montant total en charge de l'exercice pour lesdites prestations rendues par Monsieur Jean-Claude CAPELLI s'est élevé à la somme de 435 604 euros.

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

- **Contrat de prêt**

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

Ledit prêt a ainsi été prorogé aux principales conditions suivantes :

- Montant maximum de CHF 1'275'395.73
- Durée : 36 mois
- Rémunération : taux fiscalement déductible

A la clôture du 31 mars 2018, le solde dû par CAPELLI FONCIER à CAPELLI au titre de ce prêt s'élevait à la somme de CHF 1 056 516.04, soit 930 195,50 euros.

Les intérêts comptabilisés en produits se sont élevés pour l'exercice à la somme de 15 377 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 2018, 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 2018, les montants correspondants facturés par la SCI MOUSSEUX se sont élevés à :

Loyers : 143 604 euros HT

Charges locatives : 11 908 euros HT

Loyers des panneaux sur toit : 6 000 euros hors taxes

- **Engagement de cautionnement**

Le Conseil d'Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 26 juin 2013, un engagement de caution solidaire au bénéfice de la BANQUE RHONE ALPES en garantie d'un contrat de prêt d'un montant de 2.340.000 euros conclu par la SCI MOUSSEUX.

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

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

Cette convention, autorisant la société CAPELLI à accomplir pour la société FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT des prestations administratives, a été autorisée par le conseil d'administration réuni le 29 janvier 2008.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2018, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.

5.2.14 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 25 Juin 2018, s'est réuni afin d'autoriser le Directeur Général et le Directeur Général Délégué, pour une période de 12 mois, à

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

5.2.15 Observations du Comité d'entreprise

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

5.2.16 Contrôle interne et gestion des risques

5.2.16.1 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 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. Ces principaux risques sont décrits au paragraphe 5.4.7.

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

Depuis 2016, le groupe CAPELLI a créé la fonction d'audit et de contrôle interne, rattachée à la Direction générale. Muriel ANJORAS-CALVET a pris ses



fonctions de Responsable du département Audit et Contrôle interne avec la gestion des risques. L'enjeu de 2018/2019 sera axé sur le déploiement de l'ERP qui rentre en production en Septembre 2018. Cet outil étant primordial au développement du groupe en matière de performance et de rentabilité d'une part et en matière de contrôle des opérations et des flux d'autre part.

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

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

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

5.2.16.2 Principaux acteurs du contrôle interne

Les principaux acteurs du contrôle interne sont les suivants :

- Le Conseil d'administration ;
- La Direction Générale, qui détermine les objectifs des différents services et les éléments permettant leur suivi ;
- Le responsable du département Audit et Contrôle de gestion, entre autres garant de la conformité réglementaire ;

5.2.16.3 Organisation comptable et financière

Le service financier de la société CAPELLI est composé d'un Responsable Administratif et Comptable assisté d'une équipe de 8 comptables France et étrangers, d'un Responsable du Contrôle de gestion, assisté d'un contrôleur de gestion junior, d'un trésorier et d'un responsable des investissements.

de travaux. Dans ce cadre, il s'assure, par des revues permanentes des avancements de chantier avec le Bureau d'Etude, de l'obtention des conformités et de la rétrocession des parties communes, process qui permet de désengager le Groupe vis-à-vis des tiers et des collectivités.

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

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

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

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

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

- La Direction Financière ;
- 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.

Tous sont placés sous l'autorité directe du Président Directeur Général.

La comptabilité est tenue en interne sur le logiciel CEGID utilisé pour l'ensemble des sociétés du Groupe. Au cours de l'exercice 2018/2019, le



groupe implémentera un nouveau logiciel comptable plus performant : SAGE 1000. Le plan de compte est commun aux sociétés du Groupe gérées par la maison mère CAPELLI.

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

Un Responsable des investissements et du financement des opérations a été recruté sur l'exercice en Novembre 2017.

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

5.2.16.4 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.

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

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.

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.

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 ont été redéfinis en tenant compte de la conjoncture du marché de l'immobilier. Les équipes commerciales en région sont encadrées par un Responsable Commercial, relai des directives données par la direction Générale.

➤ **BUREAU D'ETUDES**

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

Le Groupe a par ailleurs fait le choix stratégique de développer la Promotion en partenariat avec un constructeur lyonnais, ceci afin de limiter les risques inhérents à cette activité.

Ainsi, la quasi-totalité des programmes (VillaDuplex®, maisons individuelles et bâtis R+1) est lancée au travers d'une SCCV dédiée avec comme prestataire principal ledit constructeur dans le cadre d'un « marché de contractant général ». CAPELLI est le Maître d'ouvrage et délègue la maîtrise d'œuvre d'exécution au constructeur.



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

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

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

➤ **POOL VENTE**

Le fort développement commercial en IDF et au Luxembourg a conduit le Groupe à intensifier ses ef-

forts de formation auprès de ses équipes commerciales dédiées afin d'adapter au mieux les argumentaires de vente à la réalité du marché.

Un reporting quantitatif et qualitatif quotidien a également été mis en place pour le suivi des ventes, en plus des reporting hebdomadaires et mensuels existants, pour une meilleure réactivité des Directions commerciale et Générale.

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

➤ **SECURITE**

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

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

➤ **SECURITE INFORMATIQUE**

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

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

Depuis Mai 2018, le groupe se met en conformité avec la réglementation liée à la RGPD.

5.2.16.5 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).

5.2.16.6 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 un examen limité des comptes 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.



5.2.16.7 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 2017/2018 n'ont pas révélé de défaillances notables ou d'insuffisances graves sur l'organisation du contrôle interne.

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

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

- Poursuite de la structuration de l'activité de Promotion immobilière, notamment en

France, dans les zones géographiques à fort potentiel, avec Lille et Bordeaux, mais également en Suisse et au Luxembourg où les premiers programmes de Promotion sont en chantier

- Mise en place d'une cartographie des risques,
- Mise en place d'un plan d'audit pluriannuel sur 3 ans intégrant des actions correctives identifiées suite à l'audit interne réalisé sur l'année en cours, sur les process et usages internes,
- Ré-organisation des contrôles avec les nouveaux outils tels que l'ERP et le nouvel environnement SAGE sur 2018/2019

5.2.17 Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Néant



5.3 – Comptes consolidés 2017/2018

5.3.1 Etat du résultat global consolidé

en k€	Notes	2017/2018	2016/2017
Chiffre d'affaires	6.2	162 512	126 310
Achats consommés	5.1	(124 313)	(99 703)
Dotations nettes aux provisions sur opérations		-	-
Marge brute	6.2	38 199	26 607
Tx de Marge brute		23,5%	21,1%
Charges de personnel	5.2	(8 845)	(6 784)
Charges externes		(10 148)	(8 150)
Impôts et taxes		(1 291)	(585)
Dotations nettes aux amortissements	4.2	(526)	(381)
Dotations nettes aux provisions	5.3	(1 409)	(296)
Autres produits d'exploitation		236	53
Autres charges d'exploitation		(282)	(109)
Charges opérationnelles		(22 265)	(16 252)
Résultat opérationnel courant		15 934	10 355
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	5.4	133	29
Résultat opérationnel		16 067	10 384
% du Chiffre d'affaires		9,9%	8,2%
Produits financiers		-	-
Coûts financiers bruts		(4 925)	(2 771)
Coût de l'endettement net		(4 925)	(2 771)
Autres Produits et charges financières		(1 167)	(91)
Résultat financier	5.5	(6 092)	(2 862)
Résultat avant impôt		9 975	7 522
Impôts sur les bénéfices		(507)	(2 592)
Impôts différés		(2 991)	(223)
Impôts sur les résultats	5.6 et 5.7	(3 498)	(2 815)
Tx d'impôt		35%	37%
Quote-part de résultat MEEQ		6	(45)
Résultat net de l'ensemble consolidé		6 483	4 662
% du Chiffre d'affaires		4,0%	3,7%
Part des minoritaires		(978)	(692)
Résultat net part du Groupe		5 505	3 970
% du Chiffre d'affaires		3,4%	3,1%
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-	-
Ecart de conversion		(155)	52
Effets d'impôts sur les autres éléments du résultat global		-	6
Ecart actuariels		-	(17)
Résultat global part du Groupe		5 350	4 011
Part des minoritaires		941	708
Résultat global total		6 291	4 719
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	5.8	2,49	1,80
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	5.8	2,49	1,80



5.3.2 Situation financière consolidée

en k€	Notes	31/03/2018			31/03/2017
		Brut	Amort. prov.	Net	Net
ACTIF					
Ecart d'acquisition	4.1	232		232	232
Immobilisations incorporelles	4.2	460	285	175	220
Immobilisation corporelles	4.2	13 292	2 529	10 763	4 407
Terrains		20		20	20
Constructions		3 705	668	3 037	2 811
Immeubles de placement		1 817	981	836	888
Installations techniques, matériel et outillage		35	25	10	4
Autres immobilisations corporelles		7 715	855	6 860	684
Immobilisations financières	4.3	960	-	960	688
Titres non consolidés et mis en équivalence		594		594	568
Dépôts et cautionnements		366		366	120
Impôts différés actifs	4.5 et 4.9	1 893		1 893	1 292
Autres actifs non courants	4.5	10 297		10 297	-
ACTIFS NON COURANTS		27 134	2 814	24 320	6 839
Stocks	4.4	119 961	3 077	116 884	101 302
Créances clients	4.5	94 933	40	94 893	65 692
Autres actifs courants	4.5	31 241	1	31 240	16 343
Comptes courants	4.5 et 4.6	11 729		11 729	1 747
Charges constatées d'avance	4.5	1 499		1 499	1 518
Autres actifs financiers courants		-		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.5 et 4.6	51 156		51 156	33 625
ACTIFS COURANTS		310 519	3 118	307 401	220 227
TOTAL ACTIF		337 653	5 932	331 721	227 066
PASSIF					
Capital social	4.7			15 139	15 139
Réserves consolidées				34 040	20 424
Prime de fusion				638	638
Réserve légale				1 099	1 099
Report à nouveau				1 132	1 132
Réserves de consolidation				18 891	17 555
Emprunt TSSDI	4.7			12 280	-
Résultat net part du groupe				5 505	3 970
Capitaux propres - Part du Groupe				54 684	39 533
Part des minoritaires				3 707	3 160
CAPITAUX PROPRES				58 391	42 693
Provisions non courantes	4.5 et 4.8			126	124
Passifs financiers non courants	4.5 et 4.6			75 622	42 697
Impôts différés passifs	4.5 et 4.9			7 821	4 473
PASSIFS NON COURANTS				83 569	47 294
Provisions courantes	4.5 et 4.8			99	98
Provision valeur négative titres MEE				-	31
Passifs financiers courants	4.5 et 4.6			87 354	47 212
Comptes courants	4.5 et 4.6			6 807	7 003
Dettes fournisseurs	4.5			69 725	68 631
Dettes fiscales et sociales	4.5			25 178	12 236
Autres dettes	4.5			547	1 764
Produits constatés d'avance	4.5			51	104
PASSIFS COURANTS				189 761	137 079
TOTAL PASSIF				331 721	227 066

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.



5.3.3 Tableau des flux de trésorerie consolidés

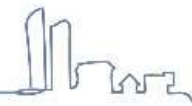
en k€	Notes	2017/2018	2016/2017
Disponibilités	4.5 et 4.6	33 625	15 585
Découverts bancaires	4.5 et 4.6	-36 461	-40 705
Trésorerie à l'ouverture		-2 836	(25 120)
Résultat net de l'ensemble consolidé avant quote-part de résultat MEEQ		6 489	4 707
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4.2 et 5.3	526	502
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	5.4	-133	-34
Charge d'impôt exigible	5.6 et 5.7	507	2 592
Variation des impôts différés	5.6 et 5.7	2 990	223
Réintégration liée à l'endettement financier	(1)	4 925	2 771
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie		-165	177
Capacité d'autofinancement avant impôt		15 139	10 938
Impôt versés		-1 966	-2 723
Capacité d'autofinancement		13 173	8 215
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		0	-31
Variation de stock	4.4	-13 987	-5 843
Variation des créances d'exploitation	4.5	-55 528	-23 249
Variation des dettes d'exploitation	4.5	14 826	35 488
Variation du BFR		-54 689	6 396
Flux de trésorerie généré par l'activité		-41 516	14 580
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2	-854	-307
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.4	213	169
Acquisitions d'immobilisations financières	4.2	-316	0
Cessions d'immobilisations financières	4.2	10	0
Acquisitions / Cessions de sociétés nettes de trésorerie	(2)	-2 048	-21
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-2 995	-159
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-1 504	-1 061
Dividendes versés aux minoritaires		-62	0
Souscription TSSDI	(3)	10 112	
Frais d'émission du TSSDI	(3)	-371	
Intérêts financiers nets payés	(1)	-3 979	-2 422
Nouveaux emprunts	4.6	52 783	22 504
Remboursement d'emprunts	4.6	-14 130	-11 199
Autres variations liées aux opérations de financement	4.6	-10 178	155
Actions propres		27	-52
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement		32 698	7 925
Variation de trésorerie avant autres actifs financiers courants		-11 813	22 346
Incidence de la variation des devises (+/-)		-704	-62
Variation de trésorerie		-12 517	22 284
Trésorerie à la clôture		-15 353	-2 836
Disponibilités	4.5 et 4.6	51 156	33 625
Découverts bancaires	4.5 et 4.6	-66 509	-36 461

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

(1) reclassement des intérêts comptabilisés avec comparatif 31 mars 2017 modifié.

(2) prix d'acquisition de la société BOWO (cf 5.4.4)

(3) émission de TSSDI (cf note 4.7 de l'annexe)



5.3.4 Variation des capitaux propres consolidés

en k€	Notes	Capital	Primes	Auto-détention	Ecart de conversion	Titres Super Subordonnées	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Part minoritaires	Capitaux propres
Au 1er avril 2015		15 139	638	(34)	(98)	-	20 953	36 598	2 452	39 050
Résultat de la période							3 970	3 970	692	4 662
Autres éléments du résultat global					36		(11)	25	16	41
Résultat global total		-	-	-	36		3 959	3 995	708	4 703
Variation périmètre et taux détention							17	17	(21)	(4)
Opérations sur Auto-détention	4.7			(52)				(52)		(52)
Dividendes versés	4.7						(1 062)	(1 062)		(1 062)
Autres							37	37	21	58
Au 31 mars 2016		15 139	638	(86)	(62)	-	23 904	39 533	3 160	42 693
Résultat de la période							5 505	5 505	978	6 483
Autres éléments du résultat global				(155)				(155)	(37)	(192)
Résultat global total		-	-	(155)	-		5 505	5 350	941	6 291
Variation périmètre et taux détention	(1)						359	359	(392)	(33)
Opérations sur Auto-détention	4.7			27				27		27
Emission des titres Super Subordonnées	4.7					12 280	(1 455)	10 825		10 825
Dividendes versés	4.7						(1 504)	(1 504)	(62)	(1 566)
Autres							93	93	60	153
Au 31 mars 2017		15 139	638	(214)	(62)	12 280	26 902	54 683	3 707	58 390

(1) il s'agit des impacts des variations de pourcentage d'intérêt des filiales et notamment l'augmentation de capital de CAPELLI SUISSE.

5.4 – Notes annexes aux états financiers consolidés 2017/2018

Les comptes consolidés du 31 mars 2018 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 25 juin 2018. L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/04/2017 au 31/03/2018.

5.4.1 Faits caractéristiques

Portés par une croissance organique de 29% avec un chiffre d'affaires de 162,5 M€, les résultats 2017/18 de CAPELLI progressent fortement. Le résultat opérationnel atteint 16,1 M€ en hausse de 55% et la rentabilité opérationnelle bondit de 8,2% à 9,9% du chiffre d'affaires.

- ✓ Dynamisme de croissance de toutes les implantations avec une accélération forte confirmée en Ile de France et un très bon démarrage des ouvertures récentes.
- ✓ Croissance des parts de marché. Croissance plus importante que le marché de la promotion logements en France qui est attendue en léger repli pour l'année 2018. Forte croissance du niveau de réservations libres depuis le 01/01/2018 : +44% comparés à la même période de 2017.

- ✓ Fort taux de commercialisation permettant de développer de nouveaux programmes plus rapidement avec notamment :
 - Un positionnement prix permettant de rester en ligne avec la solvabilité des clients.
 - Accroissement des ventes investisseurs institutionnels (hors social).
 - Poursuite du développement de l'activité résidence services avec plusieurs programmes (résidences seniors, affaires, étudiantes, hôtelières).

L'activité Promotion s'inscrit à 157,5 M€ en croissance de 34% soit une hausse de 40 M€. L'international (Suisse et Luxembourg) représente 57,9 M€ soit une progression de +70%.

Les frais de structures sont bien maîtrisés ainsi, en intégrant les investissements de croissance im-



portants consentis ces dernières années (renforcement des équipes avec 40 personnes recrutées sur l'exercice pour accompagner un quasi doublement du chiffre d'affaires en 2 ans, développement des nouvelles implantations de Lille et Bordeaux, ...), la marge opérationnelle s'améliore de 1,7 points à 9,9%.

Le résultat financier reflète la montée en puissance du nombre de programmes en cours et les solutions de financement mises en place pour les accompagner.

Dans un contexte de forte croissance, la structure bilantielle reste maîtrisée avec des capitaux propres de 58,4 M€ et un endettement net de 106,9 M€ ; le gearing ressort ainsi à 1,83 et après traitement des fonds provenant des notaires il s'ajuste à 1,59. Il traduit la forte croissance de l'activité du Groupe et ses ambitions pour les prochains exercices.

Le Groupe a levé en Mai 2017 un EUROPP de 22M€.

Mise en place d'un nouveau site internet et d'un outil de gestion complètement intégré permettant de

fluidifier encore plus le processus de commercialisation des programmes.

Le Groupe affirme sa mutation en Promoteur national et européen en déménageant son siège social en plein cœur du 8ème arrondissement de Paris.

Rappelons qu'en Mai 2017, une émission de Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée (TSSDI) d'un montant de 12,28 M€ a été réalisée par placement privé. L'un des principaux intérêts de cette émission obligataire hybride est d'apporter une plus grande flexibilité pour accompagner le développement du Groupe tout en n'étant pas dilutive pour les actionnaires. Les titres à durée indéterminée (TSSDI) permettent à CAPELLI de se réserver le droit de les rembourser. Ils donnent droit à un coupon annuel à taux fixe de 9,75% durant les 6 premières années. Ces titres sont comptabilisés en totalité en fonds propres.

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

5.4.2 Événements postérieurs à la clôture

Le groupe a poursuivi le renforcement de ses moyens financiers en avril 2018 avec la levée d'un nouvel emprunt obligataire de 20M€ 100% affecté au financement de nouvelles opérations via la société Landev 1. Cette levée de financement permet

de sécuriser le projet de développement du groupe et notamment les achats des prochaines opérations.

5.4.3 Principes comptables et méthodes d'évaluation

➤ PRINCIPES GENERAUX

Les normes, amendements et interprétations retenus pour l'élaboration des comptes consolidés au 31 mars 2018 et des comptes comparatifs 2017 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 31 mars 2018 et qui sont d'application obligatoire à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr.

Le Groupe a appliqué les normes, amendements et interprétations présentés ci-après qui sont d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er avril 2017. L'application de ces normes n'a pas eu d'incidence significative sur la situation financière ni sur la performance du Groupe.

Il s'agit principalement :

- L'amendement à la norme IFRS 7 « information liée aux activités de financement »,
- L'amendement à la norme IFRS 12 « informations à fournir sur les intérêts détenus par d'autres entités »,



- Amendement à la norme IAS 12 Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes ».

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

- IFRS 15, y compris les amendements « Clarifications d'IFRS 15, Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients »
- IFRS 9 - Instruments financiers,
- Amendement IFRS 2 « Classement et évaluation des transactions de paiements fondés sur des actions »,
- IFRIC 22 : transaction en devises étrangères et avances reçues et versées non remboursables,
- IFRS 16 « contrats de location »
- Améliorations annuelles – cycle 2014-2016 (amendements IFRS 1 et IAS 28).

Les normes IFRS 9 et IFRS 15 entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018.

La norme IFRS 16 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019.

Les autres amendements sont applicables, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018. Ils ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés.

L'analyse effectuée sur la mise en œuvre de la norme IFRS 9 n'a pas mise en évidence d'impact significatif. En effet :

- Les règles appliquées de provisions des créances clients prennent déjà en compte les pertes attendues,
- Le groupe n'a pas mis en place d'instruments de couverture et ne détient pas de titres non consolidés significatifs.

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

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

Le groupe n'a pas choisi la méthode de transition. Il existe une réflexion en cours au niveau de la profession concernant la comptabilisation des contrats de type VEFA selon les principes définis par la norme IFRS 15, trois vues différentes ayant été identifiées. Le mode de comptabilisation de ces contrats suivi par le groupe (prise en compte des terrains dans la mesure de l'avancement) correspond à la vue qui est recommandée à ce jour en France.

Le comité d'interprétation des normes IFRS a publié 3 décisions importantes concernant IFRS 15 relatives à 3 saisines liées à des contrats de promotion immobilière, dont une assimilable aux VEFA françaises. Elles apportent un éclairage sur 2 sujets majeurs :

- Identification des obligations distinctes appliquées au terrain et à la construction
- Comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement

Compte tenu de la publication récente de cette interprétation, le groupe n'a pas finalisé son analyse sur son impact éventuel sur les contrats de promotion immobilière contractés en Suisse et au Luxembourg.

La norme IFRS 16 « Contrats de location » entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. Elle impose la comptabilisation au bilan de tous les contrats de location. Il n'y plus de distinction entre location simple et location financement. Les principaux changements engendrés par cette nouvelle norme sont :

La comptabilisation des contrats de locations au bilan avec un actif immobilisé et une dette financière
L'annulation de la charge annuelle de location avec en contre partie des charges d'intérêts et une charge d'amortissement

La mise en œuvre de cette norme impactera les états financiers et leurs indicateurs notamment les



principaux agrégats en évaluation tels que l'EBITDA et la dette nette.

Le Groupe est dans l'attente de précisions sur des points structurants concernant le retraitement des contrats de location.

Le Groupe n'a pas encore déterminé la méthode de transition qu'il retiendra.

Pour information, les montants des charges de location simple et les engagements de loyers restant à payer sont donnés en note 7.3.

La mise en œuvre de l'amendement IFRS 2 et de l'IFRIC 22 pour l'exercice ouvert respectivement à compter du 1er janvier 2018 n'a pas mis en évidence d'impacts significatifs, compte tenu de l'analyse en cours.

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

➤ **METHODES ET PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

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

Les sociétés dans lesquelles le groupe a une influence notable sont mises en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux politiques financière et opérationnelle d'une entreprise sans toutefois exercer un contrôle sur ses politiques. Elle est présumée lorsque le groupe détient, directement ou indirectement, entre 20 % et 50 % des droits de vote.

L'analyse des partenariats (sociétés dont le capital est réparti entre 2 et 3 associés pour lesquelles les décisions stratégiques, financières et opérationnelles requièrent l'accord unanime de tous les asso-

ciés participant au contrôle conjoint) effectuée selon les critères définis par la norme IFRS 11 a conduit à n'identifier que des co-entreprises, et pas d'activités conjointes. Les co-entreprises sont consolidées par mise en équivalence.

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle exclusif en vertu de contrats, d'accords ou de clauses statutaires, même en l'absence de détention du capital, sont consolidées par intégration globale (il existe deux sociétés ad hoc au 31 Mars 2018 de droit Suisse).

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

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

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

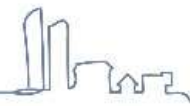
➤ **REGLES ET METHODES D'EVALUATION**

Recours à des estimations

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

- L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction sur la base des bilans financiers validés par la Direction Générale,
- La dépréciation des comptes de stocks,
- Les impôts différés sur les déficits fiscaux reportables.

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



ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations.

Immobilisations incorporelles

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

Écarts d'acquisitions

L'écart d'acquisition est calculé par différence entre la valeur d'apport ou la valeur d'acquisition des titres, et la quote-part de la juste valeur de la société apportée ou achetée à la date de la prise de contrôle.

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

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

Stocks

Acquisition TERRAIN

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

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

PROMOTION et RENOVATION

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

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

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

- Existence d'un compromis d'achat signé, d'une délibération d'Etat, ou Achat du foncier.
- Demande préalable au dépôt du Permis de Construire



- Dépôt du permis de construire
- Permis de Construire obtenu (en cours de purge de recours et de retrait)

Créances clients

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

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

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Cette valeur d'inventaire est appréciée au cas par cas et tient compte des risques éventuels de non recouvrement.

Trésorerie et Equivalents de Trésorerie et autres actifs financiers courants

A l'actif, la trésorerie et les équivalents de trésorerie sont composés de comptes courants bancaires pour 49 096K€, de comptes à terme pour 728 K€ et de valeurs mobilières de placements pour 1 332 K€. Ces placements sont en Euro.

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

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

Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

Les hypothèses tiennent compte d'un taux d'actualisation, de 1.5 % pour l'exercice clos au 31 mars 2018, de tables de mortalité et d'une augmentation moyenne des salaires de 3 % par an. Un taux moyen de charges sociales de 43 % a par ailleurs été appliqué pour l'ensemble des salariés.

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

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

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

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

Crédit-bail et location financière

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

Imposition différée

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

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

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



Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires

ACTIVITE PROMOTION et RENOVATION

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

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé y compris le terrain par rapport au prix de revient budgété y compris le terrain. L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

ACTIVITE LOTISSEMENT

Le chiffre d'affaires est constaté lors 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.

ACTIVITE LOCATION

Le chiffre d'affaires de cette activité marginale pour le Groupe est constaté à chaque échéance de loyer.

Titres auto-détenus

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

Provisions

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

Une provision pour perte à terminaison est par ailleurs constatée lorsqu'il apparaît, en fonction des budgets financiers connus à la date de clôture de l'exercice, qu'un programme sera finalement vendu à un prix inférieur à son coût de construction. Cette provision est égale à la quote-part de la perte non encore constatée dans les comptes à l'avancement de la société.

Conversion des états financiers

La monnaie fonctionnelle du Groupe est l'Euro.

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

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

Autres instruments financiers

Les autres instruments financiers sont constitués des actifs financiers, des passifs financiers, et des instruments dérivés.

Les instruments financiers sont présentés dans différentes rubriques du bilan (actifs financiers non courants, clients, fournisseurs, dettes financières).

En application de la norme IAS 39, les instruments financiers sont affectés à 5 catégories, qui ne correspondent pas à des rubriques identifiées du bilan consolidé. L'affectation détermine les règles de comptabilisation et d'évaluation applicables, décrites ci-après :

- Placements détenus jusqu'à l'échéance : le Groupe ne détient pas, à ce jour d'instrument qui réponde à cette définition.
- Actifs et passifs désignés en tant que « juste valeur par le résultat » : cette rubrique comprend les actifs financiers détenus à des fins de transaction à court terme, et ceux rattachés à l'origine dans cette catégorie sur option, conformément aux règles définies par la norme.



Les actifs concernés sont :

- Les titres de participation des sociétés cotées sur un marché actif, constatés au bilan en actifs financiers non courants, lorsque leur juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à l'exception de ceux que le Groupe a décidé de classer en « autres actifs financiers disponibles à la vente » (aucun sur les exercices présentés),
- Les composantes des rubriques « trésorerie et équivalents de trésorerie », et « autres actifs financiers courants », dont les valeurs mobilières de placement.

Ces actifs sont valorisés à leur juste valeur à la date de clôture, les écarts de juste valeur significatifs étant constatés en résultats. Aucun passif financier constaté à la juste valeur par le résultat n'est comptabilisé par le Groupe.

- Actifs et passifs constatés au coût. Cette rubrique comprend :
 - D'une part, les créances clients, dettes fournisseurs, les dépôts et cautionnements et autres créances et dettes commerciales. Ces actifs et passifs financiers sont comptabilisés à l'origine à la juste valeur, qui en pratique est proche de la valeur nominale. Ils sont évalués à la clôture à leur valeur comptable, ajustée le cas échéant de dépréciations en cas de perte de valeur. Les règles détaillées d'évaluation ont été présentées ci-dessus dans des notes spécifiques.
 - D'autre part, les prêts et les dettes financières sont constatés au coût amorti. Ces actifs et passifs financiers sont comptabilisés au bilan à l'origine à leur juste valeur, qui est en pratique proche de la valeur nominale contractuelle. Ces instruments sont évalués à la clôture au coût d'origine, diminué des amortissements en capital déterminés selon la méthode du taux d'intérêt effectif, et ajustés le cas échéant de dépréciations en cas de perte de valeur. La valeur nette comptable à la clôture de l'exercice est proche de la juste valeur.
- Actifs disponibles à la vente : cette rubrique comprend les actifs et passifs financiers non affectés à l'une des catégories précédentes.

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

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

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

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

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

Un tableau comparatif des justes valeurs des actifs par rapport à leur valeur comptable est donné en note 7.4. Conformément à l'amendement d'IFRS 7, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories en note 7.4 selon une hiérarchie de méthodes de détermination de la juste valeur.

Instruments dérivés de couverture

L'utilisation par le groupe CAPELLI d'instruments dérivés a eu pour objectif dans le passé la couverture des risques associés aux fluctuations des taux d'intérêts. Les instruments financiers étaient comptabilisés à leur juste valeur et les variations ultérieures de juste valeur de l'instrument étaient comptabilisées en fonction de la désignation, ou non, du dérivé en tant qu'instrument financier de couverture.

TSSDI

Principales caractéristiques du TSSDI émis en mai 2017 :

Date d'émission : 18 mai 2017

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 12 280 000 euros brut

Frais d'émission : 372 K€ brut



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

Remboursement des TSSDI :

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

- Remboursement anticipé volontaire : à l'entière et seule discrétion de l'émetteur

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

Taux d'intérêts fixes : 9,75 %

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

Ces titres ont une durée indéterminée. Le remboursement du capital est à la seule initiative de l'émetteur et ne pourra pas intervenir avant une période de 6 ans (18 mai 2023). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

Cet instrument financier a été traité dans les comptes du 31 mars 2018 comme un instrument de capitaux propres conformément à la norme IAS 32 en l'absence d'obligations contractuelles de remboursement du capital et des intérêts (le remboursement du capital et des intérêts est à l'initiative du Groupe). Ainsi, ont été constatés directement en capitaux propres le prix d'émission, les frais d'émission et les intérêts.

Périmètre de consolidation

Les sociétés CAPELLI FONCIER et PL6 Résidences Pierre Longues sont des sociétés ad hoc contrôlées exclusivement par le groupe CAPELLI et sont donc à ce titre inclus dans le périmètre de consolidation.

Information sectorielle

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

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

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

La marge brute

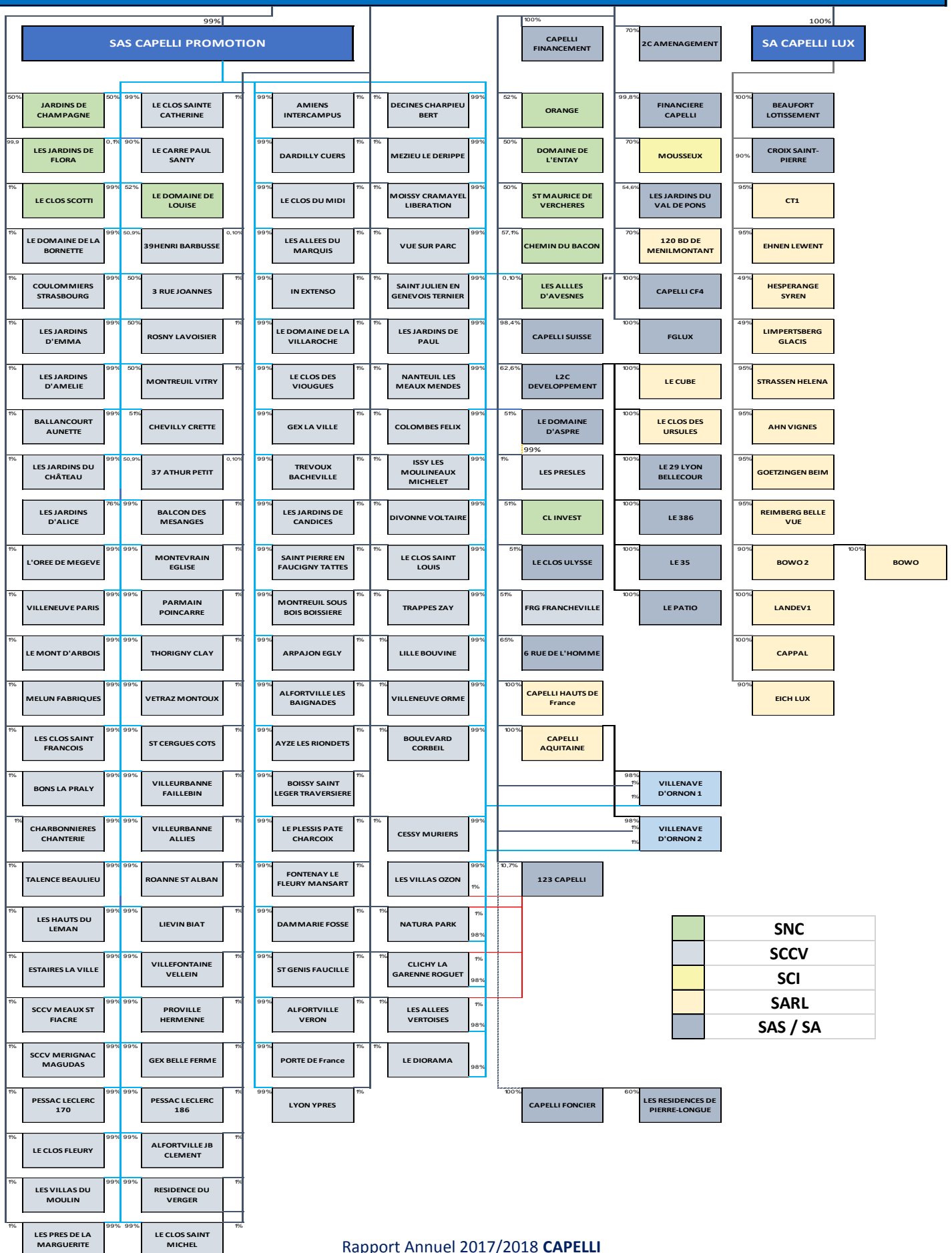
La marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué des achats consommés.

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

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



SA CAPELLI





Sociétés Consolidées	% DE CON- TROLE 31/03/18	% D'INTE- RETS 31/03/18	METHODE DE CONSOLID.	% DE CON- TROLE 31/03/17	% D'INTE- RETS 31/03/17
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8 %	99,80 %	I.G.	99,8%	99,80%
SAS CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99 %	99 %	I.G.	99%	99%
SAS 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70 %	70 %	I.G.	70%	70%
SNC ST MAURICE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50 %	50 %	M.E	50%	50%
SNC LES JARDINS DE CHAM- PAGNE Siret : 49820785100011	100 %	99.50 %	I.G.	100 %	99.50 %
SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50 %	50 %	M.E	50 %	50 %
SAS CAPELLI FINANCEMENT Siret : 53828692300015	100 %	100 %	I.G.	100%	100 %
SCCV LES JARDINS D'EMMA Siret : 53849064000017	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01 %
SCCV LES JARDINS D'AMELIE Siret : 53517649900015	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES HAUTS DU LEMAN Siret : 79089583300016	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS ST FRANCOIS Siret : 75218898700016	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01%
SCCV L'OREE DE MEGEVE Siret : 79149870200012	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CARRE PAUL SANTY Siret : 53814061700019	90 %	89.10 %	I.G.	90%	89.10%
SNC ORANGE Siret : 79105252500015	52 %	52 %	I.G.	52%	52%
SA CAPELLI SUISSE N° inscription : CHE-298.227.858	98%	98.44%	I.G.	33%	77.67%
SCCV LES RESIDENCES DU VER- GER Siret : 80526828100013	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE DOMAINE DE LA BOR- NETTE Siret : 79983356100019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE MONT D'ARBOIS Siret : 79746011000019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES ALLEES DU MARQUIS Siret : 80002565200010	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS SAINTE CATHERINE Siret : 79983065800016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS DU MIDI Siret : 79817410800018	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES PRES MARGUERITE Siret : 80006300000015	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS FLEURY Siret : 79395507100014	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES VILLAS DU MOULIN Siret : 79506358500017	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS DU CHATEAU Siret : 80177788900016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SNC CL INVEST Siret : 80043014200011	51%	51%	I.G.	51%	51%
SAS L2C DEVELOPPEMENT Siret : 79913430900019	62.55%	50%	I.G.	62.55%	50%



Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 31/03/18	% D'INTERETS 31/03/18	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/17	% D'INTERETS 31/03/17
SAS LES JARDINS DU VAL DE PONS Siret : 53372706100012	54.60%	37.50%	I.G.	54.60%	37.50%
SCI MOUSSEUX Siret : 79350156000015	70%	70%	I.G.	70%	70%
SNC CHEMIN DU BACON Siret : 79818170700018	57.14%	40%	I.G.	57.14%	40%
SA CAPELLI LUX RCS Lux : B 181700	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA LES RESIDENCES DE PIERRE LONGUE N° inscription : CHE-325.824.740	0%	0%	I.G.	0%	0%
SNC LE CLOS SCOTTI Siret : 80997268000015	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS D'ALICE Siret : 80320211800011	76%	75.24%	I.G.	76%	75.24%
SCCV LE CLOS SAINT MICHEL Siret : 80488896400017	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SNC LES JARDINS DE FLORA Siret : 80495051700016	100%	100%	I.G.	100%	100%
SNC LES ALLEES D'AVESNES Siret : 80252243300019	100%	100%	I.G.	99.90%	99.90%
SARL LE CLOS DES URSULES Siret : 81022911200018	100%	50%	I.G.	100%	50%
SARL LE CUBE Siret : 80795277500011	100%	50%	I.G.	100%	50%
SAS CAPELLI FONCIER N° inscription : CHE-195.507.781	0%	0%	I.G.	0%	0%
SA BEAUFORT LOTISSEMENT RCS Lux : B 138087	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS IN EXTENSO Siret : 81768498800014	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE DIORAMA Siret : 81789706900016	99%	98.02%	I.G.	99%	98.01%
SCCV LE DOMAINE DE VILLA-ROCHE Siret : 81818785800019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS DES VIOUGUES Siret : 81768934200019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS SAINT LOUIS Siret : 81804087500010	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV FRG FRANCHEVILLE Siret : 79800427100028	51%	51%	I.G.	51%	51%
SCCV LES VILLAS D'OZON Siret : 81139784300012	99%	98.02%	I.G.	99%	98.12%
SAS LE DOMAINE D'ASPRE Siret : 81934074600018	51%	50.49%	I.G.	51%	50.49%
SCCV NATURA PARK Siret : 81395787500012	100%	98.02%	I.G.	99%	98.12%
SCCV PRESLES Siret : 33099540800037	100%	50.79%	I.G.	100%	50.99%
SA 123 CAPELLI Siret : 81779095900016	10.7%	10.7%	M.E	10.7%	10.7%
SARL 120 BOULEVRAD MENIL-MONTANT Siret : 81265304600019	70%	70%	I.G.	51%	51%
SAS CAPELLI CF4 Siret : 81333258200010	100%	100%	I.G.	100%	100%



Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 31/03/18	% D'INTERETS 31/03/18	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/17	% D'INTERETS 31/03/17
SA CROIX DE SAINT PIERRE RCS Lux : B 204506	90%	90%	I.G	90%	90%
SAS LE 29 LYON BELLECOUR Siret : 81435797600012	100%	50%	I.G.	100%	50%
SCCV ARPAJON EGLY Siret : 82273998300010	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV ALFORTVILLE JB CLEMENT Siret : 82274034600017	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV ALFORTVILLE LES BAI- GNADES Siret : 82277533400011	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV AYZE LES RIONDETS Siret : 82274011400019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV BOISSY SAINT LEGER TRA- VERSIERE Siret : 82274051000018	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV CLICHY LA GARENNE RO- GUET Siret : 82274071800017	100%	98.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE PLESSIS PATE CHARCOIX Siret : 82274094000017	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV FONTENAY LE FLEURY MANSART Siret : 82275889200019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV DECINES CHARPIEU BERT Siret : 82274347200018	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV MEYZIEU LE DERIPPE Siret : 82273875300018	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV MOISSY CRAMAYEL LIBERA- TION Siret : 82274269800019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV VUE SUR PARC Si- ret : 82276488200012	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES ALLEES VERTOISES Siret : 82277324800015	100%	98.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV SAINT JULIEN EN GENEVOIS TERNIER Siret : 82276486600015	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS DE PAUL Siret : 82277332100010	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV NANTEUIL LES MAUX MENDES Siret : 82274199700016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV TREVOUX BACHEVILLE Siret : 82274429800016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS DE CANDICE Siret : 82277312300010	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV SAINT PIERRE EN FAUCIGNY TATTES Siret : 82274364700015	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV MONTREUIL SOUS BOIS BOISSIERE Siret : 82274387800016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SASU LE 386 Siret : 82282591500017	100%	50%	I.G.	100%	50%
SASU LE 35 Siret : 82279352700018	100%	50%	I.G.	100%	50%



Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 31/03/18	% D'INTERETS 31/03/18	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/17	% D'INTERETS 31/03/17
SASU LE PATIO Siret : 82279061400017	100%	50%	I.G.	100%	50%
SARL CT1 RCS Lux : B 209746	95%	95%	I.G.	95%	95%
SARL EHLEN LEWENT RCS Lux : B 209756	95%	95%	I.G.	95%	95%
SARL CAPELLI AQUITAINE Siret : 82059227700017	100%	100%	I.G.	50%	50%
SAS LE CLOS ULYSSE Siret : 82830614200013	51%	51%	I.G.	51%	51%
SCCV 39 HENRI BARBUSSE Siret : 81194126900029	51%	50.49%	I.G.	51%	50.49%
SNC DOMAINE DE LOUISE Siret : 82773571300014	52%	51.48%	I.G.	52%	51.48%
SARL CAPELLI HAUTS DE FRANCE Siret : 82783316100017	100%	100%	I.G.	50%	50%
SCCV PORTE DE France Siret : 83219236300014	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV DAMMARIE FOSSE Siret : 83216124400013	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV VILLEFONTAINE VELLEIN Siret : 83215255700019	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV ALFORTVILLE VERON Siret : 83218199400019	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV DARDILLY CUERS Siret : 83166000600014	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV LE BALCON DES MESANGES Siret : 83036845200017	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV CESSY MURIERS Siret : 83036290100019	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV COLOMBES FELIX Siret : 82874815200018	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV ISSY LES MOULINEAUX MI-CHELET Siret : 8287527740012	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV DIVONNE VOLTAIRE Siret : 82871747000011	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV TRAPPES ZAY Siret : 83216179800018	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV LILLE BOUVINE Siret : 83216050100017	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV VILLENEUVE ORME Siret : 83216231700016	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV BOULEVARD CORBEIL Siret : 83218805600010	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV CHEVILLY CRETTE Siret : 83165603800013	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV CHARBONNIERE CHANTERIE Siret : 83203945700011	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCI 37 ARTHUR PETIT Siret : 81012130100024	51%	50.49%	I.G.	N/A	N/A
SARL HESPERANGE SIREN RCS Lux : B 216554	49%	49%	M.E.	N/A	N/A
SARL LIMPERSBERG GLACIS RCS Lux : B 216007	49%	49%	I.G.	N/A	N/A
SARL STRASSEN HELENA RCS Lux : B 2016045	95%	95%	I.G.	N/A	N/A



Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 31/03/18	% D'INTERETS 31/03/18	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/17	% D'INTERETS 31/03/17
SARL AHN VIGNES <i>RCS Lux : B 218501</i>	95%	95%	I.G.	N/A	N/A
SARL GOETZINGEN BEIM <i>RCS Lux : B 218505</i>	95%	95%	I.G.	N/A	N/A
SARL REIMBERG BELLE VUE <i>RCS Lux : B 218544</i>	95%	95%	I.G.	N/A	N/A
SCCV VILLENAVE D'ORNON 1 <i>Siret : 83051931000023</i>	100%	100%	I.G.	N/A	N/A
SCCV VILLENAVE D'ORNON 2 <i>Siret : 83079591000025</i>	100%	100%	I.G.	N/A	N/A
SCCV ROSNY LAVOISIER <i>Siret : 83350711400019</i>	51%	50,50%	I.G.	N/A	N/A
SCCV 3 RUE JOANNES <i>Siret : 83384788200010</i>	51%	50.50%	I.G.	N/A	N/A
SCCV MONTREUIL VITRY <i>Siret : 83416819700012</i>	50%	49.5%	I.G.	N/A	N/A
SCCV COULOMMIERS STRAS- BOURG <i>Siret : 83446223600011</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV BALLANCOURT AUNETTE <i>Siret : 83446393700013</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SAS 6 RUE DE L'HOMME <i>Siret : 83492580200011</i>	65%	65%	I.G.	N/A	N/A
SCCV BONS LA PRALY <i>Siret : 83490708100014</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV PROVILLE HERMENNE <i>Siret : 83490655400011</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV MELUN FABRIQUES <i>Siret : 83490572100017</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV ESTAIRES LA VILLE <i>Siret : 83539391900013</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV MEAUX SAINT FIACRE <i>Siret : 83539452900019</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV TALENCE BEAULIEU <i>Siret : 83537563500017</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV AMIENS INTERCAMPUS <i>Siret : 83537437200018</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV MONTEVRAIN EGLISE <i>Siret : 83812405500016</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV VETRAZ ROCHERS <i>Siret : 83812289300012</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV GEX BELLE FERME <i>Siret : 83812442800015</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV LIEVIN BIAT <i>Siret : 83812584700015</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV LYON YPRES <i>Siret : 83812107700013</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV MERIGNAC MAGUDAS <i>Siret : 83812473300018</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV PARMAN POINCARRE <i>Siret : 83812191100013</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV THORIGNY CLAY <i>Siret : 83812371900018</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV PESSAC LECLERC 170 <i>Siret : 83812312300013</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV VILLENEUVE PARIS <i>Siret : 83815407800011</i>	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A



Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 31/03/18	% D'INTERETS 31/03/18	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/17	% D'INTERETS 31/03/17
SCCV GEX LA VILLE Siret : 83815387200018	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV PESSAC LECLERC 186 Siret : 83815415100016	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV ROANNE SAINT ALBAN Siret : 83815418500014	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV SAINT GENIS FAUCILLE Siret : 83815393000014	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV VILLEURBANNE FAILLEBIN Siret : 83815377300018	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SAS FG LUX Siret : 83439180700015	100%	100%	I.G.	N/A	N/A
SARL BOWO RCS Lux : B 197168	100%	90%	I.G.	N/A	N/A
SARL BOWO 2 RCS Lux : B 220652	90%	90%	I.G.	N/A	N/A
SCCV VILLEURBANNE ALLIES Siret : 83822534000010	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV SAINT CERGUES COTS Siret : 83815401100012	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SARL LANDE VI RCS Lux : B 222566	100%	100%	I.G.	N/A	N/A
SARL CAPPAL RCS Lux : B 222953	100%	100%	I.G.	N/A	N/A
SARL EICH LUX RCS Lux : B 223099	90%	90%	I.G.	N/A	N/A

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

Dates d'arrêté comptable

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

- SCI MOUSSEUX
- CAPELLI DUVAL
- CAPELLI ACQUITAINE

Quelques sociétés constituées au cours du 1^{er} trimestre 2018 ont un exercice supérieur à 12 mois et clôtureront au 31 Mars 2019. Il s'agit des sociétés suivantes :

En France :

- SAS 6 RUE DE L'HOMME
- SCCV MONTEVRAIN EGLISE
- SCCV VETRAZ ROCHERS
- SCCV GEX BELLE FERME
- SCCV LIEVIN BIAT
- SCCV LYON YPRES
- SCCV MERIGNAC MAGUDAS
- SCCV PARMAN POINCARRE
- SCCV PESSAC LECLERC 170
- SCCV THORIGNY CLAY

- SCCV VILLEURBANNE FAILLEBIN
- SCCV GEX LA VILLE
- SCCV PESSAC 186
- SCCV ST CERGUES COTS
- SCCV VILLENEUVE PARIS
- SCCV ROANNE ST ALBAN
- SCCV ST GENIS FAUCILLE
- SCCV VILLEURBANNE ALLIES
- SCCV ROANNE ST ALBAN
- SCCV ROSNY LAVOISIER
- SCCV MONTREUIL VITRY
- SCCV COULOMMIERS STRASBOURG
- SCCV BALLANCOURT AUNETTE
- SCCV PROVILLES HERMENNE
- SCCV 3 RUE JOANNES
- SCCV MELUN FABRIQUES
- SCCV BONS LA PRALY
- SCCV ESTAIRES LA VILLE
- SCCV MEAUX SAINT FIACRE
- SCCV AMIENS INTERCAMPUS
- SCCV TALENCE BEAULIEU
- SAS FGLUX



Au Luxembourg :

- LANDEV1 SARL
- CapPal SARL
- EICH LUX SARL

Dans le cadre de la consolidation des comptes du Groupe, ces sociétés ont fait l'objet d'une situation au 31 Mars 2018.

Modification du pourcentage d'intérêt

Modification à la hausse du pourcentage d'intérêt :

- SARL CAPELLI AQUITAINE : Rachat de 50% des parts de la société par la SA CAPELLI portant le taux de détention du Groupe à 100% avec changement de méthode de consolidation de la mise en équivalence vers l'intégration globale.
- SARL CAPELLI HAUTS DE France : Rachat de 50% des parts de la société par la SA CAPELLI, portant le taux de détention du Groupe à 100% avec changement de méthode de consolidation de la mise en équivalence vers l'intégration globale.
- SARL 120 BD DE MENILMONTANT : Acquisition 19% des titres par la SA CAPELLI portant la participation à 70% des titres.
- SA CAPELLI SUISSE : augmentation de capital à laquelle l'associé de la SA CAPELLI n'a pas souscrit, portant la détention de CAPELLI SA de 77.7% à 98.44%.

Ces opérations ont eu un impact de 372 K€ au niveau des réserves consolidées

Modification à la baisse du pourcentage d'intérêt sans changement de contrôle :

- SCCV LES ALLEES VERTOISES : vente de 1% des titres détenus par CAPELLI SA à la SAS 123 CAPELLI puis rachat par la SA CAPELLI d'une part détenue par la SAS CAPELLI PROMOTION, portant la détention du Groupe à 100%,
- SCCV CLICHY LA GARENNE ROGUET : vente d'une part détenue par la SA CAPELLI à la SAS 123 CAPELLI puis rachat par la SA CAPELLI d'une part détenue par la SAS CAPELLI PROMOTION, portant la détention du Groupe à 100%.

Prise de participation au cours de l'exercice

Prises de participations directes :

- SCCV MONTREUIL VITRY rachat par CAPELLI SA de 1% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS

- SCCV 3 RUE JOANNES rachat par CAPELLI SA de 1% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS
- SCCV NATURA PARK rachat par CAPELLI SA de 1% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS
- SCCV 39 HENRI BARBUSSE rachat par CAPELLI SA de 1% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS
- SCCV LE DIORAMA rachat par CAPELLI SA de 1% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS
- SCCV 37 ARTHUR PETIT rachat par CAPELLI SA de 1% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS
- SCCV ROSNY LAVOISIER rachat par CAPELLI SA de 1% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS
- SASFGLUX prise de participation à hauteur de 100% des titres par CAPELLI SA
- SAS 6 RUE DE LHOMME prise de participation à hauteur de 65% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV DIVONNE VOLTAIRE prise de participation à hauteur de 1% des titres par CAPELLI SA et 99% par CAPELLI PROMOTION SAS
- SCCV COULOMMIERS STRASBOURG prise de participation à hauteur de 1% des titres par CAPELLI SA et 99% par CAPELLI PROMOTION SAS
- SCCV COLOMBES SAINTE FELIX prise de participation à hauteur de 1% des titres par CAPELLI SA et 99% par CAPELLI PROMOTION SAS
- SCCV BONS LA PRALY prise de participation à hauteur de 1% des titres par CAPELLI SA et 99% par CAPELLI PROMOTION SAS

Prises de participations indirectes

- SCCV CESSY MURIERS : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV BALCON DES MESANGES : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV DARDILLY CUERS : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV CHARBONNIERES CHANTERIE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV DAMMARIE FOSSE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV VILLENEUVE ORME : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.



- SCCV VILLEFONTAINE VELLEIN : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV BOULEVARD CORBEIL : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV TRAPPES ZAY : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV PORTE DE FRANCE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LILLE BOUVINE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ALFORTVILLE VERON : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ROSNY LAVOISIER : 51% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS.
- SCCV MONTREUIL VITRY : 51% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS.
- SCCV 3 RUE JOANNES : 51% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS.
- SCCV CHEVILLY CRETTE : 51% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS.
- SCCV BALLANCOURT AUNETTE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV PROVILLE HERMENNE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MELUN FABRIQUES : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV TALENCE BEAULIEU : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ESTAIRES LA VILLE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MEAUX ST FIACRE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV AMIENS INTERCAMPUS : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MONTEVRAIN EGLISE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV PARMAIN POINCARRE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV THORIGNY CLAY : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV VETRAZ ROCHERS : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV SAINT CERGUES COTS: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV VILEURBANNE FAILLEBIN: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV VILEURBANNE ALLIES: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ROANNE ST ALBAN: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LIEVIN BIAT: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV VILLENEUVE PARIS: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ST GENIS FAUCILLE: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV GEX LA VILLE: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV GEX BELLE FERME: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MERIGNAC MAGUDAS: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV PESSAC LECLERC 170: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV PESSAC LECLERC 186: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LYON YPRES: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SARL AHN VIGNES (Luxembourg) : 95% des titres souscrits par CAPELLI LUX SA.
- SARL REIMBERG BELLE VUE (Luxembourg) : 95% des titres souscrits par CAPELLI LUX SA.
- SARL GOETZINGEN BEIM (Luxembourg) : 95% des titres souscrits par CAPELLI LUX SA.
- SARL LIMPERSBERG GLACIS (Luxembourg) : 49% des titres souscrits par CAPELLI LUX SA.
- SARL HESPERANGE SYREN (Luxembourg) : 49% des titres souscrits par CAPELLI LUX SA.
- SARL STRASSEN HELENA (Luxembourg) : 95% des titres souscrits par CAPELLI LUX SA.
- SARL BOWO2 (Luxembourg) : 90% des titres souscrits par CAPELLI LUX SA.



- SARL BOWO (Luxembourg) : 100% des titres acquis par BOWO2 SARL.
- SARL LANDEV1 (Luxembourg) : 100% des titres souscrits par CAPELLI LUX SA.
- SARL EICH LUX (Luxembourg) : 90% des titres souscrits par CAPELLI LUX SA.
- SARL CAPPAL (Luxembourg) : 100% des titres souscrits par CAPELLI LUX SA..

Il s'agit de sociétés créées sur l'exercice à l'exception de la SARL BOWO. Le Groupe a fait l'acquisition des titres de la société BOWO pour un montant de 2 048 K€, la situation nette à l'acquisition était de 2387 K€ avant dépréciation Brute de stock de 477K€ (évaluation à la juste valeur des actifs).

Liquidations ou cessions de participations, sorties de périmètre

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

- SNC DREVON EQUILIBRE
- SCCV LES JARDINS DE CHARLINE
- SCCV LE CLOS ROMEO
- SCCV LES JARDINS DE LA TOUR

- SCCV LE DOMAINE DE MARYANNE
- SASCAPELLI CF
- SASCAPELLI CF2
- SAS CAPELLI CF3
- SCCCV LES JARDINS DU LYS
- SCCV LES COUTAGNIERES
- SCV GRAND SUD
- SNC CAPELLI B2
- SCCV LA GRAPPINIÈRE

La SCCV résidence du CLEZET, la SNC CAPELLI B3 et la société SWISSENDING ont été sorties du périmètre.

La dissolution des sociétés suivantes a également été décidée, mais ces sociétés ont été maintenues dans le périmètre de consolidation du fait de leur impact encore existant au 31 mars sur les comptes consolidés :

- SCCV LE CLOS FLEURY
- SCCV LE CLOS SAINTE CATHERINE
- SCCV LE PRES DES MARGUERITE
- SCCV LES JARDINS DU VERGER
- SCCV LES VILLAS DU MOULIN
- SCCV LE CLOS SAINT MICHEL

5.4.4 Notes relatives au bilan

4.1 Ecarts d'acquisition

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

Valeurs brutes - en k€	31/03/2017	Variation (+ OU -)	Var. périmètre	31/03/2018
Capelli	120	-	-	120
Financière Capelli	112	-	-	112
Total	232	-	-	232

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



4.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Valeurs brutes - en k€	31/03/2017	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2018
Logiciels	715		-	2	(257)		460
Immobilisations incorporelles	715	-	-	2	(257)	-	460
Terrains	20						20
Constructions	3 472			374	(141)		3 705
Immeubles de placement	1 874		-		(57)		1 817
I.T.M.O.I.	52			17	(34)		35
Autres immobilisations corporelles	1 857		-	6 391	(651)	(30)	7 567
Immobilisations en cours	0			148			148
Immobilisations corporelles	7 275	-	-	6 930	(883)	(30)	13 292
Total valeurs brutes	7 990	-	-	6 932	(1 140)	(30)	13 752

Au 31 mars 2018 les acquisitions comprennent 6M€ d'un nouveau contrat de crédit-bail conclu en France.

Amortissements - en k€	31/03/2017	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2018
Logiciels	495			47	(257)		285
Immobilisations incorporelles	495	-	-	47	(257)	-	285
Constructions	661			148	(141)		668
Immeubles de placement	986		-	51	(56)		981
I.T.M.O.I.	48			11	(35)		24
Install. & agenc. Divers	440			64	(218)	(4)	282
Matériel de transport	121			138	(10)	(6)	243
Mat. Bureau et info.	612			65	(342)	(4)	331
Immobilisations corporelles	2 868	-	-	477	(802)	(14)	2 529
Total amortissements	3 363	-	-	524	(1 059)	(14)	2 814

Valeurs nettes - en k€	31/03/2018	31/03/2017
Logiciels	175	220
Immobilisations incorporelles	175	220
Terrains	20	20
Constructions	3 037	2 811
Immeubles de placement	836	888
I.T.M.O.I.	11	4
Autres immobilisations corporelles	6 711	684
Immobilisations en cours	148	
Immobilisations corporelles	10 763	4 407
Total valeurs nettes	10 938	4 627



IMMEUBLES DE PLACEMENT

en k€	Brut	Amort.	Net
31/03/2017	1 874	(986)	888
Acquisitions de l'exercice	-	-	-
Reclassement	-	-	-
Dotations de l'exercice	-	(52)	(52)
Virements de poste à poste	-	-	-
Cessions	(57)	57	-
Amortissements par composants	-	-	-
31/03/2018	1 817	(981)	836

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

Au 31 mars 2017 la valeur de marché des Immeubles de placement, évaluée par un expert à 2 472 K€, est supérieure à leur valeur nette comptable. Il n'y a pas eu d'évolution de cette valeur sur l'exercice clos le 31 mars 2018

La principale méthode d'évaluation est celle de « rentabilité » qui consiste à déterminer la valeur locative susceptible d'être appliquée à l'immeuble puis à lui affecter un taux de capitalisation dans une fourchette de 8 à 11,5 % en fonction de la nature des locaux (haut de fourchette pour les locaux commerciaux et bas de fourchette pour les locaux d'habitation).

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

en k€	2017/2018	2016/2017
Montant des produits des locations	113	132
Taxes foncières	(11)	(12)
Charges locatives	(7)	(18)
Revenus nets	95	102

4.3 Immobilisations financières

en k€	31/03/2017	Variation de périmètre	Reclass.	résultat Distribution	Acquisition	Cessions	Ecart de change	31/03/2018
Titres non consolidés et mis en équivalence	568	(34)	-	6	-	63	(9)	594
Dépôts & cautionnements	120	-	-	-	256	(9)	(1)	366
Valeur brutes	688	(34)	-	6	-	319	(10)	960
Amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeurs nettes	688	(34)	-	6	-	319	(10)	960

La variation du périmètre correspond essentiellement à la sortie des filiales n'ayant plus d'activité.

Les titres de sociétés mis en équivalence au 31 mars 2018 représentent 314K€ contre 340K€ au 31 mars 2017.

Les autres titres non consolidés (soit 280k€ au 31 mars 2018 contre 228K€ au 31 mars 2016) sont constituées de filiales en cours de liquidation, de sociétés avec peu ou pas d'activité ou des sociétés

dont le pourcentage de détention ont conduit à l'exclusion du périmètre.

La valeur brute des titres non consolidés est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.



4.4 Stocks

en k€	Valeur brute au 31/03/18	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/18	Valeur brute au 31/03/17	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/17
Stock	119 961	(3 077)	116 884	102 459	(1 157)	101 302
Total	119 961	(3 077)	116 884	102 459	(1 157)	101 302

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

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

Une analyse détaillée des stocks a été effectuée afin d'ajuster la valeur comptable en fonction de la valeur nette de réalisation. Au 31 mars 2018, le Groupe a ainsi comptabilisé une dotation nette de provision d'un montant de 1443K€ au 31 mars 2018 contre 176 k€ au 31 mars 2017. À la suite de la variation de périmètre liée à l'acquisition de la SARL

BOWO, il a été constaté une provision de 477K€ sans impact sur le résultat.

La variation des stocks comptabilisée en achats consommés (et ayant donc un effet en résultat) s'élève à 17 007 K€ au 31 mars 2018 contre 4 879 K€ au 31 mars 2017.

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 791 K€ au 31 mars 2018 contre 1 202 K€ au 31 mars 2017.

4.5 Créances et dettes

ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS HORS IMPOTS DIFFERES

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

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

ACTIFS COURANTS

Actifs courants - en k€	31/03/2018	31/03/2017
Créances clients	94 933	65 765
Etat – impôt sur les sociétés	1 769	781
Etat – autres impôts	23 034	10 657
Débiteurs divers	6 439	4 911
Charges constatées d'avance	1 499	1 518
Autres créances	32 741	17 867
Comptes courants	11 729	1 747
Trésorerie et équivalents	51 174	33 625
Actifs financiers courants	62 903	35 373
Actifs courants	190 577	119 005



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

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

en k€	Solde client Brut	Non Echus	Echus provisionnés	Echus			
				< 4 mois	De 4 à 6 mois	De 6 à 12 mois	> 12 mois
31/03/2018	94 933	65 947	39	25 071	-	-	3 876
31/03/2017	65 692	63 456	73	-	-	-	2 163
31/03/2016	49 690	47 083	54	14	-	-	2 538

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

PASSIFS COURANTS

Passifs courants - en k€	31/03/2018	31/03/2017
Dettes fournisseurs	69 725	68 631
Provisions	99	98
Provision sociétés mises en équivalence		31
Dettes sociales et fiscales	23 496	10 081
Etat – impôts sur les sociétés	1 682	2 155
Autres dettes	599	1 868
Autres dettes	25 876	14 233
Comptes courants	6 806	7 003
Concours bancaires	66 509	36 461
Emprunts et autres dettes à moins 1 an	20 845	10 751
Passifs financiers courants	94 160	54 215
Passifs courants	189 761	137 079

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

4.6 Endettement financier net

Endettement financier net - en k€	31/03/2018	31/03/2017
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	57 002	34 248
Emprunts	12 996	7 497
<i>dont taux fixe</i>	<i>12 976</i>	<i>7 453</i>
<i>dont taux variable</i>	<i>20</i>	<i>44</i>
Autres dettes et cautionnements	5 624	952
Passifs financiers non courants	75 622	42 697
Comptes courants	6 806	7 003
Concours bancaires	66 509	36 461
Emprunts à moins d'un an	19 612	8 326
Autres dettes courantes	1 233	2 425
Passifs financiers courants	94 160	54 215
Endettement financier brut	169 782	96 912
Comptes courants actifs	(11 729)	(1 747)
Trésorerie et équivalents	(51 156)	(33 625)
Endettement financier net	106 897	61 540



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

Variation des emprunts et autres dettes	31/03/2017	Reclass.	Autres variations (1)	Souscription d'emprunt	Remboursement d'emprunts	Ecart de change	31/03/2018
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	34 248	(3 680)	(211)	31 652	(5 007)		57 002
Emprunts	7 497	(3 053)		8 682		(130)	12 996
Autres dettes non courantes	952		4 672				5 624
Emprunts non courants	42 697	(6 733)	4 461	40 334	(5 007)	(130)	75 622
Emprunts à moins d'un an	8 326	6 526		12 449	(7 689)		19 612
Autres dettes courantes	2 425	207	35		(1 434)		1 233
Emprunts courants	10 751	6 733	35	12 449	(9 123)	-	20 845
Total des Emprunts	53 448	-	4 496	52 783	(14 130)	(130)	96 467

En mai 2017, le Groupe a renforcé ses capacités de financement avec la levée d'un EuroPP de 22M€ à échéance à Mai 2022.

Avec des fonds propres de 58.4 M€ au 31 mars 2018 (qui intègre le TSSDI de 12.3M€), le gearing du Groupe (endettement net sur fonds propres) ressort à 1.83.

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

Les concours bancaires courants, d'un montant de 66.5 M€, correspondent à des lignes à taux variable finançant les opérations ainsi que des lignes Corporate à taux variable.

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

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

Ces ratios sont respectés à la clôture de l'exercice. L'ensemble des lignes corporate de Capelli SA au 31 mars 2018 est toutefois classé en passif courant. Par ailleurs, les émissions obligataires prévoient les engagements suivants :

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

Ces engagements sont respectés.

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

Nom	Dates d'émission	Montants levés en M€	Dates de remboursement	Part non courante au 31/3/2018 en K€	Numéro ISIN	Société bénéficiaire	Taux d'intérêt
Capelli 2019	oct.-14	6,8	sept.-19	6 822	Lux0012127322	Capelli	7,00%
Capelli 2020	déc.-15	7,5	juin-20	7 500	FR0013073715	Capelli	6,75%
Capelli 2021	déc.-15	8,2	déc.-21	8 200	FR0013073723	Capelli	7,20%
Capelli 2020	juil.-16	3,0	juin-20	3 000	FR0013192705	Capelli	6,75%
EURO PP 2022	mai-17	22,1	mai-22	22 052	FR0013256385	Capelli	6,25%
CAPELLI - CACEIS 2020	déc.-17	5,0	déc.-20	5 000	FR0013304243	Capelli	3,80%
Capelli Promotion 10/2019	avr.-17	1,6	oct.-19	1 600		Capelli promotion	8,00%
Capelli Promotion 4/2019	avr.-17	3,0	avr.-19	3 000		Capelli promotion	8,00%
Divers et TIE frais d'émission				-171			
TOTAL				57 003			

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



Emprunts à moins d'un an	19 612
<i>dont emprunts obligataires</i>	6 673
<i>dont emprunts auprès d'étab de crédit</i>	8 162
<i>dont emprunts participatifs</i>	1 752
<i>dont intérêts courus sur emprunts</i>	3 025

Emprunts - en k€	31/03/2018	31/03/2017
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	57 002	34 248
Emprunts	12 996	7 497
<i>dont taux fixe</i>	12 976	7 453
<i>dont taux variable</i>	20	44
Autres dettes et cautionnements	5 547	952
Cautionnements	52	
Passifs financiers non courants	75 597	42 697
Dont nouveaux emprunts	52 783	
Dont remboursements d'emprunts	-14 130	

Dont 1 935 k€ à taux variable et 17 677 k€ à taux fixe. Les intérêts courus se rapportent pour l'essentiel à la dette obligataire et aux emprunts participatifs.

Les comptes courants sont quant à eux rémunérés à taux variables (taux fiscalement déductible).

La dette du groupe à taux variable atteint 6.4 M€ au 31 mars pour un endettement brut de 1 M€.

L'analyse de la gestion de risques de taux et de liquidité est présentée au paragraphe 7.4.

VALEUR MOBILIERES DE PLACEMENTS ET COMPTES A TERME

en k€	31/03/2018 Valeur acquisition	31/03/2018 Valeur de marché	31/03/2017 Valeur acquisition	31/03/2017 Valeur de marché
VMP et Comptes A Terme	1 350	1 332	2 921	2 921
Total	1 350	1 332	2 921	2 921

4.7 Capital social et capitaux propres

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

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

	31/03/2016	Augm.	Dim.	31/03/2017
Nombre de titres	2 213 333	-		2 213 333
Valeur nominale	6,84 €		-	6,84 €

	31/03/2017	Augm.	Dim.	31/03/2018
Nombre de titres	2 213 333	-		2 213 333
Valeur nominale	6,84 €		-	6,84 €



Au 31 mars 2018, CAPELLI SA détient 1 382 de ses propres titres, pour une valeur de 60 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres. Au 31 mars 2017, la société CAPELLI SA détenait 3 488 titres pour une valeur de 87K€.

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2017/2018 n'est pas connue. Le Conseil d'administration prévoit néanmoins de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 0.84€ par action, correspondant à un montant maximum de 1 859 199.72€. 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.

Principales caractéristiques du TSSDI émis en mai 2017 :

Date d'émission : 18 mai 2017

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 12 280 000 euros brut

Frais d'émission : 372 K€ brut

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

Remboursement des TSSDI :

- Remboursement normal : Uniquement en cas de liquidation de l'émetteur, de cession totale de l'entreprise à la suite d'une décision de redressement judiciaire ou liquidation
- Remboursement anticipé volontaire : à l'entière et seule discrétion de l'émetteur

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

Taux d'intérêts fixes : 9,75 %

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

4.8 Provisions

en k€	31/03/2017	Variation taux actualisation	Dotations	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	31/03/2018
Provisions IDR	124		2			126
Pertes à terminaison	-					-
Provision société mises en équival	30				(30)	-
Provision pour litige	98		1			99
Total	252	-	3	-	(30)	225

La variation des provisions par rapport au 31 mars 2018 est principalement liée à la reprise de provision sur les sociétés mise en équivalence

Le taux d'actualisation utilisé pour l'évaluation des indemnités de fin de carrière a été fixé à 1,5%.

Conformément à IAS28R, la quote-part des capitaux propres négatifs des sociétés mises en équivalence a été retraitée pour être mise en provisions au passif du bilan. Il ne s'agit donc pas d'une dotation à

proprement parler, les résultats de ces sociétés étant maintenus sur la ligne quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence. Les filiales concernées ayant la forme de SNC et de SCCV, le groupe doit obligatoirement prendre à sa charge les dettes de ces sociétés.

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



4.9 Impôts différés

Au 31 mars 2018, le taux de 28 % a été appliqué pour les opérations ayant un dénouement en 2020.

en k€	
Impôts différés passifs 31/03/2017	(4 473)
Impôts différés actifs 31/03/2017	1292
Impôts différés nets au 31 mars 2017	(3 181)
Mouvements affectant le résultat 2017/2018	(2 991)
Mouvements affectant les réserves 2017/2018	244
Impôt différé passif sur écart d'acquisition	
Ecart de conversion	
Impôts différés nets au 31 mars 2018	(5 928)
Dont impôts différés passifs	(7 821)
Dont impôts différés actifs	1 893

Les impôts différés passifs sont essentiellement constitués par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion) et des marges en stock pour un montant total de 4 925 K€, par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour 2 336 K€.

Les impôts différés non comptabilisés sur les déficits fiscaux s'élèvent à 864 K€ contre 334 k€ au 31 mars 2017 dont 513 K€ non constatés l'exercice au titre des déficits reportables.

5.4.5 Notes relatives au compte

5.1 Achats consommés

en k€	2017/2018	2016/2017
Achats de terrains et frais	(50 820)	(28 000)
Constructions et travaux / vrd	(60 552)	(59 450)
Honoraires	(23 070)	(11 468)
Assurance DO	(760)	(790)
Frais financiers	(3 530)	(2 607)
Impôts et taxes	(2 588)	(2 267)
Variation de Stocks	17 007	4 879
Total	(124 313)	(99 703)

5.2 Charges de personnel et rémunérations des dirigeants

CHARGES DE PERSONNEL

en k€	2017/2018	2016/2017
Salaires et traitements	(6 878)	(5 196)
Charges sociales	(1 967)	(1 588)
Total	(8 845)	(6 784)



REMUNERATION DES DIRIGEANTS

en k€	2017/2018	2016/2017
Rémunération fixe	563	551
Rémunération variable	387	214
Rémunération exceptionnelle	206	0
Jetons de présence	224	342
Avantage en nature	53	38
Total	1 433	1 145

5.3 Dotations et provisions

en k€	2017/2018	2016/2017
Stocks	(1 443)	(175)
Clients douteux	36	(19)
Actifs circulants		2
Indemnités de départ à la retraite	(2)	(21)
Valeur négative des titres mis en équivalence		
Autres provisions		(83)
Total	(1 409)	(296)

La dotation nette de provisions constatées sur les actifs circulant correspond essentiellement à une dotation nette aux provisions sur stocks.

5.4 Résultat des cessions d'actifs immobilisés

en k€	Produits	Charges	Résultat 31/03/2018	Résultat 31/03/2017
Cessions d'actifs immobilisés	296	(163)	133	29

5.5 Résultat financier

La variation du résultat financier s'explique par les nouveaux emprunts souscrits sur l'exercice notamment l'EuroPP et par des pertes de changes liées aux opérations réalisées avec la Suisse.

Les frais d'émission de l'emprunt, présentés en déduction des emprunts et intégrés dans le calcul du taux d'intérêt effectif sur la durée de chaque emprunt, s'établissent à 958 k€ sur l'exercice et 622 k€ au 31 mars 2017.

Les produits financiers ne sont pas significatifs sur cet exercice.

Les intérêts du TSSDI (1083 k€) sont constatés en capitaux propres et donc n'impactent pas le résultat financier.

5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

en k€	2017/2018	2016/2017
Décalages de résultat (bénéfices)	(3 621)	(969)
Frais commerciaux	(367)	(24)
Marge en stock	849	567
Résultats déficitaires	439	135
Divers	(291)	68
Total	(2 991)	(223)

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



5.7 Preuves d'impôts

en k€	2017/2018			2016/2017		
	France	Hors France	Total	France	Hors France	TOTAL
Résultat net	3 086	3 406	6 492	3 422	1 240	4 662
Impôt	1 224	2 274	3 498	1 816	978	2 794
Résultat avant impôt	4 310	5 680	9 990	5 238	2 218	7 456
IS théorique	1 437	1 695	3 132	1 746	625	2 371
Contribution 3,3 %	47	-	47	58	-	58
Impact passage ID à 28%	-121		-121			0
Impôt différé non constaté sur les déficits	57	456	513	74		74
Différences permanentes	-196	123	-73	-62	353	291
Impôt effectif	1 224	2 274	3 498	1 816	978	2 794

Les différences permanentes sont liées à :

- Des charges non déductibles
- A l'impôt différé actif non constaté sur les déficits de filiales (513 K€)
- A l'impôt sur la quote-part des résultats des minoritaires des sociétés transparentes fiscalement non constatés

5.8 Résultat par action

Le Résultat net part du Groupe par action émise a été calculé en divisant le Résultat net du part du Groupe par le nombre d'actions en circulation à la clôture (2 213 333 titres) diminué des actions propres auto-détenues à cette même date (1 382 titres).

Le Résultat net part du Groupe dilué par action émise représente ce que le résultat par action aurait été si les instruments convertibles en actions ordi-

naires, dont la conversion aurait eu pour effet de réduire notre résultat par action, avaient été convertis, soit au début de l'exercice dans le cas des instruments qui étaient en circulation pendant toute la durée de l'exercice, soit à partir de la date d'émission des instruments émis au cours de l'exercice.

Au 31 Mars 2018 il n'existe aucun instrument dilutif, les emprunts obligataires ne sont en effet pas convertibles.

5.4.6 Informations géographiques

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

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



6.1 Compte de résultat

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

en k€	France	Suisse	Luxembourg	Total
	2016/2017	2016/2017	2016/2017	2016/2017
Chiffre d'affaires brut	92 274	12 168	21 868	126 310
Annul. retraitements				-
Chiffre d'affaires	92 274	12 168	21 868	126 310
Marge brute	19 049	2 678	4 881	26 608
Résultat opérationnel				10 384
Charges d'impôt sur le résultat				(2 815)
Résultat net de l'ensemble consolidé				4 662
Résultat net Part du Groupe				3 970

6.2 Bilan

en k€	France	Suisse	Luxembourg	Total
	03/2018	03/2018	03/2018	03/2018
Actifs non courants	19 802	-2 491	7 009	24 320
Actifs courants	250 112	13 977	43 312	307 401
Total actif sectoriel	269 914	11 486	50 321	331 721
Passifs non courants	79 196	20	4 353	83 569
Passifs courants	142 532	6 906	40 323	189 761
Total passif sectoriel	221 728	6 926	44 676	273 330

en k€	France	Suisse	Luxembourg	Total
	03/2017	03/2017	03/2017	03/2017
Actifs non courants	11 688	-589	-4 260	6 839
Actifs courants	177 920	15 843	26 464	220 227
Total actif sectoriel	189 608	15 254	22 204	227 067
Passifs non courants	44 517	1 419	1 358	47 294
Passifs courants	105 675	11 782	19 621	137 079
Total passif sectoriel	150 192	13 201	20 979	184 373



5.4.7 Autres informations

7.1 Parties liées

Postes du Bilan et du compte de résultat - en K€	31/03/2018		31/03/2017	
	Parties liées	Co-entreprises	Parties liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	186	1 175	90	
Achats consommés	5	221	76	70
Achats stockés	-	-		
Autres produits opérationnels	-	-		
Immobilisations	-	-		
Créances clients & comptes rattachés	1 134	-	1 770	
Comptes couants	20	6 930		
Créances financières	0	-		138
Emprunts et dettes financières diverses	4 964	2 391	3 290	3 050
Autres dettes	29	465	9	

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

Le groupe a inclus dans les informations sur les parties liées les personnes répondant à la définition

d'IAS 24.9 - Nature des opérations. Il n'existe aucune garantie donnée ou reçue avec les parties liées. Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées. L'information sur la rémunération des principaux dirigeants est mentionnée en note 5.2.

7.2 Effectifs au 31 mars

Effectif au 31 mars	2017/2018	2016/2017
Cadres	52	34
Employés	71	49
Total	123	83

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

7.3 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES

en k€	31/03/18	31/03/17
Promesses d'hypothèques	75 826	25 048
Privilèges de prêteur	4 028	9 694
Hypothèques	35 439	22 380
Nantissement de solde créditeur	1 300	0
Loyers baux commerciaux	4 954	859
Cession de créance sur le bailleur et Dailly	18 146	2 511
Total	139 693	60 492



ENGAGEMENTS RECUS

en k€	31/03/18	31/03/17
Avals, cautions	3 691	12 128
Garanties Financières d'Achèvement	75 163	149 479
Total	78 854	161 607

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

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

7.4 Gestion des instruments financiers

RISQUE DE CHANGE

Capelli SA, la maison mère du Groupe, est exposée au risque de change lorsqu'elle consent des avances de trésorerie à sa filiale Suisse en monnaie locale (CHF). Au 31 mars 2018, ces avances en compte courant n'ont pas été couvertes.

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

RISQUE PAYS

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

INSTRUMENT DE COUVERTURE

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

RISQUE DE LIQUIDITE

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

Les passifs financiers à moins d'un an et à plus d'un an sont présentés au bilan en passifs courants et non courants. La ventilation de l'échéancier des créances et dettes à plus d'un an est retracé dans le tableau du 5.4.4.

La baisse des engagements hors bilans reçus de type GFA s'explique :

- En N-1, la valeur des engagements au titre des GFA correspondait au montant du prix de revient technique restant à payer sur les projets.
- Pour l'exercice 2018, le Groupe a pris en compte les montants des engagements donnés issus des circularisations bancaires.

Les actifs courants étant très supérieurs aux passifs courants, aucun échéancier à moins d'un an n'est communiqué.

RISQUES DE TAUX D'INTERET

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

Les emprunts obligataires sont à taux fixes.

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

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

La dette à taux variable du Groupe s'établit à 66,5 M€ au 31 mars 2018. Une variation de 1 point des taux d'intérêts aurait un impact de l'ordre de 0,7 M€ sur la charge d'intérêt du Groupe.

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



RISQUE DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE

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

Depuis 2004 CAPELLI n'a enregistré aucun impayé. La vente des biens aux clients particuliers est réalisée devant notaire contre paiement. Il peut néanmoins demeurer un risque dans le cas de ventes de lots à des professionnels mais ce risque reste limité par la prise d'un privilège de vendeur inscrit en cas de différé de paiement.

Le poids des créances douteuses et l'analyse de l'échéancier client sont présentés en note 4.5. L'impact des créances irrécouvrables est non significatif.

L'analyse effectuée conformément à la norme IFRS 13 mise en œuvre sur l'exercice n'a pas conduit à identifier un ajustement au titre du risque de non-exécution (risque de contrepartie et de crédit

propre) dans l'appréciation de la juste valeur des actifs financiers, des passifs financiers, et des dérivés (contreparties bancaires de 1er rang, dérivés non significatifs).

RISQUES COMMERCIAUX

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

ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

Actifs - en k€	Désignation des instruments financiers	Niveau de juste valeur (cf. infra)	Valeur nette	Juste valeur	Valeur nette
			comptable 31/03/18	31/03/18 ⁽¹⁾	comptable 31/03/17
Actifs financiers non courants	A et D	3	960	960	688
Créances clients	D	-	105 190	105 190	65 692
Autres actifs courants ⁽²⁾	D	-	18 160	18 160	6 549
Juste valeur des instruments financiers	B	2			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	B	1	51 156	51 156	33 625

Passifs - en k€	Désignation des instruments financiers	Niveau de juste valeur (cf. infra)	Valeur nette	Juste valeur	Valeur nette
			comptable 31/03/18	31/03/18 ⁽¹⁾	comptable 31/03/17
Dettes financières courantes et non courantes	C	2	169 782	169 782	96 913
Juste valeur des instruments financiers	B	2			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	D	-	69 725	69 725	68 631
Autres passifs courants ⁽²⁾	D	-	543	543	1 763

1. La valeur nette comptable des actifs et passifs est évalué au coût amorti proche de leur juste valeur
2. Hors créances et dette fiscale et sociale et comptes de régularisation

A : actifs disponibles à la vente,

B : actifs à la juste valeur par le résultat,

C : actifs et passifs évalués au coût amorti,

D : actifs et passifs évalués au coût,

E : placements détenus jusqu'à l'échéance. Il n'existe aucun actif financier rentrant dans cette catégorie sur les exercices présentés.



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

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

- Niveau 1 (prix cotés sur un marché actif) : trésorerie et équivalents de trésorerie,
- Niveau 2 (données observables) : instruments dérivés de couverture : aucun sur les exercices présentés,
- Niveau 3 (données non observables) : concernent les titres non consolidés de 280 K€

7.5 Faits exceptionnels et litiges

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

7.6 Contrats de construction

Les produits de contrats de construction de promotion et de rénovation sont comptabilisés suivant la méthode du pourcentage d'avancement, évalué en fonction du pourcentage de réalisation des travaux et du taux de commercialisation à la date considérée (cf. note principe de reconnaissance du chiffre d'affaires).

Les Sociétés portant des opérations immobilières ayant dégagées du chiffre d'affaires et des charges sur l'exercice sont donc les suivantes :

- SNC CL INVEST
- SCCV LES HAUTS DU LEMAN
- SCCV LES VILLAS DU MOULIN
- SCCV LE CLOS FLEURY
- SCCV ALLEES DU MARQUIS
- SCCV CLOS SAINTE CATHERINE
- SCCV DOMAINE DE LA BORNETTE
- SCCV LES RESIDENCES DU VERGER
- SCCV LES JARDINS DU château
- SCCV JARDINS D'ALICE
- SNC CLOS FLORA
- SNC LE CLOS SCOTTI
- SARL LE CLOS DES URSULES
- SCCV LES VILLAS D'OZON
- SARL LE CUBE
- SCCV FRANCHEVILLE
- SARL 120 BOULEVARD DE MENILMONTANT
- SCCV CLOS DES VIOUGUES
- SCCV CLOS SAINT LOUIS
- SAS IN EXTENSO
- SNC DOMAINE DE VILLAROCHE
- SCCV NATURA PARK
- SAS LE 29 LYON BELLECOUR
- SCCV LE DIORAMA

- SCCV VUE SUR PARC
- SCCV NANTEUIL LES MEAUX MENDES
- SNC DOMAINE DE LOUISE
- SCI LES PRES MARGUERITES
- .
- SA BEAUFORT LOTISSEMENT
- SARL CT1
- SA CROIX SAINT PIERRE
- SCCV LES JARDINS D'AMELIE
- SCCV ALFORTVILLE JB CLEMENT
- SCCV CLICHY LA GARENNE
- SCCV LES ALLEES VERTOISES
- SAS LE 35
- SCCV PORTE DE France
- SCCV LE BALCON DES MESANGES
- SCV CESSY MURIERS
- SCI 37 ARTHUR PETIT
- SARL EHNEN LEWENT
- .
- SARL STRASSEN HELENA
- SNC ORANGE
- SAS L2C DEVELOPPEMENT
- SCI LES PRESLES
- SARL CAPELLI AQUITAINE
- SCI 39 HENRI BARBUSSE

CAPELLI SA, FINANCIERE CAPELLI SAS, CAPELLI SUISSE et CAPELLI LUX gèrent également en direct des programmes de promotion en VEFA inclus dans leurs comptes ;

- LES RESIDENCES DE PIERRE LONGUES (PL6)
- LES RESIDENCES DU SIGNAL (BERNEX)
- RILLIEUX
- BOURGUOIN / FITILIEU / GENAS
- 3 CHENES (THONEX)

Les chiffres relatifs à l'ensemble des contrats de construction du Groupe sont dans le tableau suivant :



en k€	31/03/18	31/03/17
Chiffre d'affaires cumulé	385 003	238 975
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	(337 362)	(208 640)
Frais de commercialisation encourus	(20 552)	(12 944)
Provisions perte à terminaison		
Provision sur stocks		
Autres charges		
Charges	(357 914)	(221 584)
Bénéfice	27 089	17 391
Facturations intermédiaires émises	435 886	284 704
Avances reçues	(296 181)	(194 631)
Dû par les clients HT	139 705	90 073

7.7 Honoraires des commissaires aux comptes

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

en k€	ORFIS				VISALYS				AUTRE			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	mars-18	mars-17	mars-18	mars-17	mars-18	mars-17	mars-18	mars-17	mars-18	mars-17	mars-18	mars-17
Audit												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
Emetteur	75	80	58%	54%	75	65	70%	72%	-	-	0%	0%
Filiales intégrées globalement	55	68	42%	46%	32	25	30%	28%	44	18	100%	0%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
Emetteur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	130	148	100%	100%	107	90	100%	100%	44	18	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
Juridique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	130	148	100%	100%	107	90	100%	100%	44	18	100%	100%



5.5 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 mars 2018.

A l'assemblée générale de la société CAPELLI,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CAPELLI relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "*Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés*" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} avril 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas



d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des stocks

Voir note 5.4.3 « Principes comptables et méthodes d'évaluation – Stocks »

Risque identifié

Comme indiqué dans la note 5.4.3, les stocks sont évalués au coût de production pour chacun des programmes comprenant les charges directes de construction, les frais financiers des financements dédiés et les frais indirects de montage et de gestion des opérations.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque l'opération est susceptible de dégager une perte à terminaison.

Compte tenu du caractère significatif des stocks dans les comptes consolidés du Groupe (116,9 millions d'euros soit environ 35% du bilan), nous avons considéré l'évaluation de ce poste comme un point clé de l'audit.

Réponse d'audit

Nos travaux ont comporté :

- des rapprochements entre les données comptables et les données figurant sur les fiches travaux de suivi des coûts engagés,
- l'exploitation des confirmations externes des maitres d'œuvre sur l'avancement technique des opérations,
- la vérification des déstockages en lien avec nos travaux sur le dégagement du chiffre d'affaires et de la marge,
- la revue et l'appréciation de la cohérence des coûts restant à engager avec les budgets de programme afin d'identifier la potentialité de dépréciation ou de pertes à terminaison,
- l'examen des provisions comptabilisées.

Reconnaissance du chiffre d'affaires des opérations de promotion et de rénovation

Voir note 5.4.3 « Principes comptables et méthodes d'évaluation – Reconnaissance du chiffre d'affaires »

Risque identifié

Comme indiqué dans la note 5.4.3, le chiffre d'affaires relatif aux opérations de promotion et rénovation, qui constitue l'essentiel du chiffre d'affaires consolidé, est reconnu selon la méthode de l'avancement. Cet avancement tient compte à la fois de l'avancement technique de l'opération et de l'avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes notariés.

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

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

Dans la mesure où l'appréciation des pourcentages d'avancement repose sur des jugements et estimations importants des prévisions de coût de revient et de chiffre d'affaires en fin de programme, nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaire et de la marge à l'avancement des opérations de promotion et rénovation comme un point clé de l'audit.



Réponse d'audit

Notre approche a consisté à revoir les modalités de détermination des éléments pris en compte pour le calcul du taux d'avancement technique et du taux d'avancement commercial.

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Obtention et analyse des états de suivi validés par la Direction du Groupe,
- Cadrage de ces états avec les données comptables,
- Rapprochement avec les éléments justificatifs des dépenses engagées sur la période, relatives aux achats de terrains et principaux coûts de construction,
- Exploitation des attestations délivrées par les maîtres d'œuvre sur l'avancement technique de la construction,
- Rapprochement des ventes de la période avec les actes notariés,
- Appréciation du caractère raisonnable et de la documentation attachée aux estimations de chiffre d'affaires restant à réaliser par référence aux grilles de commercialisation validées par le Direction du Groupe.

Vérification des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CAPELLI par l'assemblée générale du 17 juin 2005 pour les cabinets ORFIS et VISALYS AUDIT.

Au 31 mars 2018, le cabinet ORFIS était dans la 15ème année de sa mission sans interruption et le cabinet VISALYS AUDIT dans la 14ème année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que, le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la



- capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit

Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Villeurbanne et Lyon, le 27 juillet 2018

ORFIS
Bruno GENEVOIS

VISALYS AUDIT
Frédéric VELOZZO



5.6 – Présentation des comptes annuels 2017/2018

5.6.1 Bilan actif au 31/03/2018

en k€ Actif	31/03/2018			31/03/2017		
	Brut	Amt/Prov	Net	Brut	Amt/Prov	Net
Concessions, brevets et droits ass.	453	278	175	708	488	220
Fonds commercial	53	-	53	53	-	53
Immobilisations incorporelles	506	278	228	761	488	273
Constructions	1 072	356	716	896	484	412
Installations techniques, mat. & out.	34	24	10	52	48	4
Autres immobilisations corporelles	922	469	452	1 316	948	368
Immobilisations corporelles	2 028	849	1 179	2 263	1 480	783
Immobilisations corporelles en cours	148		148	-		-
Participations & créances rattachées	19 392	480	18 912	17 381	200	17 181
Autres titres immobilisés	100	-	100	100	-	100
Prêts	4 732	-	4 732	1 024	-	1 024
Autres immobilisations financières	363	-	363	182	-	182
Immobilisations financières	24 587	480	24 107	18 687	200	18 487
Actif immobilisé	27 268	1 607	25 661	21 712	2 168	19 544
Stocks	13 927	2 205	11 722	15 263	857	14 406
Clients et comptes rattachés	36 722	2	36 720	26 839	25	26 814
Fournisseurs débiteurs	167	-	167	35	-	35
Personnel	2	-	2	56	-	56
Impôts et taxes	882	-	882	1 149	-	1 149
Autres créances	60 835	-	60 835	29 773	-	29 769
Avances et acomptes versés	46	-	46	89	-	89
Valeurs mobilières de placement	2 090	18	2 073	2 867	-	2 867
Disponibilités	3 870	-	3 870	3 526	-	3 526
Charges constatées d'avance	179	-	179	103	-	103
Actif circulant	118 721	2 225	116 496	79 698	882	78 812
Charges à répartir	958	-	958	622	-	622
Ecart de conversion actif	126	-	126	-	-	-
Comptes de régularisation	1 084	-	1 084	622	-	622
Total actif	147 073	3 832	143 241	102 031	3 050	98 977

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels

5.6.2 Bilan passif au 31/03/2018

en k€ Passif	31/03/2018	31/03/2017
	Net	Net
Capital social	15 139	15 139
Prime d'émission, fusion et apport	7 280	7 280
Reserve légale	1 200	1 099
Autres réserves	4 093	4 093
Report à nouveau	1 531	1 132
Résultat de l'exercice	1 483	2 003
Capitaux propres	30 726	30 747
Emission de titres participatifs	12 280	
Autres fonds propres	12 280	
Provisions pour risques	395	-
Provisions pour charges	-	4
Provisions pour risques et charges	395	4
Emprunts obligataires	44 928	34 681
Autres emprunts	8 859	4 644
Découverts et concours bancaires	2 224	2 766
Emprunts auprès des ét. de crédits	56 010	42 091
Emprunts et dettes financières diverses	17 640	1 953
Comptes courants	12 611	11 021
Dettes financières diverses	30 251	12 975
Avances et acomptes reçus	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 103	3 315
Dettes fiscales et sociales	6 957	5 008
Dettes sur immobilisations	-	-
Autres dettes	552	1 423
Produits constatés d'avance	2 967	2 967
Autres dettes	13 579	12 714
Ecart de conversion passif	-	446
Total passif	143 241	98 977

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels



5.6.3 Compte de résultat 2017/2018

en k€	2017/2018	2016/2017
Chiffre d'affaires	22 929	25 423
Autres produits	910	527
Produits	23 838	25 950
Achats matières premières et autres approv.	(1 117)	(742)
Variation de stock	(1 336)	(8 758)
Autres achats et charges externes	(8 498)	(6 933)
Consommations	(10 951)	(16 433)
Valeur ajoutée	12 887	9 517
Impôts, taxes et versements assimilés	(490)	(389)
Salaires et traitements	(4 556)	(3 503)
Charges sociales	(1 802)	(1 368)
Amortissements et provisions	(1 821)	(636)
Autres charges	(29)	(27)
Charges	(8 698)	(5 923)
Résultat d'exploitation	4 189	3 594
Produits financiers	2 257	1 569
Charges financières	(5 357)	(2 655)
Résultat financier	(3 101)	(1 085)
Opérations en commun	512	(188)
Résultat courant	1 601	2 321
Produits exceptionnels	123	315
Charges exceptionnelles	(109)	(92)
Résultat exceptionnel	14	223
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices	(132)	(541)
Résultat de l'exercice	1 483	2 003

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels.

5.6.4 Tableau de financement 2017/2018

en K€	2017/2018	2016/2017
Capacité d'autofinancement de l'exercice	3 972	2 639
Prix de cession des immobilisations	-	-
Réductions d'immobilisations financières	4 776	247
Variation des C/C		
Emprunts contractés	37 894	14 855
Emission TSSDI	12 280	-
Subventions d'investissement	-	-
Ressources	58 922	17 741
Distributions de dividendes	(1 504)	(1 061)
Variation des C/C	(29 931)	(2 169)
Acquisitions d'éléments actifs immobilisés	(11 389)	(9 550)
Charges à répartir (frais emprunt obligataire)	(595)	(84)
Remboursements d'emprunts	(7 747)	(733)
Emplois	(51 166)	(13 597)
Variation du fonds de roulement net global	7 756	4 144

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels.



5.7 – Notes annexes aux comptes annuels 2017/2018

Les comptes annuels de CAPELLI SA au 31 mars 2018 ont été arrêtés par son Conseil d'Administration le 25 juin 2018. L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/04/2017 au 31/03/2018.

5.7.1 Faits caractéristiques

La société a changé l'adresse de son siège social par décision du conseil d'administration en date du 27 mars 2018. La nouvelle adresse est la suivante : 43 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS.

Plusieurs nouveaux emprunts obligataires et participatifs ont été émis sur l'exercice, pour un total de 37.9 M€ dont l'émission en mai 2017 d'un emprunt de type EuroPP d'un montant de 22 M€.

Rappelons qu'en Mai 2017, une émission de Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée (TSSDI)

d'un montant de 12,28 M€ a été réalisée par placement privé. L'un des principaux intérêts de cette émission obligataire hybride est d'apporter une plus grande flexibilité pour accompagner le développement du Groupe tout en n'étant pas dilutive pour les actionnaires. Les titres à durée indéterminée (TSSDI) permettent à CAPELLI de se réserver le droit de les rembourser. Ils donnent droit à un coupon annuel à taux fixe de 9,75% durant les 6 premières années. Ces titres sont comptabilisés en totalité en autres fonds propres dans les comptes sociaux.

5.7.2 Evènements postérieurs à la clôture

Néant

5.7.3 Principes comptables

3.1 Intégration fiscale

La SA CAPELLI a opté depuis le 1er janvier 2005 pour le régime de l'intégration fiscale. Elle est la société mère du Groupe d'intégration, qui comprend également la SAS FINANCIERE CAPELLI, la SAS CAPELLI PROMOTION. (Code de commerce – article L.123-13 et L.123-17)

3.2 Principes et conventions générales

Les comptes au 31 mars 2018 sont établis en conformité avec les dispositions du Code de commerce, du règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général et aux règlements suivant en vigueur.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du Code de Commerce.

3.3 Permanence des méthodes

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

3.4 Evaluation des provisions

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

3.5 Immobilisations incorporelles

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.



Ces éléments sont amortis sur la durée de leur utilisation par l'entreprise à savoir :

Nature	Valeur brute en €	Taux d'amortissement
Fonds de Commerce	52 595	0 à 100
Logiciels	20 932	100,00
Logiciels	78 822	33,33
Logiciels	305 583	20,00
Dépôt marques	47 598	0 à 100

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,

3.7 Evaluation des amortissements

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	10 à 40 ans
Agencements et aménagements	Linéaire	5 à 30 ans
Installations techniques	Linéaire	3 à 10 ans
Matériels et outillages	Linéaire	3 ou 4 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	1 à 10 ans

Les immeubles ont fait l'objet d'une décomposition conformément au règlement CRC 2002-10. Chaque composant étant amorti en fonction de sa durée d'utilité.

3.8 Titres de participations et Titres immobilisés

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, sont inscrits au bilan à leur valeur brute qui correspond à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à la valeur brute, une provision est constituée à hauteur de la différence.

La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la quote-part dans les capitaux propres corrigés des perspectives de développement et de rentabilité des sociétés concernées.

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.

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.

3.6 Evaluation des immobilisations corporelles

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

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.

3.9 Créances immobilisées

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.

Les créances immobilisées ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de la valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

D'autre part, un prêt libellé en Francs Suisse auprès d'une société du groupe a fait l'objet d'une réévaluation en fonction du cours de la devise au 31 mars 2018, dégageant sur l'exercice un gain de change.

3.10 Evaluation des stocks

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)



Terrains

Les terrains et constructions ont été évalués à leur coût de revient, soit :

- + Prix d'acquisition
- + Frais financiers
- + Dépenses (frais d'aménagement et de viabilisation)

Promotion et rénovation

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

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

4 critères non cumulatifs ont été définis pour sélectionner les programmes immobiliers éligibles à l'intégration en stock de ces frais fixes indirects :

- Existence d'un compromis d'achat/Achat/Délibération d'Etat;
- Demande préalable au dépôt de Permis de Construire (PC)
- Dépôt du PC
- PC obtenu

3.11 Dépréciation des stocks

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

Les stocks et en cours ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision lorsque la valeur nette de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

3.12 Evaluation des créances et des dettes

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

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

3.13 Dépréciation des créances

(Code de Commerce, articles R123-196 1° et 2°)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

3.14 Evaluation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode du premier entré – premier sorti.

3.15 Disponibilités en euros

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

3.16 Crédit d'impôt compétitivité emploi

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE) correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2017 a été constaté pour un montant de 95 364 euros, et celui du 1^{er} trimestre 2018 a été provisionné pour 27 456 euros. Conformément à la recommandation de l'Autorité des normes comptables, le produit correspondant a été porté au crédit du compte 649 – Charges de personnel – CICE.

Le produit du CICE comptabilisé au titre de l'exercice vient en diminution des charges d'exploitation et est imputé sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice.

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises, au travers notamment des efforts en matière de reconstitution du fonds de roulement et l'embauche de nouveaux salariés.

3.17 Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires relatif à l'achat des terrains est constaté au fur et à mesure de la vente des lots, soit à la signature de l'acte notarié. Le cas échéant, une



provision pour les coûts restant à encourir est constituée dans les comptes.

Activité location : Le chiffre d'affaires est constaté à chaque échéance de loyer.

Activités promotion et rénovation : Le chiffre d'affaires et la marge sont constatés à l'achèvement des programmes.

3.18 Opérations faites en commun

La société a comptabilisé au 31 mars la quote-part de résultats distribuables sur les SCCV et SCI qu'elle détient. Le détail de celle-ci est synthétisé dans la note 6.7 de l'annexe.

La société CAPELLI intègre à 50% les comptes de la SEP BUROVIL.

Cette SEP a réalisé sur 2017 un chiffre d'affaires de 30 K€ et un résultat de 34K€. L'incidence pour la SA CAPELLI est de 50% de ces sommes soit un chiffre d'affaires de 15 K€ et un résultat de 17K€ avant impôt.

3.19 Autres fonds propres

Le poste autres fonds propres comprend à la clôture de l'exercice un montant de 12 280 K€ suite à l'émission en mai 2017 de Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée (TSSDI). Ces TSSDI donnent droit à un coupon annuel à taux fixe de 9,75% durant les 6 premières années et la société se réserve le droit de les rembourser au pair à compter du 18 mai 2023.

Principales caractéristiques du TSSDI émis en mai 2017 :

Date d'émission : 18 mai 2017

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 12 280 000 euros brut

Frais d'émission : 372 K€ brut

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

Remboursement des TSSDI :

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

- Remboursement anticipé volontaire : à l'entière et seule discrétion de l'émetteur

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

Taux d'intérêts fixes : 9,75 %

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

Ces titres ont une durée indéterminée. Le remboursement du capital est à la seule initiative de l'émetteur et ne pourra pas intervenir avant une période de 6 ans (18 mai 2023). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

Cet instrument financier a été comptabilisé dans les autres fonds propres.

La société a enregistré à la clôture de l'exercice pour 1 083 K€ de coupons courus.



5.7.4 Notes relatives au bilan

4.1 Etat des immobilisations

en k€	31/03/2017	Augmentations	
		Poste à Poste	Acquisitions
Immobilisations incorporelles	761		2
Constructions sur sol propre	207	-	-
Installations générales, agenc., aménagement des constr.	689	-	374
Installations techniques, matériel et outillage industriel	52	-	17
Installations générales, agencements, aménagements divers	627	-	130
Matériel de transport	55	-	-
Matériel de bureau et information, mobilier	634	-	45
Immobilisations corporelles en cours	-	-	148
Immobilisations corporelles	2 263	-	715
Immobilisations incorporelles en cours	-		
Autres participations	17 381	-	6 685
Autres titres immobilisés	100	-	-
Prêts, autres immobilisations financières	1 207	-	3 987
Immobilisations financières	18 687	-	10 672
Actif immobilisé en Valeur Brute	21 712	-	11 389

en k€	Diminutions		Valeur brute 31/03/2018	Réévaluation valeur d'origine fin d'exercice
	Poste à poste	Cession		
Immobilisations incorporelles		257	506	
Constructions sur sol propre		56	151	-
Installations générales, agenc., aménagement des constr.		141	922	-
Installations techniques, matériel et outillage industriel		35	34	-
Installations générales, agencements, aménagements divers		218	539	-
Matériel de transport		9	47	-
Matériel de bureau et information, mobilier		344	336	-
Immobilisations corporelles en cours		-	148	-
Immobilisations corporelles	-	802	2 176	-
Immobilisations incorporelles en cours		-	-	-
Autres participations		4 674	19 392	-
Autres titres immobilisés		-	100	-
Prêts, autres immobilisations financières		99	5 095	-
Immobilisations financières	-	4 773	24 587	-
Actif immobilisé en Valeur Brute	-	5 833	27 268	-



4.2 Etat des amortissements

en k€	31/03/2017	Dotations	Reprises	31/03/2018
Immobilisations incorporelles	488	47	257	278
Constructions sur sol propre	113	4	56	60
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	371	66	141	296
Installations techniques, matériel et outillage industriel	48	11	35	24
Installations générales, agencements, aménagements divers	344	43	218	169
Matériel de transport	45	3	6	43
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	559	40	342	257
Immobilisations corporelles	1 480	167	798	849
Total Amortissements	1 968	214	1 055	1 127

Ventilation des amortissements - en k€	Amortissements linéaires	Amort. dégressifs	Amort. Exceptionnels	Amortissements dérogatoires Dotations	Reprises
Autres immob. Incorporelles	47	-	-	-	-
Constructions sur sol propre	4	-	-	-	-
Installations générales, agenc, aménag, constr.	66	-	-	-	-
Instal, techniques, matériel et outillage indus	10	-	2	-	-
Instal générales, agenc, aménag. divers	42	-	1	-	-
Matériel de transport	3	-	-	-	-
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	40	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	165	-	2	-	-
Total Amortissements	212	-	2	-	-

4.3 Fonds commercial

en k€	Montant des éléments			Total
	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	
Fonds commercial	53	-	-	53
Total	53	-	-	53

Le fonds commercial n'est pas amorti, mais fait l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois par an, et dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Ce test conduit à constater une dépréciation

lorsque la valeur d'usage du fonds commercial est inférieure à sa valeur nette comptable. Ce test ne fait pas apparaître de perte de valeur au 31/03/2018.

4.4 Stocks

en k€	Valeur brute au 31/03/18	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/18	Valeur nette au 31/03/17
STOCK	13 927	(2 205)	11 722	14 406
Total	13 927	(2 205)	11 722	14 406



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), 2,6M€ ont été constatés en stock au 31 mars 2018. 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 » est effectuée et, si la probabilité de réalisation de l'opération est incertaine, ces frais sont passés en charge.

4.5 Etat des provisions

en k€	31/03/2017	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/03/2018
Provisions pour risques et charges	4	395	4		395
Dépréciation des immobilisations financières	200	280	-		480
Clients	25	2	25		2
Sur stock et en cours	857	1 348	-		2 205
Autres provisions pour dépréciation	-	18	-		18
Total	1 086	2 042	29	-	3 099
Dont dotations et reprises d'exploitation	-	1 350	-	-	-
Dont dotations et reprises financières	-	692	-	-	-
Dont dotations et reprises Exceptionnelles	-		-	-	-

4.6 Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances - en k€	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	6 913		6 913
Prêts	4 732		4 732
Autres immobilisations financières	363		363
Autres créances clients	36 720	36 720	
Clients douteux et litigieux	2	2	
Personnel et comptes rattachés	2	2	
Impôt sur les sociétés	487	487	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1	1	
Taxe sur la valeur ajoutée et autres créances fiscales	423	423	
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	
Fournisseurs débiteurs	167	167	
Groupe et associés	58 544	58 544	
Débiteurs divers	2 264	2 264	
Charges constatées d'avance	179	179	
Total	110 796	98 788	12 008



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	57 208	4 517	52 691	-
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	2 224	2 224	-	-
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	8 859	3 839	4 470	550
Emprunts et dettes financières diverses	5 360	1 252	4 107	-
Fournisseurs et comptes rattachés	3 103	3 103	-	-
Personnel et comptes rattachés	288	288	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	496	496	-	-
Impôts sur les Bénéfices	1	1	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	5 881	5 881	-	-
Autres impôts taxes et assimilés	290	290	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	12 611	12 611	-	-
Autres dettes	552	552	-	-
Produits constatés d'avance	2 967	2 967	-	-
Total	99 840	38 023	61 267	550

Plusieurs nouveaux emprunts obligataires et participatifs ont été émis sur l'exercice, pour un total de 37,9 M€.

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

4.7 Composition du capital social

(Code de Commerce, article R123-197)

	31/03/2017	Augm.	Dim.	31/03/2018
Nombre de titres	2 213 333	-	-	2 213 333
Valeur nominale	6,84 €	-	-	6,84 €

Au 31 mars 2018, CAPELLI SA détient 1 382 de ses propres titres pour une valeur de 60 k€.

4.8 Tableau de variation des capitaux propres

en k€	31/03/17	Affectation résultat N-1	Résultat de la période	Augm.	Dim.	31/03/18
Capital social	15 139	-	-	-	-	15 139
Primes émission, fusion, apport	7 280	-	-	-	-	7 280
Réserves et report à nouveau	6 325	499	-	-	-	6 824
Dividendes	-	1 504	-	-	-	-
Résultat net	2 003	2 003	1 483	-	-	1 483
Total	30 747	-	1 483	-	-	30 726

La société a distribué un dividende d'un montant de 1,5 M€ au titre de l'exercice clos le 31 mars 2017.

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 2017/2018 n'est pas connue.



4.9 Produits à recevoir

(Code de Commerce, article R123-189)

en k€	31/03/18	31/03/17
Créances clients et comptes rattachés	6 327	544
Intérêts courus sur prêts	35	22
Etat	27	24
Fournisseur avoirs à recevoir	-	-
Produit à recevoir	6 389	590

4.10 Charges à payer

(Code de Commerce, article R123-189)

en k€	31/03/18	31/03/17
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 254	731
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 460	1 110
Dettes fiscales et sociales	676	465
Autres dettes	-	-
Charges à payer	4 390	2 307

4.11 Charges et Produits constatés d'avance

(Code de Commerce, article R123-189)

en k€	31/03/18	31/03/17
Charges d'exploitation	179	103
Charges constatées d'avance	179	103
Produits d'exploitation	2 967	2 967
Produits constatés d'avance	2 967	2 967

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement aux ventes réalisées sur les programmes de promotion immobilière, comptabilisées selon la méthode de l'achèvement.

4.12 Ecart de conversion

(Code de commerce, article R123-196-1°)

Les écarts de conversions proviennent de prêts et avances en comptes courants effectués en Francs Suisse. Ils sont calculés en fonction du cours de la devise à la clôture de l'exercice, et constituent au 31 mars 2018 des pertes latentes.

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

en k€	Total	ECART ACTIF				Net	ECART PASSIF
		Compensé par couverture de change	Provision pour risques	Engagement	Autres		
Postes concernés							TOTAL
Acomptes sur immobilisations							
Prêts	178	-	-	-	178	-	
Autres créances immobilisées	-	-	-	-	-	-	
Créances d'exploitation	-	-	-	-	-	-	
Créances diverses	395	-	-	-	395	-	
Dettes financières	-	-	-	-	-	-	
Dettes d'exploitation	-	-	-	-	-	-	
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-	-	
Total des écarts de conversion	573	-	-	-	573	-	-



4.13 Charges à répartir

Les frais d'émission des emprunts obligataires sont inscrits à l'actif du bilan, dans la rubrique « charge à répartir », et sont étalés sur la durée de l'emprunt correspondant par la comptabilisation d'un amortissement.

Le montant des charges à répartir restant à l'actif à la clôture de l'exercice s'élève à 958K€, et la dotation aux amortissements de l'exercice a été comptabilisée pour 259K€.

4.14 Dettes fournisseurs

En K€	Poste du bilan	Total bilan au 31/03/18	Non échus	Echues et à échéance < 30 jours	A échéances entre 30 et 60 jours	A échéances entre 60 et 90 jours	A échéance > 90 jours (*)
31/03/2018	Dettes fournisseurs	1 479	1 012	154	39	7	268

(*) Les échéances à plus de 90 jours sont principalement constituées des retenues de garanties

5.7.5 Notes relatives au compte de résultat

5.1 Ventilation du chiffre d'affaires net

(Code de commerce, article R123-198 4°)

en k€	2017/2018	2016/2017
Lotissement	1 303	2 542
Prestations intragroupes	21 595	20 009
Promotion immobilière	15	2 829
Locations immobilières	16	19
Produits divers	-	23
Chiffre d'affaires	22 929	25 423

Les activités de CAPELLI SA étant réalisées essentiellement en France sur les exercices 2017/2018 et 2016/2017, aucune information par zone géographique n'est présentée.

5.2 Rémunération des dirigeants

(Code de Commerce, article R123-198 1°)

en €	2017/2018	2016/2017
Rémunération des Dirigeants mandataires sociaux	445	365
Total	445	365

5.3 Produits et charges exceptionnels

(Code de Commerce, article R123-193 3°)

en k€	2017/2018	2016/2017
Cessions d'immobilisations	5	0
Indemnité perçue	-	305
Remboursements contribution IS	112	-
Régularisations diverses	6	10
Reprises de provisions pour risques et charges	-	-
Produits exceptionnels	123	315
Valeur nette des immobilisations cédées	- 7	- 4
Amendes, pénalités et rappel d'impôts	- 1	- 4
Indemnités et régularisations diverses	- 99	- 80
Provision pour charges	-	- 4
Amortissement exceptionnel	- 2	-
Charges exceptionnelles	- 109	- 92
Résultat exceptionnel	14	223



5.4 Transfert de charges

en k€	2017/2018	2016/2017
Remboursements divers	63	93
Frais émission emprunt obligataire activés	596	84
Remboursements taxes	-	19
Avantage en nature	144	104
Refacturations	44	-
Transferts de charges	846	300

5.5 Ventilation de l'impôt sur les bénéfices et intégration fiscale

(Code de Commerce, article R123-198 3°)

en k€	Résultat avant impôt	Impôt
2017/2018	1 614	(132)
dont résultat courant	1 601	(132)
dont sur résultat exceptionnel	14	-

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.

5.7.6 Engagements financiers et autres informations

6.1 Engagements financiers

(Article R.123-196 9° du Code de commerce)

ENGAGEMENTS DONNES

en K€	31/03/18	31/03/17
Promesses d'hypothèques	-	-
Privilèges de prêteur	-	-
Hypothèques	-	1 566
Loyers baux commerciaux	3 678	859
Cautions solidaires	93 716	28 365
Nantissements d'actifs	-	-
Total	97 394	30 790

ENGAGEMENTS RECUS

en K€	31/03/18	31/03/17
Avals, Cautions	-	138
Garanties Financières d'Achèvement	965	4 788
Total	965	4 926

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).



6.2 Engagement en matière de pensions et retraites

Le montant des engagements de retraite s'élève à 126K€ Euros au 31 Mars 2018, contre 124 K€ au 31 mars 2017.

Le taux d'actualisation retenu au 31/3/18 est de 1,5%.

Ils ont été comptabilisés en tenant compte des éléments et options suivant :

- La convention collective applicable ;
- L'âge et le sexe des salariés ;
- La table de mortalité ;
- La catégorie socioprofessionnelle ;
- Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- Le salaire brut annuel ;
- Les dispositions du code du travail
- Un taux de rotation de l'effectif
- Une augmentation moyenne annuelle des salaires de 3% ;
- Un taux d'actualisation de 1,5%.
- Un taux de charges sociales patronales de 43% a été appliqué pour toutes les catégories de salariés.

6.3 Effectif au 31 mars

(Code de Commerce, article R123-198 5°)

	Personnel salarié 31/03/2018	Personnel salarié 31/03/2017
Cadres	44	30
Employés	59	41
Total	103	71

6.4 Parties liées

(Code de Commerce, article R123-181 et R123-197-6)

Il n'y a pas eu au cours de cet exercice de prestations réalisées par CAPELLI SA à ses filiales non intégrées globalement en consolidation. Il n'existe aucune transaction ayant une importance significative et qui n'ait pas été conclue à des conditions normales de marchés.

6.5 Accroissements et allègements dette future d'impôt

(Code de Commerce, Article R123-198 7°)

Nature des différences temporaires - en €	2017/2018	2016/2017
Accroissements dette future d'impôt	-	
Provisions non déductibles l'année de la comptabilisation	(280)	
Provision pour charges		(4)
Contribution sociale de solidarité (ORGANIC)	-	-
Allègements dette future d'impôt	-	(4)



6.6 Liste des filiales et participations DETENUES DIRECTEMENT PAR CAPELLI SA

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

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

En K€ ⁽¹⁾ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
				CAPELLI LUX SA	100,0					
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	73	100%	1,0	1,0	-	23	(1)	100	27
SCI FRG FRANCHEVILLE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	8 007	895	-	465
SARL 120 BD MENILMONTANT	0,1	211	70,0%	0,1	0,1	-	6 071	356	-	932
SNC LES ALLEES D'AVESNES	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	197	206	-	(250)
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	1 071	99,8%	272,9	272,9	-	97	24	-	(346)
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	5 342	99,0%	3 861,0	3 861,0	-	108	1 507	1 494	(1 003)
SNC CAPELLI B2	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	4	-	(4)
SA CAPELLI SUISSE ⁽¹⁾	4 300,0	1 117	98,4%	3 614	3 614	-	5 316	(1 827)	-	6 184
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	3 209	70,0%	3 210,2	2 730	-	-	(-165)	-	(2 072)
SCI MOUSSEUX ⁽²⁾	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	-	192	(8)	-	594
SNC ORANGE	0,5	-	52,0%	0,3	0,3	-	244	(14)	-	(4)
SNC CL INVEST	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	354	49	-	212
SAS CAPELLI CF4	0,1	(14)	100,0%	1,0	1,0	-	74	11	-	15
SNC LES JARDINS DE FLORA	976,6	-	99,9%	975,6	975,6	-	2 007	-177	-	(609)
SAS CLOS ULYSSE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	15
6 RUE DE LHOMME (3)	1	-	65%	0,6	0,6	-	-	-	-	20
CAPELLI AQUITAINE (2)	10	(84)	100%	10	10	-	393	91	-	392
CAPELLI HAUTS DE France (2)	10	-	100%	10	10	-	-	(90)	-	116
FG LUX (3)	1	-	100%	1	1	-	-	-	-	1 700

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

(2) Les filiales clôturent leurs exercices au 31 décembre 2017.

(3) Les sociétés clôtureront leur premier exercice au 31 mars 2019

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					
SNC LES VERCHERES (1)	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	10
SCI LA DEMEURE DE LUCIE (1)	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	167
SNC ST MAURICE DE VERCHERES	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(3)	-	19
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	55	50,0%	0,4	0,4	-	50	(26)	-	392
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(9)	-	442
SNC LES CHEMINS DU BACON	0,5	-	40,0%	0,2	0,2	-	-	-	-	2 152
SAS JARDINS DU VAL DE PONS	1,6	(73)	37,5%	0,6	0,6	-	1 155	-	-	835
SCI RC AIR	120,0	-	50,0%	60,0	60,0	-	311	(245)	-	92
SCI L'AMBASSADEUR (1)	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	23
SAS 123 CAPELLI	2 800,0	-	10,7%	300,0	300,0	-	207	89	-	1 304



6.7 Opérations faites en commun

(Arrêté du 17 avril 1982)

en €	Résultat global	Résultat transféré
SNC CAPELLI B2	4 486	4 396
SNC CL INVEST	49 306	25 146
SNC LE CLOS SCOTTI	197 911	1 979
SCCV LE CLOS ST LOUIS	221 984	2 220
SNC DOMAINE DE VILLAROCHE	72 451	724
SCCV LES ALLEES DU MARQUIS	598 136	5 981
SCCV LE CLOS ROMEO	12 561	126
SCCV LE DIORAMA	713 962	7 140
SCCV FRG FRANCHEVILLE	895 129	456 516
SCCV LES JARDINS DU CHATEAU	8 429	84
SCCV LES JARDINS DE LA TOUR	22 540	225
SCCV LES JARDINS DE CHARLINE	14 589	146
SCCV LES JARDINS DU LYS	6 327	63
NATURA PARK	120 133	1 201
SCCV LES VILLAS DU MOULIN	95 713	957
SCCV LES ALLEES D'AVESNES	205 951	205 745
Affaires bénéficiaires	3 239 610	712 651

en €	Résultat global	Résultat transféré
SCCV JARDINS DE FLORA	(177 466)	(1 775)
SCCV LE CLOS FLEURY	(91 232)	(912)
SCCV LE CLOS DU MIDI	(47 181)	(472)
SCCV LE CLOS ST FRANCOIS	(5 851)	(59)
SCCV LE CLOS SAINTE CATHERINE	(151 278)	(1 513)
SNC ORANGE	(13 941)	(7 249)
SCCV LE CLOS SAINT MICHEL	(10 216)	(102)
SCCV LE DOMAINE DE LA BORNETTE	(18 145)	(181)
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	(9 046)	(4 523)
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	(1 312)	(656)
SNC ST MAURICE VERCHERES	(2 689)	(1 344)
SCCV LE DOMAINE DE MARYANNE	(6 588)	(66)
SCCV LES HAUTS DU LEMAN	(201 136)	(2 011)
SCCV MOUSSEUX	(7 667)	(5 367)
SCCV L'OREE DE MEGEVE	(7 337)	(73)
SCCV LES PRES DELA MARGUERITE	(36 792)	(368)
SCCV LES RESIDENCES DU VERGER	(1 828)	(18)
RC AIR 2016	(347 490)	(173 745)
Affaires à perte	(1 137 198)	(200 435)

6.8 Société consolidante

(Code de Commerce, articles R123-197 5°)

CAPELLI SA est la société tête du Groupe de consolidation, le périmètre de consolidation comprenant 147 autres sociétés au 31 mars 2018.

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



5.8 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d’approbation des comptes de l’exercice clos le 31/03/2018

À l’assemblée générale de la société CAPELLI,

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

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

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

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

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

Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l’exercice écoulé

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

1.1 Convention conclue avec la société CAPELLI FONCIER

Personnes concernées

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

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

Nature et objet

Signature d’un prêt avec la société CAPELLI FONCIER

Modalités

Le Conseil d’Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 06 septembre 2017, la conclusion d’un prêt consenti par la Société CAPELLI à la société CAPELLI FONCIER.



Ledit prêt a été conclu aux principales conditions suivantes :

- Montant de CHF 2 669 950 équivalent à 2 350 535,70 euros
- Objet exclusif : permettre l'acquisition de l'assiette foncière du projet immobilier « les résidences 3 chênes » initié sur la commune de THONEX (suisse)
- Durée : égale à la durée du programme précité soit à l'issue de la vente de 100 % des lots
- Rémunération : taux fiscalement déductible

A la clôture du 31 mars 2018, le solde dû par CAPELLI FONCIER à CAPELLI au titre de ce prêt s'élevait à la somme de CHF 2 350 535.70 francs suisses, soit 2 266 703,70 euros.

Les intérêts comptabilisés en produits se sont élevés pour l'exercice à la somme de 19 786 euros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre conseil d'administration considère que cette convention est justifiée pour la société CAPELLI dans la mesure où ledit prêt permettra le développement des activités du Groupe sur le territoire Suisse.

1.2 Convention conclue avec la société CAPELLI FONCIER

Personnes concernées

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

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

Nature et objet

Conclusion d'un contrat de prestations de services au bénéfice de la société CAPELLI FONCIER.

Modalités

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

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

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du code de commerce.

1.3 Convention conclue avec la société 2C AMENAGEMENT

Personne concernée

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

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire et Directeur général délégué de la société CAPELLI et Directeur général de la société 2C AMENAGEMENT.

Nature et objet

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



Modalités

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

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

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

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

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

2.1 Dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

2.1.1 Convention conclue avec la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSSES

Personne concernée

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

Nature et objet

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

Modalités

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

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2018, la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSSES a facturé à la société CAPELLI des prestations pour un montant de 435.604 euros.

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



2.1.2 Convention conclue avec la société CAPELLI FONCIER

Personnes concernées

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

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

Nature et objet

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

Modalités

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

Ledit prêt a ainsi été prorogé aux principales conditions suivantes :

- Montant maximum de CHF 1.275.395,73
- Durée : 36 mois
- Rémunération : taux fiscalement déductible.

A la clôture du 31 mars 2018, le solde dû par CAPELLI FONCIER à CAPELLI au titre de ce prêt s'élevait à la somme de 1.056.516 francs suisses, soit 930.195 euros.

Les intérêts comptabilisés en produits se sont élevés pour l'exercice à la somme de 15.377 euros.

2.1.3 Convention conclue avec la SCI MOUSSEUX

Personnes concernées

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

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

Nature et objet

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

Modalités

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

- Loyers : 143.604 euros hors taxes ;
- Charges locatives : 11.908 euros hors taxes.
- Loyers des panneaux sur toit : 6.000 euros hors taxes

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



2.1.4 Convention conclue avec la société SCI MOUSSEUX

Personnes concernées

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

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

Nature et objet

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

Modalités

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

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

2.2 Sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

2.2.1 Convention conclue avec la société 2C AMENAGEMENT

Personne concernée

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

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire et Directeur général délégué de la société CAPELLI et Directeur général de la société 2C AMENAGEMENT.

Nature et objet

Contrat de prestations de services avec la société 2C AMENAGEMENT.

Modalités

La Société CAPELLI assure au profit de la Société 2 C AMENAGEMENT des prestations de services commerciaux (recherches, développement, actions, encadrement et suivi).

Le conseil d'Administration a confirmé sans modification le principe de rémunération de CAPELLI, à savoir : 6 % sur le chiffre d'affaires HT de la Société 2C AMENAGEMENT tel que consolidé par le Groupe CAPELLI (outre les frais de structure par lot).

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2018, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.



2.2.2 Convention conclue avec la SCI MOUSSEUX

Personnes concernées

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

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

Nature et objet

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

Modalités

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

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

2.2.3 Convention conclue avec la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT

Personnes concernées

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI et associé et co-gérant de la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI et associé et co-gérant de la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT.

Nature et objet

Accomplissement pour la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT de prestations administratives.

Modalités

La société CAPELLI n'a facturé aucune prestation au titre de l'exercice clos le 31 mars 2018.

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

Fait à Villeurbanne et à Lyon, le 27 juillet 2018

Les commissaires aux comptes,

ORFIS
Bruno GENEVOIS

VISALYS AUDIT
Frédéric VELOZZO



5.9 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 mars 2018.

A l'assemblée générale de la société CAPELLI,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CAPELLI relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "*Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels*" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} avril 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas



d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation

Voir note 3.8 - « Principes comptables – Titres de participation et titres immobilisés »

Risque identifié

Les titres de participation et créances rattachées, qui figurent au bilan au 31 mars 2018 pour un montant de 19 millions d'euros, représentent environ 13% du total bilan.

La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée en fonction de la quote-part dans les capitaux propres corrigés des perspectives de développement et de rentabilité des sociétés concernées.

Le montant significatif de ce poste dans le bilan, le recours à des estimations dans la détermination des valeurs d'inventaire et l'existence d'incertitudes inhérentes notamment à la probabilité de réalisation des prévisions nous ont conduits à considérer l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

Réponse d'audit

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.

Evaluation des stocks

Voir notes 3.11 - « Principes comptables – Dépréciation des stocks » et 4.4 - « Notes relatives au bilan – Stocks »

Risque identifié

Au 31 mars 2018, la valeur nette des stocks s'élève à 11,7 millions d'euros, représentant 8% du total bilan.

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

Compte tenu du caractère significatif des stocks dans les comptes annuels de la société, nous avons considéré l'évaluation de ce poste comme un point clé de l'audit.

Réponse d'audit

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer la valeur nette de réalisation des stocks.

Nous avons notamment :



- comparé, pour les terrains, les actes de vente de l'exercice et les valeurs de marché sur les mêmes communes avec la valorisation retenue pour identifier la potentialité de dépréciation ;
- analysé, pour les opérations de Promotion :
 - o les modalités d'évaluation des prix de revient des opérations en cours de développement (comprenant le coût des études préalables au lancement des opérations) ;
 - o les probabilités de réalisation de ces opérations en fonction des critères tangibles déterminés par la direction ;
 - o l'antériorité de ces opérations.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CAPELLI par l'assemblée générale du 17 juin 2005 pour les cabinets ORFIS et VISALYS AUDIT.



Au 31 mars 2018, le cabinet ORFIS était dans la 15ème année de sa mission sans interruption et le cabinet VISALYS AUDIT dans la 14ème année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;



- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit

Nous remettons un rapport au Conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit, la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Villeurbanne et Lyon, le 27 juillet 2018

ORFIS
Bruno GENEVOIS

VISALYS AUDIT
Frédéric VELOZZO



6. CAPITAL ET ACTIONNARIAT

6.1 - Données boursières	157	6.4 - Contrat de liquidité	158
6.2 - Relation avec les actionnaires.	158	6.5 - Actionnariat.....	159
6.3 - Dividendes.....	158		



6.1 - 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 2018	15.139.198€

Données du 1er avril au 31 mars	2017/2018
Nombre d'actions	2 213 333
Cours le plus haut (en euros)	55.00
Cours le plus bas (en euros)	24.71
Dernier cours de l'année (en euros)	43.20
Capitalisation boursière au 31.03 (en millions d'euros)	95.62

Le 31 mars 2018 le titre de CAPELLI a clôturé la séance de cotation à 43.20 euros





6.2 - 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 www.groupe-capelli.com 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 – www.groupe-capelli.com

6.3 - Dividendes

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

	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Dividende par action	0,68 €	0,48 €	0,08 €
Total en euros	1 505 066,44 €	1 062 400,00 €	1 062 400,00 €

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée Générale concernant l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice 2017/2018 n'est pas connue.

6.4 - Contrat de liquidité

Un contrat de liquidité « action » a été conclu entre la société CAPELLI et la société Louis Capital Market. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie établie par l'Association Française des Marchés Financiers le 8 mars 2011 et approuvée par l'Autorité

des Marchés Financiers par décision précitée du 21 mars 2011 (Charte AMAFI).

Le 3 octobre 2014, la société CAPELLI a confié à BNP Paribas Securities Services la mise en œuvre d'un contrat de gestion de compte émission. Ce



contrat porte sur les titres de l'emprunt obligataire d'un montant nominal de 6 822 000€ portant

intérêts au taux annuel de 7.00% payable semestriellement et venant à échéance le 30 septembre 2019.

6.5 - Actionariat

➤ EVOLUTION DU CAPITAL

	31/03/2017	Augm.	Dim.	31/03/2018
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 2018

Actionariat au 30/06/218	Titres de capital		Droits de vote AGO		Droits de vote AGE	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
JCC Participations (1)	338 240	15,28%	676 480	17,59%	1 687 144	48,86%
Montana Participation (2)	1 293 851	58,46%	1 799 183	46,78%	788 519	17,25%
Famille Capelli	1 632 091	73,74%	2 475 663	64,37%	2 475 663	64,37%
Public	579 860	26,20%	1 369 224	35,60%		
Auto-détention	1 382	0,06%	1 382	0,04%		
TOTAL	2 213 333	100,00%	3 846 269	100,00%		

- (1) 505 332 titres détenus en nue-propriété, et donnant droits de vote en Assemblée Générale Extraordinaire, ne sont pas pris en compte dans le pourcentage de détention de JCC Participations.
- (2) 505 332 titres détenus en usufruit, et ne donnant pas droits de vote en Assemblée Générale Extraordinaire, sont pris en compte dans la détention de Montana Participations.

Il est précisé que les pourcentages de droits de vote sont calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF (ensemble des actions auquel sont attachés des droits de vote, y compris les actions auto-détenues privées de droits de vote).

➤ FRANCHISSEMENT DE SEUILS LEGAUX

Au 30 juin 2018, 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 2018, autre que ceux mentionnés ci-avant.



7. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

7.1 - Principales dispositions légales et statutaires..... 161

7.2 - Informations sur les filiales et participations..... 163

7.3 - Documents accessibles au public..... 164

7.4 - Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes 164

7.4.1 Commissaires aux comptes titulaires 164

7.4.2 Commissaires aux comptes suppléants 164

7.5 - Personne responsable du Rapport Financier Annuel..... 165

7.5.1 Désignation de la personne responsable du Rapport Financier Annuel 165

7.5.2 Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel 165



7.1 - Principales dispositions légales et statutaires

➤ DENOMINATION ET SIEGE SOCIAL

La société est dénommée CAPELLI, et a pour nom commercial depuis le 15 février 2018 « GROUPE CAPELLI ».

Le siège social de la société CAPELLI a été transféré en date du 27 mars 2018, à PARIS – 43 rue du Faubourg Saint-Honoré. Le siège administratif de la société restant à CHAMPAGNE AU MONT D'OR – 2Bis chemin du coulouvrier. Le numéro de téléphone est : +33.4.78.47.49.29

➤ FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION

CAPELLI est une société anonyme à Conseil d'Administration soumis au droit Français.

➤ GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a mis en place un ensemble de mesures visant à se conformer aux recommandations de place concernant les principes de gouvernement d'entreprise. Pour plus d'informations, se reporter au rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant au Chapitre 3, sections 3.1.

➤ DATE DE CONSTITUTION DE LA SOCIETE

La Société a été créée le 19 mai 1976.

➤ OBJET SOCIAL

L'objet social de la Société est défini à l'article 2 de ses statuts :

- L'étude, la mise au point, la réalisation pour son compte ou le compte de tous tiers de tous projets immobiliers, leur commercialisation, ou tout ou partie de ces missions,
- La vente, en totalité ou en partie de tous biens ou droits immobiliers quelconque, l'activité de marchand de biens et de lotisseur,
- La prise de participation dans toute société, quels que soient son objet et sa forme ; la gestion administrative et financière dans toute société,
- La création, l'acquisition, l'exploitation, la vente, la prise ou la dation à bail de tous établissements industriels ou commerciaux se rattachant à cet objet,

- Et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social et à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement, le tout, tant pour elle-même
- Que pour le compte de tiers ou en participation sous quelque forme que ce soit.

➤ RCS

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 306 140 039

➤ EXERCICE SOCIAL

L'exercice social est de douze mois, du 1^{er} avril au 31 mars.

➤ DROIT A UNE PART DES BENEFICES

Chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et du prélèvement pour la réserve légale et augmenté du report bénéficiaire. En outre, l'Assemblée générale des actionnaires peut décider, dans les conditions prévues par la loi, la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles et/ou le compte de report à nouveau ; dans ce cas, la décision de l'Assemblée générale des actionnaires doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

L'Assemblée générale des actionnaires ne peut décider la distribution d'un dividende aux actionnaires qu'après avoir approuvé les comptes de l'exercice écoulé et constaté l'existence de sommes distribuables. Les modalités de mise en paiement du dividende sont fixées par l'Assemblée générale des actionnaires ou, à défaut, par le Conseil d'administration.

➤ ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Conformément à l'article R. 225-85 du Code



de commerce, le droit de participer aux assemblées générales est subordonné à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité. L'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire financier habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier qui doit être annexée au formulaire de vote à distance, à la procuration de vote ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Sous réserve de ce qui précède, tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées, à condition que ses actions soient libérées des versements exigibles. À défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, tout actionnaire peut choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- Donner une procuration à un autre actionnaire, à son conjoint, au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix ;
- Voter par correspondance ; ou
- Adresser une procuration à la Société sans indication de mandataire, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions prévues par la loi et les règlements, adresser leur formule de procuration et de vote par correspondance concernant toute Assemblée générale des actionnaires, soit sous forme papier, soit, par télétransmission. Les procès-verbaux d'assemblées sont établis, et leurs copies ou extraits sont certifiés et délivrés, conformément à la loi.

➤ DROITS DE VOTE DOUBLE

Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

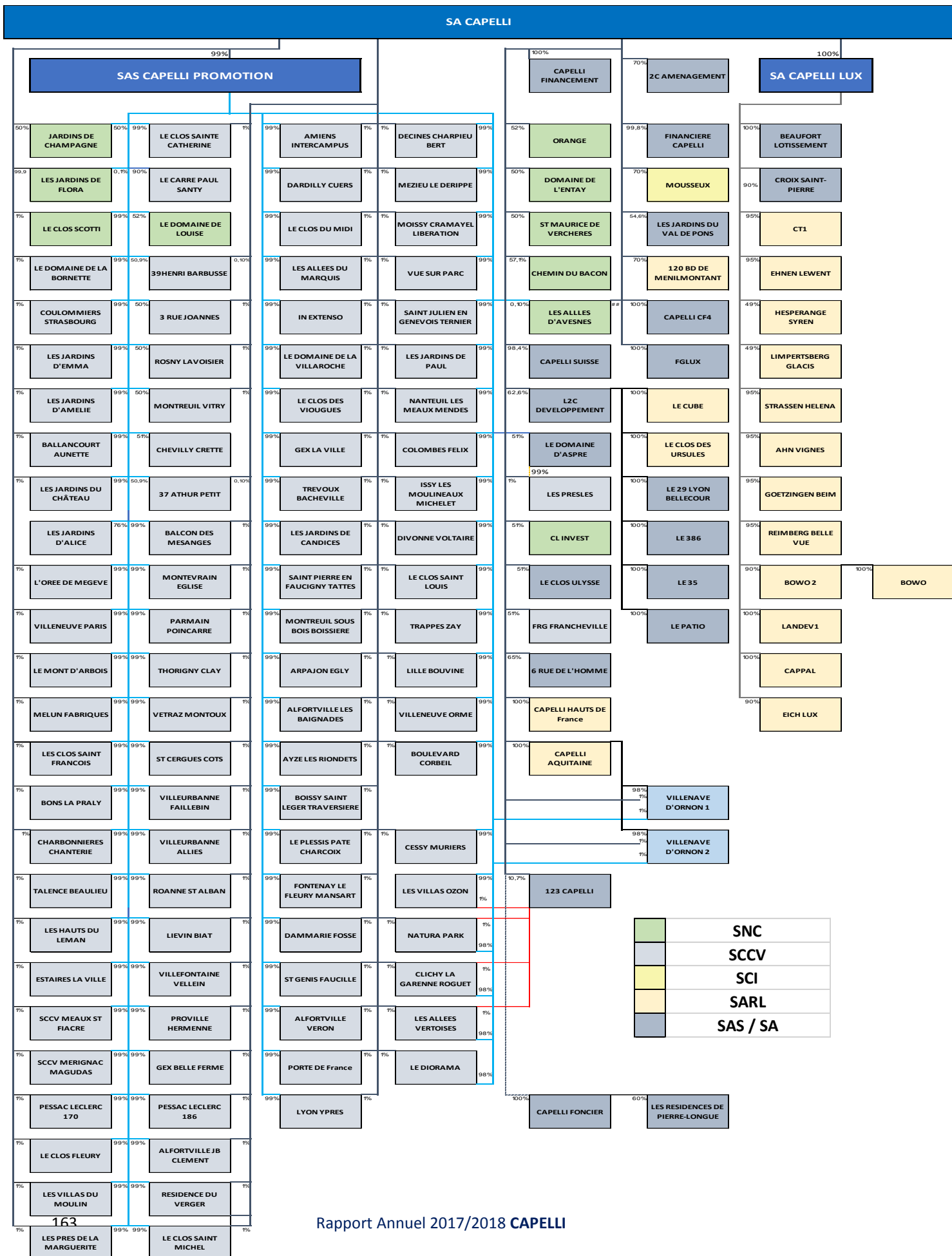
Toutefois, les statuts de la Société (article 13) prévoient que toute action nominative intégralement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription depuis 2 ans au moins au nom d'un même actionnaire, au jour de la réunion de l'assemblée générale, donnera lieu à un droit de vote double au profit de cet actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, ce droit de vote double sera conféré, dès leur émission, aux actions nominatives, attribuées gratuitement à un actionnaire de la société à raison d'actions anciennes pour lesquelles ce dernier bénéficierait déjà de ce droit.

Le transfert par quelque moyen et dans quelque condition que ce soit mettra fin de plein droit au droit de vote double qui s'y rattache, hors les cas visés à l'article L 225-124 du Code de commerce.



7.2 - Informations sur les filiales et participations





Les sociétés CAPELLI FONCIER SA et Résidences des Pierre Longue SA sont des sociétés ad hoc, contrôlées exclusivement par le groupe CAPELLI, et sont donc à ce titre incluses dans le périmètre de consolidation. Comme indiqué en note 5.4.3 « Méthodes et périmètre de consolidation », l'application d'IFRS 11 n'a conduit à identifier que des co-entreprises.

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

7.3 - Documents accessibles au public

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques de la Société et du Groupe déposés auprès de l'AMF, ainsi que, le cas échéant, leurs actualisations, sont disponibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante :

www.groupe-capelli.com, et une copie peut en être obtenue au siège administratif de la Société (2 bis Chemin du Coulouvrier, 69410 Champagne au Mont d'Or).

Conformément à l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF, les informations réglementées (définies à l'article 221-1 du Règlement général de l'AMF) sont mises en ligne et archivées sur le site Internet de la Société. Elles y sont conservées au moins cinq ans à compter de leur date de diffusion. L'information réglementée est également diffusée comme exigé par la réglementation via un Wire agréé (www.actusnews.com).

L'émetteur met également en ligne sur son site internet l'ensemble des documents préparatoires aux Assemblées Générales.

Conformément aux recommandations de l'AMF, les statuts de la Société sont disponibles sur le site Internet de la Société. Ils peuvent aussi, comme les procès-verbaux des Assemblées générales, les rapports des Commissaires aux comptes et tous les autres documents sociaux, être consultés au siège administratif de la Société (2bis Chemin du coulouvrier 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR) dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

Les Rapports annuels, semestriels et information financière trimestrielle, programmes de rachat d'actions, et autres informations sont disponibles sur le site du groupe (www.groupe-capelli.com)

7.4 - Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes

7.4.1 Commissaires aux comptes titulaires

ORFIS

Représenté par Monsieur Bruno Genevois
149 boulevard de Stalingrad-69100 Villeurbanne

Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : 22/09/2015
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2021

VISALYS AUDIT

Représenté par Monsieur Frédéric Velozzo Immeuble Le Poincaré
2 rue de la Claire – 69009 Lyon

Date de première nomination : 17/06/2005 Renouvellement : 27/09/2016
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2022.

La durée du mandat des Commissaires aux Comptes titulaires est de 6 exercices.



7.4.2 Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Christophe VELUT

149 boulevard de Stalingrad
69100 Villeurbanne

Date de première nomination : 22/09/2015
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au
31/03/2021

Monsieur Pierre PETIT

Immeuble Le Poincaré
2 rue de la Claire – 69009 Lyon

Date de première nomination : 17/06/2005 Re-
nouvellement : 27/09/2016
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au
31/03/2022.

La durée du mandat des Commissaires aux Comptes suppléants est de 6 exercices.

Les honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau pris en charge par le Groupe CAPELLI au titre de l'exercice 2017/2018 sont donnés au paragraphe 7.8 de l'annexe aux comptes consolidés

7.5 - Personne responsable du Rapport Financier Annuel

7.5.1 Désignation de la personne responsable du Rapport Financier Annuel

Christophe CAPELLI, Président Directeur Général du Groupe CAPELLI

7.5.2 Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel

« J'atteste après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que les informations qui relèvent du Rapport de gestion, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 mars 2018, présentés dans ce Rapport financier annuel, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux »

PARIS

Le 30 Juillet 2018.

Christophe CAPELLI - PDG