



**Mazars**

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



**Arthaud & Associés Audit**

73 Rue François Mermet  
69160 Tassin La Demi-Lune

## Capelli

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le  
31 mars 2024

**Mazars**

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

**Arthaud & Associés Audit**

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

## Capelli

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

### **Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2024

A l'Assemblée Générale de la société Capelli,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

---

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

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

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

---

### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs**

#### ***a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé***

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Convention conclue avec FRENCH CRYPTO**

*Personnes concernées :*

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

*Nature et objet :*

Avance en compte courant au profit de FRENCH CRYPTO

*Modalités :*

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

- **Convention conclue avec CAPELLI PROMOTION**

*Personnes concernées :*

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

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

- **Convention conclue avec CAPELLI PROMOTION**

*Personnes concernées :*

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

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

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

*Personnes concernées :*

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement associé de la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE et indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI.

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

*Nature et objet :*

Signature d'un prêt avec la société la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE.

*Modalités :*

Le conseil d'administration a autorisé, au cours de sa réunion du 14 novembre 2018, la conclusion d'un prêt d'un montant de 1.830.000 euros, consenti par la société CAPELLI à la société SCI DES MARECHAUX DE FRANCE.

Ledit prêt comporte les conditions suivantes :

- Montant maximum de 1.830.000 euros
- Durée : 192 mois avec faculté de remboursement par anticipation en totalité ou en partie
- Rémunération : taux fiscalement déductible.

A la clôture du 31 mars 2024, le solde dû par la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE à CAPELLI au titre de ce prêt (principal et intérêts courus) s'élevait à la somme de 2.044.232,96 euros.

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

*Personnes concernées :*

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement associé de la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE et indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI.

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

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

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

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

Pour rappel, le conseil d'administration avait autorisé, au cours de sa réunion du 14 novembre 2018, la conclusion d'un contrat de sous-location. Les modalités de facturation par la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE à la société CAPELLI sont les suivantes :

- Durée : 11 années et 9 mois entiers et consécutifs à compter du 1er septembre 2019 (sauf report d'un délai de 3 mois maximum suivant l'avancement des travaux).
- Loyer : 670.000 euros/an hors taxe et revalorisé automatiquement au 1<sup>er</sup> septembre de chaque année suivant la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, hors charges et autres accessoires, payable trimestriellement et d'avance, outre provision sur taxe foncière et taxe d'ordures ménagères pour 5.750 euros/trimestre et provision sur charges de 10.000 euros/trimestre.
- Indexation automatique et annuelle du loyer proportionnellement aux variations de l'indice des loyers des activités tertiaires.
- Dépôt de garantie : 670.000 euros à régler au jour de la prise d'effet du bail.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2024, la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE a facturé à la société CAPELLI les loyers pour un montant de 690.000 euros.

- **Convention conclue avec la société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD**

*Personnes concernées :*

Monsieur Jean-Claude CAPELLI, associé unique et Dirigeant de la société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD et actionnaire de la société CAPELLI.

*Nature et objet :*

Conclusion d'un contrat de prestations de services au bénéfice de la société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD.

*Modalités :*

La société CAPELLI fait appel aux compétences de Monsieur Jean-Claude CAPELLI via sa société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD pour identifier, visiter, analyser des immeubles et/ou des terrains susceptibles de constituer le foncier de programmes immobiliers de construction- vente et réhabilitation que pourrait réaliser la société CAPELLI.

Votre Conseil d'Administration a autorisé le 31 juillet 2018 le principe desdites prestations rendues par la Société « EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD » et sa grille correspondante de facturation.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2024, la société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD a facturé à la société CAPELLI des prestations pour un montant de 58.675 euros.

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

*Personnes concernées :*

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

*Nature et objet :*

Convention de prestations de services rendues par Monsieur Jean-Claude CAPELLI via sa société « EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSES ».

*Modalités :*

La société CAPELLI fait appel aux compétences de Monsieur Jean-Claude CAPELLI via sa société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSES pour identifier, visiter, analyser des immeubles et/ou des terrains susceptibles de constituer le foncier de programmes immobiliers de construction-vente et réhabilitation que pourrait réaliser la société CAPELLI.

Votre conseil d'administration a autorisé la convention en date du 20 avril 2015 et sa grille correspondante de facturation.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2024, la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSES a facturé à la société CAPELLI des prestations pour un montant de 18.135 euros.

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

*Personne concernée :*

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI et Président de la société 2C AMENAGEMENT.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire et Directeur général délégué de la société CAPELLI et Directeur général de la société 2C AMENAGEMENT.

*Nature et objet :*

Contrat de prestations de services avec la société 2C AMENAGEMENT.

*Modalités :*

La société CAPELLI a continué d'assurer des prestations de services à caractère administratif, financier et juridique à la société 2C AMENAGEMENT. Le Conseil d'Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 27 mars 2018, la réduction à 56.000 euros HT de la rémunération forfaitaire correspondante, à compter de l'exercice ouvert le 1er avril 2017.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2024, la société CAPELLI a facturé 2C AMENAGEMENT des prestations pour un montant de 7.920 euros.

- **Convention conclue avec la société CAPELLI FONCIER**

*Personnes concernées :*

Monsieur Jean-Claude CAPELLI, actionnaire et Président de la société CAPELLI FONCIER et actionnaire de la société CAPELLI.

Monsieur Christophe CAPELLI, actionnaire et Vice-président de la société CAPELLI FONCIER et indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI.

*Nature et objet :*

Conclusion d'un contrat de prestations de services au bénéfice de la société CAPELLI FONCIER.

*Modalités :*

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

Le Conseil d'Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 27 avril 2017, la facturation par la Société CAPELLI desdites prestations de services à caractère administratif ainsi rendues à la société CAPELLI FONCIER pour un montant forfaitaire de 10.000 euros/an.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2024, la société CAPELLI a facturé à CAPELLI FONCIER pour cette prestation 10 000€ au cours de l'exercice.

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

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au titre de l'exercice écoulé.

- **Convention conclue avec la SCI MOUSSEUX**

*Personnes concernées :*

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

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire de la SCI MOUSSEUX et indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI.

*Nature et objet :*

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 13 mai 2013 la conclusion d'un contrat de prestation de services au bénéfice de la SCI MOUSSEUX, dont le capital est détenu à hauteur de 70 % par la société CAPELLI et à hauteur de 30 % par la société JCC PARTICIPATIONS, actionnaire de la société CAPELLI.

*Modalités :*

La société CAPELLI fournit des prestations de services à caractère administratifs et financiers rémunérés au salaire chargé des employés de la société ayant engagé du temps à ce titre augmenté d'une quote-part des frais de structure supportés par la société CAPELLI.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2024, aucune prestation n'a été facturée par la société CAPELLI.

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

*Personnes concernées :*

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI et Président de la société 2C AMENAGEMENT.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire et Directeur général délégué de la société CAPELLI et Directeur général de la société 2C AMENAGEMENT.

*Nature et objet :*

Contrat de prestations de services avec la société 2C AMENAGEMENT.

**Modalités :**

La Société CAPELLI assure au profit de la Société 2 C AMENAGEMENT des prestations de services commerciaux (recherches, développement, actions, encadrement et suivi).

Le conseil d'Administration a confirmé sans modification le principe de rémunération de CAPELLI, à savoir : 6 % sur le chiffre d'affaires HT de la Société 2C AMENAGEMENT tel que consolidé par le Groupe CAPELLI (outre les frais de structure par lot).

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2024, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.

- **Convention conclue avec la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT**

**Personnes concernées :**

Monsieur Christophe CAPELLI, indirectement actionnaire et Président du conseil d'administration de la société CAPELLI et associé et co-gérant de la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT.  
Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement actionnaire et Directeur Général délégué de la société CAPELLI et associé et co-gérant de la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT.

**Nature et objet :**

Votre conseil d'administration a autorisé la convention en date du 29 janvier 2008 pour l'accomplissement pour la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT de prestations administratives.

**Modalités :**

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2024, aucune facturation n'a été effectuée sur l'exercice

Les commissaires aux comptes

**Mazars**

Lyon, le 25 octobre 2024

**Arthaud & Associés Audit**

Tassin la Demi-Lune, le 25 octobre 2024

DocuSigned by:  
  
**Frédéric Maurel**  
9C48FDACFC854CD...

DocuSigned by:  
  
**Olivier Deberdt**  
9FD6B9C7E3A04A4...

Signé par :  
  
**Olivier Arthaud**  
8EB810241B16496...

DocuSigned by:  
  
**Carole Troncy**  
0DAC0FEC9BEE4FF...