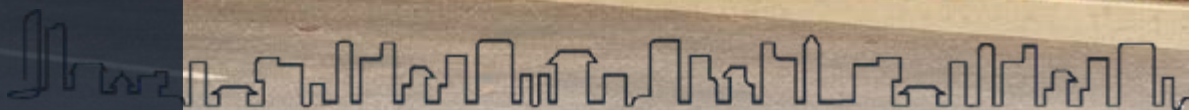




France | Suisse | Luxembourg

RAPPORT SEMESTRIEL 2022 / 2023



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

Fort de plus de 45 ans d'expérience dans l'immobilier résidentiel, le Groupe s'est concentré depuis près de 15 ans sur la promotion immobilière de logements. Actif à travers 7 implantations en Europe (Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Marseille, Luxembourg et Genève), le Groupe adresse 4 typologies de clients : les investisseurs institutionnels et les bailleurs sociaux, désormais premiers clients du Groupe, les investisseurs personnes physiques et les acquéreurs de résidences principales.

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



107 M€ CA



**10,5 M€
D'EBITDA ⁽¹⁾**



**84 M€
DE TRÉSORERIE ET
ÉQUIVALENTS DE
TRÉSORERIE**



**106 M€
CAPITAUX
PROPRES
AJUSTÉS ⁽²⁾**



**170
COLLABORATEURS ⁽³⁾**



**7
IMPLANTATIONS**



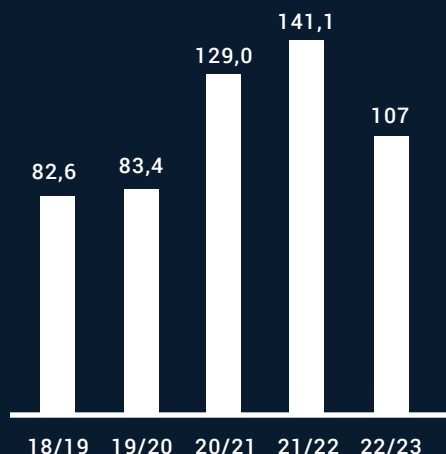
**667M€
DE BACKLOG ⁽⁴⁾**



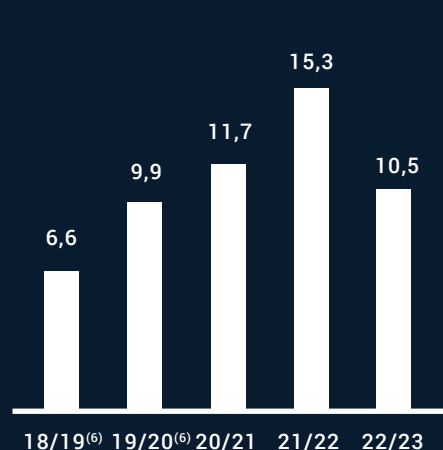
**70%
DU CA EN FRANCE
30%
DU CA EN SUISSE
ET AU LUXEMBOURG ⁽⁵⁾**

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS SUR 5 ANS

CHIFFRE D'AFFAIRES EN M€



EBITDA M€ ⁽¹⁾



(1) EBITDA : résultat opérationnel courant avant dotation nette aux amortissements et provisions. Reclassement de certaines reprises de provisions pour risques et charges en autres produits et autres charges - (2) Capitaux propres ajustés de l'impact de la norme IAS 23 - (3) Juillet 2022 (4) Au 24 novembre 2022 - Le backlog correspond à la somme des réservations en portefeuille dans le Groupe et des lots vendus (acte notarié passé) sur l'exercice en cours, multiplié par leur prix de vente HT. Le backlog représente le chiffre d'affaires potentiel sur l'exercice en cours et les suivants. En effet, compte tenu du processus de vente, une réservation peut se transformer à une échéance allant jusqu'à 30 mois. - (5) Sur base annuelle estimée - (6) Hors ajustements des normes IFRS 16 et IAS 23

PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- Report volontaire par le Groupe, dans un marché de la construction inflationniste, du lancement de certains programmes afin de préserver les marges
- Marge d'EBITDA à 9,7% du CA
- Capitaux propres en augmentation à 106M€ (+34 M€ vs N-1) & trésorerie active de 85 M€
- Gearing corporate en forte amélioration à 0,44x vs 0,68 en N-1
- Lancement de plusieurs programmes emblématiques (> à 50 M€ de CA) dans un environnement redevenu plus normatif
- Sur les 24 mois à venir, la croissance sera forte avec des ambitions à moyen terme inchangées



ÉLÉMENTS BOURSISERS

CAPELLI EST COTÉ SUR EURONEXT GROWTH PARIS

CODE ISIN : FRO012969095

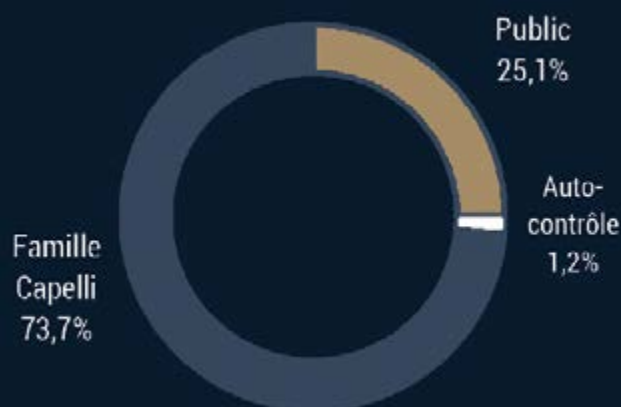
BLOOMBERG CAPLI FP - REUTERS CAPLI. PA

ANALYSTE SUIVANTS LA VALEUR :

FLORIAN CARIOU - LOUIS CAPITAL MARKET
KET EBRAHIM HOMANI - CM CIC
ARNAUD RIVERAIN - GREENSOME FINANCE



RÉPARTITION DU CAPITAL



CALENDRIER DES PUBLICATIONS

	COMMUNIQUÉ ⁽¹⁾	RÉUNIONS
Chiffre d'affaires annuel 2022/2023	24 mai 2023	
Résultats annuels 2022/2023	28 juin 2023	29 juin 2023 Paris

Sommaire

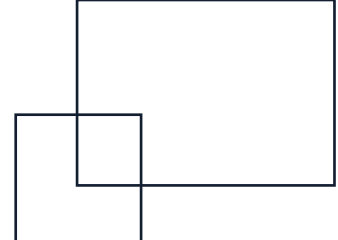
- 1 RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ INFORMATION 4
SUR LE GROUPE**
- 2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRE 9
RÉSUMÉS DU 1^{ER} SEMESTRE 2022/2023**
- 3 NOTE ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS 14
INTERMÉDIAIRES**
- 4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT 26
FINANCIER SEMESTRIEL**

A detailed architectural rendering of a modern residential building. The structure is composed of several levels with prominent balconies. The balconies are enclosed with light-colored, textured brickwork. Large windows with dark frames are visible on each floor. People are shown on the balconies, adding a sense of life and scale to the scene. The ground level features a dark, horizontal-slatted garage door. The overall aesthetic is clean and contemporary. In the top right corner, there is a white geometric line graphic consisting of overlapping squares and lines. The background is a clear blue sky.

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ INFORMATION SUR LE GROUPE

LAGNY-SUR-MARNE (IDF)

1- RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE – INFORMATION SUR LE GROUPE.



Sur le semestre, la trajectoire de croissance de CAPELLI a été marquée par un report volontaire du lancement de plusieurs programmes immobiliers afin de faire face à une hausse irrationnelle des coûts de construction. CAPELLI a ainsi fait le choix assumé de privilégier ses marges en décalant plusieurs chantiers afin de ne pas subir durant 24 mois des opérations à marges fortement dégradées. Si cette décision difficile a eu un impact sur le volume d'activité du semestre, elle permettra au Groupe de réaliser, dans les mois à venir, ces opérations dans de bonnes conditions opérationnelles du fait de coûts de construction négociés qui reviennent à la normale.

Dans le même temps CAPELLI a sécurisé sa croissance avec des achats de foncier pour un montant total de 240 M€ sur les derniers mois. Ces opérations vont générer pour plus de 650 M€ de chiffre d'affaires. Parmi elles, figurent trois grands programmes de réhabilitation ou de reconstruction de la ville sur la ville : La Scène des Loges (Paris 15ème – CA prévu de 130 M€), South Village (Luxembourg – CA prévu : 200 M€), Siège de la CPAM (Bordeaux – CA prévu : 70 M€).

Au 12 décembre 2022, le backlog du Groupe reste sur un niveau historiquement élevé. Il s'établit à 667 M€ dont 150 M€ à l'international. Au 30 septembre 2022, le taux de commercialisation représentait plus de 86% des lots réservés ou actés.

Dans un contexte qui se normalise, avec des délivrances de permis de construire qui retrouvent un niveau plus conforme, des coûts de travaux revenus aux niveaux de début 2022 et grâce aux actions mises en place par CAPELLI pour atténuer l'impact des recours, le Groupe anticipe un deuxième semestre très actif grâce notamment à une stratégie qui consiste à favoriser les ventes en bloc. Ainsi, par exemple, 6 ventes en bloc portant exclusivement sur de la rénovation ou de la reconstruction de la ville sur la ville viennent d'être finalisées en Ile de France pour un montant total de 60 M€.

Face à un environnement de plus en plus complexe, CAPELLI a su mener depuis trois ans une transformation profonde de son modèle économique avec des choix stratégiques qui démontreront toute leur pertinence dans les mois à venir. Cette mutation repose sur 4 axes principaux :

- Un positionnement de plus en plus orienté sur de grands projets (> à 50 M€ de CA) ;
- Une diversité des programmes immobiliers : résidentiel, social, résidences gérées (seniors, étudiants, ...), immobilier haut de gamme (ville & montagne), etc. ;
- Un développement des ventes en bloc afin d'accélérer le retour sur investissement ;
- De nouveaux modes de financement pour les opérations importantes notamment par augmentation des fonds propres, ce qui a un effet de levier sur la rentabilité et sur la structure financière du Groupe (amélioration du gearing).

1.1 - Compte de résultat consolidé simplifié sur le 1er semestre 2022 – 2023.

En M€	1er semestre 2022/2023	1er semestre 2021/2022
Chiffre d'affaires	107,3	141,1
Marge brute*	25,8	30,9
<i>En % du CA</i>	<i>24,1%</i>	<i>21,9%</i>
EBITDA	9,34	15,30
<i>En % du CA</i>	<i>8,71%</i>	<i>10,85%</i>
EBIT**	8,12	12,18
<i>En % du CA</i>	<i>7,57%</i>	<i>8,63%</i>
Résultat financier (dont écarts de change)	-14,2	-10,5
Résultat net consolidé	-4,35	1,11
Résultat net part du groupe	-2,6	1,8

* Marge brute : CA diminué des achats consommés

** EBIT : bénéfice avant déduction des charges et produits financiers et des impôts

1.2 - Compte de résultat semestriel consolidé.

En K€	S1 2022/2023	S1 2021/2022
Chiffre d'affaires	107 294	141 071
Marge brute	25 818	30 944
Tx de Marge brute	24,1%	21,9%
Charges opérationnelles	(17 700)	(18 768)
Résultat opérationnel courant	8 119	12 176
Résultat opérationnel	8 105	12 242
% du Chiffre d'affaires	7,6%	8,7%
Résultat financier	(14 156)	(10 541)
Résultat avant impôt	(6 051)	1 701
Impôts sur les résultats	1 702	(704)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(4 349)	1 110
% du Chiffre d'affaires	-4,1%	0,8%
Participation ne donnant pas le contrôle	1 738	703
Résultat net part du Groupe	(2 611)	1 813
% du Chiffre d'affaires	-2,4%	1,3%

Le chiffre d'affaires de la période s'établit à 107,3 M€ contre 141,1 M€ en n-1 du fait du report volontaire desancements de chantiers.

Dans un environnement fortement perturbé par la hausse des coûts de travaux et de l'énergie, CAPELLI est parvenu, grâce aux décisions adoptées, à dégager un taux de marge brute de 24,1% soit + 2,2 points par rapport à l'an dernier.

Dans le même temps, le Groupe a poursuivi la réduction de ses charges de structures (-0,5 M€ vs n-1) permettant ainsi, malgré la baisse temporaire des volumes sur la période, d'enregistrer un EBITDA de 10,5 M€ (9,7% du CA après retraitement de reprises de dotation aux amortissements en autres produits d'exploitation) et un EBIT de 8,1 M€ (7,6% du CA), soit des niveaux de marges équivalents à ceux constatés au 31 mars 2022.

Le résultat financier, dans un contexte de très forts investissements (achats de fonciers), évolue de 3,7 M€ par rapport à celui de l'an dernier. En neutralisant l'impact des trois opérations foncières emblématiques citées plus haut (Paris, Bordeaux & Luxembourg), le résultat financier aurait été de l'ordre de -10 M€ soit équivalent à celui du 1er semestre 2021-2022.

Au final, le résultat net part du Groupe de la période s'inscrit à -2,6 M€ contre 1,8 M€ au 30 septembre 2021.

1.3- Bilan consolidé et évolution de la structure financière.

En K€	30/09/2022	31/03/2022
Ecart d'acquisition	323	323
Actif immobilisé net	35 194	36 322
Stocks nets	437 424	310 123
Clients nets	245 073	214 890
Fournisseurs	(183 859)	(189 788)
BFR opérationnel net	498 637	335 225
% du chiffre d'affaires	232%	115%
Autres créances/ dettes	(818)	7 073
Total BFR	497 821	342 299
% du chiffre d'affaires	232%	118%
Capitaux propres	(105 571)	(71 715)
Dettes nettes	(405 128)	(284 510)
Autres passifs - subventions	(3 319)	(4 247)
Obligations locatives	(18 495)	(19 543)
Capitaux engagés	(532 512)	(380 015)
Provisions, impôts différés et autre non courant	(823)	1 071

Au 30 septembre 2022, le gearing corporate du Groupe est en forte amélioration à 0,44x contre 0,68x au 30 septembre 2021.

Le gearing consolidé (corporate + opérations) intègre les achats fonciers importants de la période mais ressort tout de même en légère baisse à 3,72x (vs. 3,80x au 31.03.22).

Les capitaux propres du Groupe sont à un niveau élevé et s'établissent à 105,6 M€ vs 71,7 M€ en n-1. La trésorerie active ressort à 84,7 M€.

1.4 - Cash-flow et endettement.

En K€	S1 2022/2023	S1 2021/2022
Capacité d'autofinancement	14 048	11 609
Variation du BFR	(138 850)	(51 409)
Investissements nets	(17 098)	(3 029)
Dividendes versés	0	(1 781)
Autres mouvements	21 281	(16 121)
Variation d'endettement	(120 619)	(60 731)
Endettement net à l'ouverture *	284 510	179 839
Endettement net à la clôture *	405 128	240 570
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(84 665)	(93 977)
Découverts bancaires	127 522	98 857
Emprunt obligataire	197 183	187 481
Autres dettes financières LT > 1 an	145 269	31 838
Autres dettes financières LT < 1 an	20 176	17 405
Comptes courants	(356)	(1 035)

*Endettement net : hors obligations locatives et autres passifs non courants (subventions).

1.5 - Evènement importants survenus pendant les 6 premiers mois de l'exercice.

Le groupe a poursuivi sa stratégie d'acquisition de foncier avec autorisation sur le premier trimestre lui permettant ainsi d'assurer ses objectifs de croissance notamment au Luxembourg. Ces acquisitions ont notamment été structurées avec des partenaires financiers qui sont entrés au capital des SPV permettant ainsi au groupe de financer sa croissance par « augmentation de capital par le bas ». Le groupe Capelli s'assure ainsi un relais de financement de sa croissance sans accroître l'endettement.

Enfin, en mai 2022, le groupe a remboursé l'EuroPP qu'il avait levé 5 ans plus tôt pour la plus grande satisfaction de ses investisseurs renforçant à nouveau la qualité de la signature de Capelli sur le marché de la dette privée.

1.6 - Description des principaux risques et des principales incertitudes pour les 6 mois restants de l'exercice.

Après des mois marqués par une pénurie de production liée au manque de délivrances de permis de construire en 2021 et 2022, à une hausse irrationnelle et récurrente des recours et enfin à une flambée temporaire des coûts de construction qui a poussé le Groupe à ne pas lancer certains chantiers afin de ne pas obérer sa rentabilité, CAPELLI aborde les mois à venir avec confiance dans un contexte de retour à la normale et grâce aux décisions importantes prises ses derniers mois.

Fort des achats de fonciers déjà réalisés, du niveau élevé d'opérations en cours et d'un marché de la construction qui se normalise, le Groupe CAPELLI anticipe un deuxième semestre 2022-2023 en croissance. Pour l'ensemble de l'exercice, CAPELLI vise un chiffre d'affaires de l'ordre de 300 M€ avec une marge brute qui restera élevée et un taux d'EBITDA qui devrait être maintenu aux niveaux actuels.

Le Groupe livrera ainsi près de 1 500 lots sur la période du 30 septembre 2022 au 30 juin 2023.

L'exercice 2023-2024 devrait ainsi être très dynamique. Cette ambition est soutenue par le fait que tous les projets de grande envergure (CPAM à Bordeaux, Scène des Loges à Paris, South Village au Luxembourg, ...) sont financés. Ils représentent à eux seuls un chiffre d'affaires TTC de plus de 400 M€ à réaliser dans les prochains mois. De plus, compte tenu des difficultés rencontrées par le diffus (hausse des taux, resserrement des conditions d'octroi des prêts), CAPELLI continuera de favoriser les ventes en bloc afin de bénéficier d'un retour rapide sur capitaux investis tout en préservant ses marges. Elles représenteront environ 70% des ventes en France.

1.7 - Principales transactions entre parties liées et qui ont influé significativement sur la situation financière du groupe ou les résultats de l'émetteur sur la période.

Les principales transactions avec les parties liées ont été mentionnées dans l'annexe aux comptes semestriels.

1.8 Principaux facteurs de risques pour les six mois restants de l'exercice.

Les facteurs de risque sont de même nature que ceux exposés dans la rubrique 2 du rapport financier annuel 2021-2022 et ne présentent pas d'évolutions significatives sur le 1^{er} semestre 2022-2023. Les enjeux relatifs aux risques financiers et de marché sont exposés dans la note 3.6 de l'annexe aux comptes consolidés résumés du présent rapport.



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS DU 1^{ER} SEMESTRE 2022/2023

2- Etats financiers consolidés intermédiaires résumés du 1er semestre 2022/2023.

2.1 - Etat du résultat global semestriel consolidé.

✓ ETAT DU RESULTAT CONSOLIDE

En K€	Notes	S1 2022/2023	S1 2021/2022
Chiffre d'affaires	3.5	107 294	141 071
Achats consommés	3.4	(81 476)	(110 127)
Marge brute		25 818	30 944
Tx de Marge brute		24,1%	21,9%
Charges de personnel	3.4	(8 335)	(8 541)
Charges externes		(6 631)	(6 949)
Impôts et taxes		(420)	(203)
Dotations nettes aux amortissements		(2 166)	(2 728)
Dotations nettes aux provisions	3.4	940	(397)
Autres produits d'exploitation		133	89
Autres charges d'exploitation		(1 221)	(38)
Charges opérationnelles		(17 700)	(18 768)
Résultat opérationnel courant		8 119	12 176
Résultat des cessions d'actifs immobilisés		(14)	66
Résultat opérationnel		8 105	12 242
% du Chiffre d'affaires		7,6%	8,7%
Produits financiers		0	270
Coûts financiers bruts		(12 950)	(11 078)
Coût de l'endettement net		(12 950)	(10 808)
Autres Produits et charges financières		(1 206)	267
Résultat financier	3.4	(14 156)	(10 541)
Résultat avant impôt		(6 051)	1 701
Impôts sur les bénéfices		(112)	(1 854)
Impôts différés		1 814	1 149
Impôts sur les résultats	3.4	1 702	(704)
Tx d'impôt		28%	41%
Quote-part de résultat MEEQ		0	113
Résultat net de l'ensemble consolidé		(4 349)	1 110
% du Chiffre d'affaires		-4,1%	0,8%
Participation ne donnant pas le contrôle		1 738	703
Résultat net part du Groupe		(2 611)	1 813
% du Chiffre d'affaires		-2,4%	1,3%
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	3.4	-	0,83
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	3.4	-	0,83

✓ ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En K€	S1 2022/2023	S1 2021/2022
Résultat Net de l'ensemble consolidé	(4 349)	1 110
Variation des gains et pertes actuariels.	-	-
Ecart de conversion	1 674	268
Résultat Net Global Consolidé	(2 675)	1 378
Part du Groupe	(1 043)	2 072
Participation ne donnant pas le contrôle	(1 632)	(694)

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

2.2 - Etat de la situation financière consolidée.

En K€	Notes	30/09/2022 Net	31/03/2022 Net
ACTIF			
Ecart d'acquisition	3.3	323	323
Immobilisations incorporelles	3.3	304	297
Immobilisation corporelles	3.3	9 324	9 748
Terrains		20	20
Agencements sur terrains		-	-
Constructions		4 681	4 981
Immeubles de placement		1 390	1 339
Installations techniques, matériel et outillage		-	-
Autres immobilisations corporelles		3 234	3 409
Droit d'utilisation des actifs loués		18 641	19 791
Droits d'utilisation des actifs incorporels loués		210	265
Droits d'utilisation des actifs corporels loués		18 431	19 526
Immobilisations financières	3.3	6 925	6 485
Titres non consolidés et mis en équivalence		1 098	1 038
Dépôts et cautionnements		426	406
Prêts et créances immobilisées		5 401	5 041
Impôts différés actifs	3.3	16 169	13 570
Autres actifs non courants		0	0
ACTIFS NON COURANTS		51 686	50 215
Stocks	3.3	437 424	310 123
Créances clients	3.3	245 073	214 890
Autres actifs courants	3.3	79 281	86 024
Comptes courants	3.3	375	1 293
Charges constatées d'avance		2 676	2 577
Autres actifs financiers courants		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.3	84 665	108 339
ACTIFS COURANTS		849 493	723 246
Actifs détenus en vue de la vente		-	-
TOTAL ACTIF		901 179	773 461
PASSIF			
Capital social	3.3	15 139	15 139
Réserves consolidées		42 764	20 352
Emprunt TSSDI		34 895	34 895
Résultat net part du groupe		(2 611)	2 421
Capitaux propres - Part du Groupe		90 186	72 806
Participation ne donnant pas le contrôle		15 385	(1 091)
CAPITAUX PROPRES		105 571	71 715
Provisions non courantes	3.3	189	225
Passifs financiers non courants	3.3	289 262	235 625
Obligations locatives non courantes		16 071	17 111
Autres passifs non courants		1 791	2 719
Impôts différés passifs	3.3	16 356	12 029
PASSIFS NON COURANTS		323 670	267 710
Provisions courantes	3.3	447	244
Provision valeur négative titres MEE		-	-
Passifs financiers courants	3.3	200 887	156 554
Obligations locatives courantes		2 424	2 433
Autres passifs courant		1 528	1 528
Comptes courants	3.3	19	1 962
Dettes fournisseurs	3.3	183 859	189 788
Dettes fiscales et sociales		75 658	76 624
Autres dettes		7 117	4 904
Passifs sur contrats clients		-	-
PASSIFS COURANTS	3.3	471 938	434 036
Passifs détenus en vue de la vente		-	-
TOTAL PASSIF		901 179	773 461

2.3 - Variation de flux de trésorerie consolidés.

En K€	S1 2022/2023	2021/2022	S1 2021/2022
Disponibilités	108 339	115 333	115 333
Découverts bancaires	(83 964)	(86 185)	(86 185)
Trésorerie à l'ouverture	24 375	29 148	29 148
Résultat net de l'ensemble consolidé	(4 349)	1 285	1 110
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 226	6 015	3 308
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	14	604	(53)
Charge d'impôt exigible	112	3 200	1 854
Variation des impôts différés	(1 814)	(983)	(1 149)
Réintégration liée à l'endettement financier	12 950	19 114	10 808
Variation quote-part des sociétés mises en équivalence	0	(86)	(113)
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie	1 007	499	(136)
Capacité d'autofinancement avant impôt	9 146	29 648	15 629
Impôt versés	4 902	(9 379)	(4 020)
Capacité d'autofinancement	14 048	20 269	11 609
Dividendes reçues des sociétés mises en équivalence	66	(82)	(82)
Variation de stock	(108 767)	(62 936)	(9 087)
Variation des créances d'exploitation	(22 579)	(65 503)	(30 685)
Variation des dettes d'exploitation	(7 504)	36 318	(11 637)
Variation du BFR	(138 850)	(92 121)	(51 409)
Flux de trésorerie généré par l'activité	(124 736)	(71 934)	(39 882)
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(675)	(2 464)	(1 335)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	304	2 132	42
Acquisitions d'immobilisations financières	(468)	(709)	(1 361)
Cessions d'immobilisations financières	13	115	1 005
Acquisitions de sociétés nettes de trésorerie	(17 098)	(3 029)	(3 029)
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(17 924)	(3 956)	(4 678)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	(1 666)	(1 781)
Dividendes versés aux minoritaires	0	0	(6)
Souscription TSSDI	0	0	0
Remboursement TSSDI	0	0	0
Nouveaux emprunts	81 957	(22 228)	92 425
Remboursement d'emprunts	(29 304)	239 140	(64 530)
Remboursements obligations locatives	(1 299)	(142 117)	(1 462)
Intérêts financiers nets payés	(11 766)	(2 664)	(12 324)
Autres variations liées aux opérations de financement *	35 003	2	(1 997)
Actions propres	(3)	(76)	(20)
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	74 588	70 392	10 305
Variation de trésorerie avant variation des devises	(68 072)	(5 498)	(34 255)
Incidence des variations de cours des devises	841	725	(227)
Variation de trésorerie	(67 231)	(4 773)	(34 028)
Trésorerie à la clôture	(42 856)	24 375	(4 880)
Disponibilités	84 665	108 339	93 977
Découverts bancaires	(127 522)	(83 964)	(98 857)

* cf point 2.4 ci-dessous

2.4 - Variation des capitaux propres consolidés.

En K€	Capital	Primes	Auto-détention	Ecart de conversion	TSSDI	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Part minoritaires	Capitaux propres
Au 31 mars 2021 publié	15 139	638	(652)	(59)	34 895	24 570	74 557	(300)	74 258
Résultat de la période						1 813	1 813	(703)	1 110
Autres éléments du résultat global				259			259	9	268
Résultat global total	0	0	0	259	0	1 813	2 072	(694)	1 378
Variation périmètre						(4)	(4)		(4)
Opérations sur Auto-détention			(20)				(20)		(20)
Titres Super Subordonnés et intérêts						(2 131)	(2 131)		(2 131)
Dividendes versés						(1 780)	(1 780)	66	(1 714)
Autres						92	92	(1)	91
Au 30 septembre 2021	15 139	638	(672)	200	34 895	22 586	72 787	(929)	71 858
Au 31 mars 2022 publié	15 139	638	(433)	990	34 895	21 552	72 806	(1 091)	71 715
Résultat de la période						(2 611)	(2 611)	(1 738)	(4 349)
Autres éléments du résultat global				1 568			1 568	106	1 674
Résultat global total	0	0	0	1 568	0	(2 611)	(1 043)	(1 632)	(2 675)
Variation périmètre		20 023					20 006	15 989	35 995
Opérations sur Auto-détention			(2)				(2)		(2)
Titres Super Subordonnés et intérêts						(1 652)	(1 652)		(1 652)
Dividendes versés							0	0	0
Autres						70	70	2 119	2 189
Au 30 septembre 2022	15 139	20 661	(435)	2 558	34 895	17 368	90 186	15 385	105 571

Les variations de périmètre correspondent aux opérations immobilières avec des partenaires réalisées au Luxembourg, générant un impact positif sur les capitaux propres de 36 M€.

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



NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

3- Notes annexes aux comptes consolidés résumés au 30 septembre 2022.

3.1 - Faits caractéristiques.

Fort des achats de fonciers déjà réalisés, du niveau élevé d'opérations en cours et d'un marché de la construction qui se normalise, le Groupe CAPELLI anticipe un deuxième semestre 2022-2023 en croissance. Pour l'ensemble de l'exercice, CAPELLI vise un chiffre d'affaires de l'ordre de 300 M€ avec une marge brute qui restera élevée et un taux d'EBITDA qui devrait être maintenu aux niveaux actuels.

3.2 - Principes comptables et méthodes d'évaluation.

3.2.1 Principes généraux.

Les états financiers consolidés résumés du groupe CAPELLI au 30 septembre 2022 ont été établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire, norme du référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publiée par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptée par la Commission Européenne au 30 septembre 2022. 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.

L'annexe aux comptes semestriels est présentée de façon résumée. Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes semestriels au 30 septembre 2022 et au 30 septembre 2021 sont identiques à celles utilisées dans les comptes annuels arrêtés au 31 mars 2022, à l'exception de celles liées aux normes, amendement et interprétations entrés en vigueur à compter du 1er avril 2022.

Le groupe n'a pas identifié de nouvelles normes, amendements et interprétations adoptés par la Commission Européenne, et d'application obligatoire à compter du 1er avril 2022 qui auraient des impacts significatifs sur les comptes du 30 septembre 2022.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée de normes, amendements et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er avril 2022.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'IASB, qui rentreront en vigueur postérieurement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, et dont le processus d'adoption par l'UE est en cours sont présentés ci-après :

- Amendements à IAS 1 - classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants, publiés par l'IASB en janvier et juillet 2020 (a),
- Amendements à IAS 1 – informations à fournir sur les méthodes comptables, publiés par l'IASB en février 2021 (a),
- Amendements à IAS 8 – définition des estimations comptables, publiés par l'IASB en février 2021 (a).
- Amendements d'IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;
- IFRS 17 - Contrats d'assurance

(a) *applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023*

Le groupe Capelli ne s'attend pas à ce que ces amendements aient un impact significatif sur ses comptes.

Il n'existe pas de normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB, et d'application obligatoire pour les exercices ouverts au 1er avril 2022, mais non encore approuvés au niveau européen (et dont l'application anticipée n'est pas possible au niveau européen), qui auraient un impact significatif sur les comptes de cet exercice.

Les informations communiquées ci-après en annexe portent uniquement d'une part sur les éléments, les transactions et les événements significatifs permettant de comprendre l'évolution de la situation financière et des performances du groupe Capelli, et d'autre part sur les adaptations des règles comptables et estimations aux spécificités de l'arrêté semestriel, conformément à la norme IAS 34.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 12 décembre 2022.

3.2.2 Principales estimations et jugements.

L'établissement des états financiers selon la norme IFRS nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers, notamment 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 ;
- Les indemnités de départ en retraite ;
- Les provisions pour risques et charges.

Dans le cadre de l'élaboration de ces comptes semestriels, les principales estimations effectuées par la Direction ainsi que les principales hypothèses retenues sont identiques à celles décrits dans les derniers états financiers annuels. Les estimations ont été adaptées dans une moindre mesure afin de tenir compte du contexte de crise sanitaire

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.

3.2.3 Changements de méthode intervenus sur la période.

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

3.2.4 Evolution du périmètre par rapport au 31 mars 2022.

Le périmètre du groupe n'a pas évolué de manière significative au cours de la période. La société CAPELLI S.A. est tête de groupe de l'ensemble consolidé.

✓ PRISES DE PARTICIPATION AU COURS DE L'EXERCICE

Les sociétés suivantes ont été créées par le groupe :

- SAS PAUL VERLAINE à hauteur de 51%,
- SAS HEYRIEUX COLOMBIER à hauteur de 51%,
- SCCV CANNET CAMPON à hauteur de 70%,
- SARL ESCH TELINDUS HOLDCO (Société luxembourgeoise) à hauteur de 90%, puis cession de participation ramenant la participation du groupe à 60%

La société suivante a été rachetée par le groupe :

- SCCV IN'CITY à hauteur de 51%,

- SARL RE ESCH (Société luxembourgeoise) à hauteur de 60%,
- SARL BELLE VUE REIMBERG (Société luxembourgeoise) à hauteur de 100%.

✓ CESSION DE PARTICIATION

- SCCV ST GERMAIN BENI, cession de 30% des titres par Capelli Promotion ramenant la participation du groupe à 70%,
- SARL ESCH TELINDUS HOLDCO (Société luxembourgeoise), cf ci-dessus.
- SARL HR IMMO (Société luxembourgeoise), cession de participation ramenant la participation du groupe à 51,66%.

Toutes ces sociétés ont été intégrées globalement (% de contrôle 100%).

3.3 - Notes relatives au bilan.

➤ ECARTS D'ACQUISITION

Aucune variation n'a eu lieu sur le semestre concernant les écarts d'acquisition. L'écart d'acquisition relatif à l'acquisition de la société 123 Capelli est déprécié en totalité.

➤ IMMOBILISATION CORPORELLES ET INCORPORELLES

Les mouvements des immobilisations (Hors IFRS 16) ne sont pas significatifs, ils comprennent des acquisitions pour un total de 563 K€ et des cessions pour 464 K€. Les dotations relatives au retraitement IFRS s'élèvent à 2 166 K€.

Les immeubles de placement, d'une valeur nette de 1,4 M€, 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 30 septembre 2022. 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).

➤ IMMOBILISATION FINANCIERES

En K€	31/03/2022	Variation de périmètre	Reclass.	Quote-Part résultat	Distribution	Acquisition/dotations	Cessions/reprises	Ecart de change	30/09/2022
Titres non consolidés	573	0	0			2	(5)	(3)	567
Titres mis en équivalence	465	(0)	-	0	66				531
Dépôts & cautionnements	406					20			426
Prêts envers ses filiales	5 041					446	(104)	18	5 401
Valeurs brutes	6 485	(0)	0	0	66	468	(109)	15	6 925
Dépréciation des titres non consolidés	0					0			0
Amortissement	0								
Valeurs nettes	6 485	(0)	0	0	66	468	(109)	15	6 925

Les titres non consolidés sont constitués de titres de sociétés détenues à un très faible pourcentage (par exemple inférieur à 20 %) ou n'ayant plus d'activité. Ils sont constatés dans la catégorie juste valeur par le résultat selon IFRS 9.

L'analyse n'a pas conduit à constater de variations significatives, les titres non consolidés étant essentiellement liés à des sociétés en cours de liquidation.

➤ STOCKS

en K€	Valeur brute au 30/09/2022	Dépréciation	Valeur nette au 30/09/2022	Valeur brute au 31/03/2022	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2022
Stocks	439 928	(2 504)	437 424	312 679	(2 556)	310 123
Total	439 928	(2 504)	437 424	312 679	(2 556)	310 123

La variation du niveau des stocks à la clôture s'explique principalement par la poursuite de la stratégie d'achat du groupe notamment en France et au Luxembourg avec l'acquisition de fonciers significatifs et au phasage des chantiers avec de nombreuses livraisons en fin d'année. Une acquisition de stock relative à un actif isolé a été constatée pour 13 M€ sur la période.

Une analyse détaillée des stocks a été effectuée afin d'ajuster la valeur comptable en fonction de la valeur nette de réalisation. Au 30 septembre 2022, le Groupe a ainsi comptabilisé une reprise nette de provision d'un montant de 52 K€ contre une dotation nette de 170 K€ au 30 septembre 2021.

La crise sanitaire et le conflit Russie-Ukraine n'ont pas conduit à modifier les règles de dépréciation, la stratégie de développement de vente en bloc ayant permis de maintenir un écoulement régulier des stocks.

➤ CREANCES ET DETTES

ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS HORS IMPOTS DIFFERES

En K€	Montant brut au 30/09/2022	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Autres actifs non courants	0			
Actifs non courants	0	0	0	0
Emprunt obligataire (IBO)	143 993		143 993	
Emprunts et autres dettes	145 269		144 703	566
Obligations locatives non courantes	16 071		6 790	9 281
Autres dettes et cautionnements	0			
Passifs financiers non courants	305 333	0	295 486	9 847
Provisions	189			189
Autres passifs non courant	1 791		1 791	
Autres Passifs non courants	1 980	0	1 791	189
Passifs non courants	307 313	0	297 277	10 036

Pour mémoire, le groupe Capelli a procédé sur l'exercice clos le 31 mars 2021 à l'ouverture auprès d'un pool bancaire composé de sept banques d'une ligne de crédit d'un montant maximal de 23,2 M€ bénéficiant d'une garantie de l'État français à hauteur de 90 % du montant emprunté (Prêt Garanti par l'Etat). Les principales caractéristiques de cette ligne de crédit sont les suivantes :

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

Le Groupe a considéré que l'accord de crédit n'a pas été obtenu à des conditions normales de marché et qu'il y avait lieu de comptabiliser une subvention (i.e. correspondant à la différence entre la juste valeur et la valeur faciale du prêt ; le différentiel de taux provenant essentiellement de la garantie octroyée par l'État sur une partie du financement accordé). Cette subvention est étalée sur la durée des emprunts, la reprise de la subvention est présentée en déduction des frais financiers.

A ce titre, une subvention d'un montant de 6,7 M€ a été constatée au 31 mars 2021 dans les autres passifs. Celle-ci correspondait au différentiel entre le taux de financement du groupe (soit 8%) et le taux effectif de l'emprunt souscrit. Le Groupe a utilisé l'option de prorogation pour une partie des tirages ; ainsi, 2,7 M€ des tirages étaient enregistrés en autres dettes non courantes et 1,5 M€ en autres dettes courantes au 31 mars 2022.

En mai 2021 et mai 2022 ont été payées des échéances d'intérêts donnant lieu à une reprise correspondante de la subvention de 3,4 M€. Le montant de la subvention ressort ainsi à 1,8 M€ en autres passifs non courants et 1,5 M€ en passifs courants soit 3,3 M€ au total au 30 septembre 2022.

Tableau des principales caractéristiques des emprunts obligataires à taux fixe au 30 septembre 2022 :

Nom	Date d'émission	Montants levés en M€	Date de Remboursement	Part non courante au 30/09/2022 en K€	N° ISIN	Société Bénéficiaire	Taux d'intérêt
CACEIS 10 M€	déc-21	6,50	déc-23	6 500	XS2417510075	LANDEV1	7,00%
HOWALD - OBLIG 10 MEUR	mars-22	10,00	mars-26	10 000	FR0014008PS7	LANDEV1	6,70%
CACEIS OBLIG 10M€ FR0014007D42	janv-22	7,73	janv-24	7 730	FR0014007D42	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 7M€ PARIS GRENELLE	juil-21	3,60	juil-24	3 595	FR0014004KQ1	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 30M CHF	sept-21	15,83	mars-24	15 825	FR00140058E1	LANDEV1	6,75%
CACEIS OBLIG 35 M€	sept-21	21,19	mars-24	21 187	FR00140058D3	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 20 M USD	sept-21	8,42	mars-24	8 422	FR0014005CQ5	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 15MCHF FR0014	janv-22	8,26	juil-24	8 263	FR0014007YB7	LANDEV1	6,75%
EMPR. CACEIS 20 M€	sept-19	20,00	sept-24	19 940	FR0013446564	Capelli	7,00%
EMPR. CACEIS 25 M€	avr-22	25,00	nov-24	9 650	FR0014009YH0	Capelli	7,00%
EMPRUNT OBLIGATAIRE HOMUNITY	sept-22	6,55	sept-24	6 550		Capelli	7,00%
EMPRUNT OBLIGATAIRE HOMUNITY	août-22	6,00	août-24	6 000		Capelli	7,00%
EMPRUNT OBLIGATAIRE HOMUNITY	mai-22	5,00	août-24	5 000		Capelli	7,00%
HYERES - 800K EUR	févr-22	0,80	févr-24	800		Capelli Promotion	9,00%
HOWALD - 2M EUR	févr-22	0,44	août-24	460		Capelli Promotion	7,00%
CACEIS LEVEE 50K€	avr-21	33,30	avr-26	37 795	FR0014002W77	Emeraudev	6,00%
Frais d'émission d'emprunt				(6 174)			
TOTAL		178,62		161 543			

Variation des emprunts et autres dettes	31/03/2022	Reclass.	Variation de périmètre	Souscription d'emprunt	Remboursement d'emprunts	Ecarts de change et autres mouvements	30/09/2022
Emprunt Obligataire (IBO / taux fixe)	143 852	(3 709)		21 400			161 543
Emprunts	91 771	(24 951)		60 557		342	127 719
Autres dettes non courantes	2	(2)					0
Obligations locatives non courantes	17 111	(1 203)		72		91	16 071
Autres passifs non courants - subvention	2 719	(928)					1 791
Emprunts et autres dettes non courants	255 455	(30 793)	0	82 029	0	433	307 124
Emprunts à moins d'un an (hors intérêts courus)	72 590	29 590			(29 304)	489	73 365
Autres dettes courantes	0						0
Obligations locatives courantes	2 433	1 203		18	(1 299)	69	2 424
Autres passifs courants - subvention	1 528						1 528
Emprunts et autres dettes courants	76 551	30 793	0	18	(30 603)	558	77 317
Total des emprunts et des autres dettes	332 006	0	0	82 047	(30 603)	991	384 441
Total des emprunts et des autres dettes (hors obligations locatives)	312 463	0	0	81 957	(29 304)	831	365 946

ACTIFS COURANTS

En K€	30/09/2022	31/03/2022
Stocks	437 424	310 123
Créances clients	245 073	214 890
Etat – impôt sur les sociétés	445	3 291
Etat – autres impôts	61 941	60 105
Débiteurs divers	16 895	22 629
Charges constatées d'avance	2 676	2 577
Autres créances	81 957	88 601
Comptes courants	375	1 293
Trésorerie et équivalents	84 665	108 339
Actifs financiers courants	85 040	109 631
Actifs courants	849 493	723 246

Les autres créances d'impôt correspondent essentiellement à la TVA.

Le montant des dépréciations sur les créances clients est non significatif sur les exercices présentés.

Il n'existe pas d'actifs liés aux contrats clients autres que les créances clients.

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

Les comptes courants correspondent principalement à des créances Hors groupe avec des sociétés non consolidées.

Certaines créances clients ont fait l'objet de cessions DAILLY (cf. 3.6 « Engagements Hors Bilan / Engagements Donnés »).

Ces actifs courants sont à échéance à moins d'un an et l'analyse effectuée n'a pas conduit à constater de dépréciation significative au 30 septembre 2022 (idem 31 mars 2022).

Les montants constatés en trésorerie ne sont pas soumis à des restrictions (contrôle des changes...).

La trésorerie du Groupe est constituée de comptes à terme et de comptes courants bancaires. Elle est libellée en Euros pour l'essentiel. Toutefois, le Groupe étant présent en Suisse, une partie de la trésorerie est constituée de comptes courants dans des banques suisses et libellée en CHF. Cette part de la trésorerie est soumise au risque de change.

PASSIFS COURANTS

En K€	30/09/2022	31/03/2022
Dettes fournisseurs	183 859	189 788
Provisions	447	244
Provision sociétés mises en équivalence	0	0
Dettes sociales et fiscales	67 634	70 416
Etat – impôts sur les sociétés	8 024	6 209
Autres dettes	7 117	4 904
Autres dettes	83 222	81 772
Concours bancaires	127 522	83 964
Emprunts et autres dettes à moins 1 an	73 365	72 590
Comptes courants	19	1 962
Autres passifs courants - subvention	1 528	1 528
Obligations locatives courantes	2 424	2 433
Passifs financiers courants	204 857	162 476
Produits constatés d'avance	0	0
Passifs courants	471 938	434 037

L'augmentation des passifs courants est notamment imputable aux financements des nouveaux projets.

➤ ENDETTEMENT FINANCIER NET

En K€	30/09/2022	31/03/2022
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	161 543	143 852
Emprunts	127 719	91 771
<i>dont taux fixe</i>	88 675	77 481
<i>dont taux variable</i>	39 044	14 290
Autres dettes et cautionnements	0	2
Passifs financiers non courants	289 262	235 625
Emprunts Obligataires	53 190	53 929
Emprunts à moins d'un an	20 176	18 662
Concours bancaires	127 522	83 964
<i>ss-total passif financier courant</i>	200 887	156 554
Comptes courants	19	1 962
Autres dettes courantes	0	0
Passifs financiers courants	200 906	158 516
Endettement financier brut	490 168	394 141
Comptes courants actifs	(375)	(1 293)
Trésorerie et équivalents	(84 665)	(108 339)
Endettement financier net hors obligations locatives et subvention	405 128	284 510
Obligations locatives non courantes	16 071	17 111
Obligations locatives courantes	2 424	2 433
Autres passifs non courants - subvention	1 791	2 719
Autres passifs courants - subvention	1 528	1 528
Endettement financier net dont obligations locatives et subvention	426 942	308 300

➤ 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.

	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Dividendes par action	0,00 €	0,76 €	0,00 €
Total en euros	-	1 687 874	-

Pour mémoire, l'assemblée générale du 27 septembre 2022 n'a pas décidé la distribution d'un dividende.

Instruments de capitaux propres :

Pas de mouvement enregistré sur le semestre au titre des Titre Super Subordonné à Durée Indéterminée dont le total s'élève à 34,9 M€ au 30 septembre 2022.

➤ PROVISIONS

Il n'existe aucun actif ou passif éventuel à la clôture de l'arrêté semestriel (idem 31 mars 2022). Les provisions pour risques et charges ne sont pas significatives sur les périodes présentées.

➤ IMPOTS DIFFERES

en K€	
Impôts différés passifs au 31 mars 2022	(12 029)
Impôts différés actifs au 31 mars 2022	13 570
Impôts différés nets au 31 mars 2022	1 541
Mouvements affectant le résultat 2022/2023	1 814
Mouvements affectant les réserves 2022/2023	(7)
Impôt différé passif sur écart d'acquisition	(3 425)
Ecart de conversion	(109)
Impôts différés nets au 30 septembre 2022	(187)
Dont impôts différés passifs	(16 356)
Dont impôts différés actifs	16 169

Tous les impôts différés actifs sur les déficits ont fait l'objet d'une activation sur le semestre.

Les impôts différés passifs sont essentiellement constitués par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion et aux résultats du semestre non imposés dans la société mère).

3.4 - Notes relatives au compte de résultat

➤ CHIFFRE D'AFFAIRES

Les règles appliquées en matière de reconnaissance du chiffre d'affaires sont conformes à la note « Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires » du rapport financier annuel au 31 mars 2022.

La ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique est donnée dans la note 3.5 sur l'information sectorielle.

L'intégralité du chiffre d'affaires relatif à l'activité promotion est déterminé selon la méthode de l'avancement. Le chiffre d'affaires lié à l'activité lotissement, qui est marginal sur les exercices présentés, est comptabilisé lors de la vente des lots (signature de l'acte notarié).

➤ ACHATS CONSOMMES

En K€	S1 2022/2023	S1 2021/2022
Achats de terrains et frais	(99 740)	(25 930)
Constructions et travaux / VRD	(67 916)	(78 144)
Honoraires	(12 224)	(8 642)
Assurance DO	(536)	(100)
Impôts et taxes	89	(6 043)
Variation de Stocks	98 851	8 732
Total	(81 476)	(110 127)

➤ CHARGES DE PERSONNEL

En K€	S1 2022/2023	S1 2021/2022
Salaires et traitements	(6 327)	(6 419)
Charges sociales	(2 008)	(2 122)
Total	(8 335)	(8 541)

➤ DOTATIONS ET PROVISIONS NETTES

En K€	S1 2022/2023	S1 2021/2022
Stocks	243	(170)
Clients douteux	(53)	(55)
Indemnités de départ à la retraite	36	(10)
Autres provisions d'exploitation	714	(162)
Total	940	(397)

Les autres provisions d'exploitation sont impactées par la reprise de dépréciation sur une créance envers l'Etat constatée en perte sur la période pour le même montant. Cette créance avait été totalement dépréciée à la clôture de l'exercice 31 mars 2022.

➤ RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier évolue de -3,6 M€, le groupe continuant de financer sa stratégie de croissance forte et ses campagnes d'achat de programmes d'envergure.

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

➤ ANALYSE DES MOUVEMENTS D'IMPOTS DIFFERES CONSTATES EN RESULTAT

En K€	S1 2022/2023	S1 2021/2022
Provision sur retraite	(9)	3
Décalages de résultat	1 859	(582)
Crédit Bail / IFRS 16	(6)	89
Retraitements TSSDI	(427)	(551)
Marge en stock	895	(558)
Résultats déficitaires	(434)	2 941
Régularisation de taux IS	0	131
Provisions réglementées	0	7
Etalement des frais d'emprunt	(64)	(38)
Différences temporaires	14	(284)
Ecart de conversion Suisse	(14)	(9)
Total	1 814	1 149

➤ PREUVE D'IMPOT

en K€	S1 2022/2023			S1 2021/2022		
	France	Hors France	Total	France	Hors France	Total
Résultat avant impôt	(6 880)	829	(6 052)	(5 839)	7 652	1 813
Impôt	2 113	(411)	1 702	1 019	(1 723)	(704)
Résultat net	(8 993)	4 471	(4 350)	(4 820)	5 929	1 109
IS théorique	1 777	(214)	1 563	1 508	(1 976)	(468)
Contribution 3,3 %			0			0
Impact régularisation taux IS			0	12	473	485
Impôt différé non constaté sur les déficits	(11)	0	(11)	(11)		(11)
Différences permanentes	346	(197)	149	(490)	(220)	(710)
Impôt effectif	2 113	(411)	1 702	1 019	(1 723)	(704)

Les taux d'impôt retenus sont de 25% pour la Suisse, 26% pour le Luxembourg et 25.83 % pour la France.

➤ RESULTAT PAR ACTION

Le Résultat net part du Groupe par action émise a été calculé en divisant le Résultat net 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.

	S1 2022/2023	S1 2021/2022
Résultat net part du Groupe (en Euros)	(2 611 460)	1 813 306
Nombre d'actions*	2 191 765	2 191 765
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	0,00	0,83

Le Résultat net part du Groupe dilué par action émise représente ce que le résultat par action aurait été si les instruments convertibles en actions ordinaires, dont la conversion aurait eu pour effet de réduire notre résultat par action, avaient été convertis, soit au début de l'exercice dans le cas des instruments qui étaient en circulation pendant toute la durée de l'exercice, soit à partir de la date d'émission des instruments émis au cours de l'exercice. Au 30 septembre 2022, Il n'existait aucun instrument dilutif au niveau du groupe, les emprunts obligataires ne sont pas convertibles.

3.5 - Information sectorielle

➤ COMPTE DE RESULTAT

En K€	France S1 2022/2023	Suisse S1 2022/2023	Luxembourg S1 2022/2023	S1 2022/2023
Chiffre d'affaires brut	81 898	14 311	11 085	107 294
Annul. retraitements				
Chiffre d'affaires	81 898	14 311	11 085	107 294
Marge brute	15 837	10 545	(564)	25 818
Résultat opérationnel				8 105
Charges d'impôt sur le résultat				1 702
Résultat net de l'ensemble consolidé				(4 349)
Résultat net Part du Groupe				(2 611)

En K€	France S1 2021/2022	Suisse S1 2021/2022	Luxembourg S1 2021/2022	S1 2021/2022
Chiffre d'affaires brut	96 677	10 785	33 609	141 071
Annul. retraitements				
Chiffre d'affaires	96 677	10 785	33 609	141 071
Marge brute	16 797	7 991	6 156	30 944
Résultat opérationnel				12 242
Charges d'impôt sur le résultat				(704)
Résultat net de l'ensemble consolidé				1 110
Résultat net Part du Groupe				1 813

➤ BILAN

En K€	France 09/2022	Suisse 09/2022	Luxembourg 09/2022	Grande- Bretagne 09/2022	Total 09/2022
Actifs non courants	42 560	(1 250)	10 198	179	51 686
Actifs courants	668 708	58 554	120 997	1 233	849 493
Total actif sectoriel	711 268	57 304	131 195	1 412	901 179
Capitaux propres	71 325	21 567	13 183	(505)	105 570
Passifs non courants	238 194	9 350	76 125	(0)	323 670
Passifs courants	401 750	26 386	41 885	1 918	471 939
Total passif sectoriel	711 268	57 304	131 195	1 412	901 179

En K€	France 03/2022	Suisse 03/2022	Luxembourg 03/2022	Grande- Bretagne 03/2022	Total 03/2022
Actifs non courants	42 687	(1 220)	8 608	139	50 215
Actifs courants	541 385	37 856	142 673	1 333	723 246
Total actif sectoriel	584 072	36 636	151 281	1 472	773 461
Capitaux propres	40 516	14 501	16 992	(294)	71 715
Passifs non courants	210 594	5 977	51 138	0	267 710
Passifs courants	332 962	16 157	83 152	1 765	434 037
Total passif sectoriel	584 072	36 636	151 281	1 472	773 461

3.6 - Autres informations

➤ PARTIES LIÉES

Postes du Bilan et du compte de résultat - en K€	30/09/2022		30/09/2021	
	Parties liées	Co-entreprises	Parties liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires			177	
Achats consommés	512		1 295	
Coût de l'endettement financier			1	
Autres produits et charges financières				
Capitaux propres				
Immobilisations	4 008		3 039	1
Stocks	230		2 573	
Créances clients & comptes rattachés	148		2 014	
Autres créances	890		739	91
Créances financières				
Emprunts et dettes financières diverses	4 739		2 491	1 873
Dettes fournisseurs et autres dettes	204		2 096	

Les montants indiqués dans la colonne « Parties liées » ont été réalisés en grande partie avec des sociétés non consolidées ou mises en équivalence dans lesquelles le Groupe CAPELLI a 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. Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées.

➤ EFFECTIFS MOYEN

Effectifs	S1 2022/2023	S1 2021/2022
Cadres	140	142
Employés	28	26
Total	168	168

➤ ENGAGEMENT HORS BILAN

A l'exception des engagements donnés en matière de baux commerciaux, les engagements donnés et reçus mentionnés ci-après sont tous liés à des financements mis en place par le Groupe.

ENGAGEMENTS DONNES

En K€	30/09/2022	31/03/2022
Promesses d'hypothèques	138 995	149 018
Privilèges de prêteur	24 570	25 948
Hypothèques	170 049	80 756
Nantissement de solde créditeur	24	-
Loyers baux commerciaux (1)	-	-
Cession de créance sur le bailleur et Dailly	17 034	17 034
Autres garanties	198	210
Total	350 869	272 966

ENGAGEMENTS RECUS

En K€	30/09/2022	31/03/2022
Avals, cautions	182 829	202 423
Garanties Financières d'Achèvement	171 151	176 093
Total	353 980	378 516

Les hypothèques, promesses d'hypothèques, PPD de même que les avals et cautions classifiées en autres garanties sont des garanties consenties par Capelli aux banques dans le cadre des contrats de prêts finançant les opérations.

➤ GESTION DES RISQUES ET INSTRUMENTS FINANCIERS

Les principaux risques présentés dans le rapport annuel de l'exercice clos le 31 mars 2022 restent d'actualité.

RISQUES DE LIQUIDITE

La dette à taux variable du Groupe s'établit à 39 M€ au 30 septembre 2022. Une augmentation de 1% des taux d'intérêts aurait un impact négatif de 0,4 M€.

Le Groupe reste vigilant sur l'évolution des taux d'intérêts et analyse régulièrement l'opportunité de mettre en place des instruments de couverture de taux.

➤ 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.

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL



SIERRE (SUISSE)



4- Attestation du responsable du Rapport financier semestriel

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Paris, le 23 décembre 2022

Monsieur Christophe CAPELLI

Président Directeur Général

