



# RAPPORT ANNUEL

2022 - 2023



Depuis mars 2020, nous avons su faire preuve de réactivité et d'agilité pour faire face à de nombreux défis liés au contexte Covid mais également post Covid qui a entraîné de nombreuses perturbations. L'exercice qui s'achève a encore complexifié l'environnement avec une inflation forte et une augmentation historique des taux d'intérêts. L'euribor augmentant de près de 400bp sur la période a mis un coup de frein à la vente aux particuliers, a renchéri le coût de financement de notre groupe et a freiné les acquisitions des fonds d'investissement. Notre positionnement auprès des investisseurs institutionnels tels que la CDC ou le Groupe Action logements nous permet de continuer à lancer de nouvelles opérations totalement sécurisées d'un point de vue commercial. Nous avons mis l'accent sur la qualité de nos programmes avec une politique de 0 réserve qui est le gage de notre partenariat solide avec nos principaux clients.

## Christophe et Jean-Charles Capelli



## UNE ANNÉE COMPLEXE POUR LE MARCHÉ IMMOBILIER EN EUROPE

L'exercice 2022-23 a été fortement perturbé par deux phénomènes : d'une part une flambée continue des coûts de construction (+20 à 40% sur 1 an selon les matériaux) liée à la pandémie Covid et au conflit en Ukraine et d'autre part un retournement du marché du résidentiel en diffus (-34% sur 1 an en France et -72% au Luxembourg) lié à la remontée brutale des taux et au resserrement des conditions d'octroi des prêts bancaires.

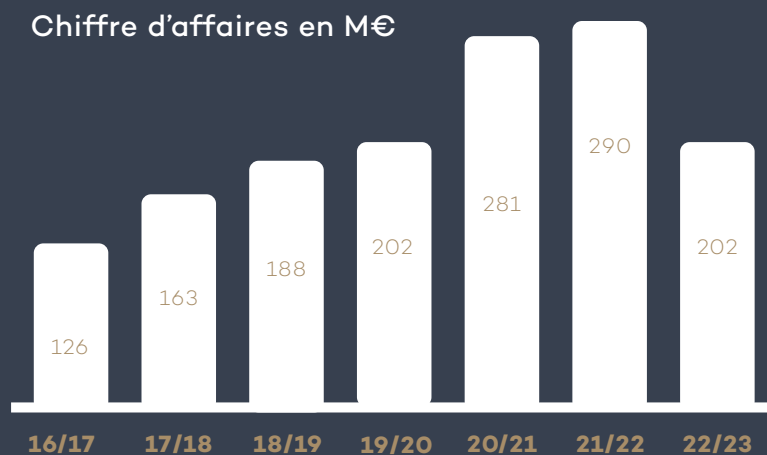
## DES DÉCISIONS FORTES MISE EN PLACE PAR CAPELLI

- Décaler de 6 à 9 mois les lancements commerciaux et repousser de nombreux chantiers afin de ne pas subir durant les 24 mois suivants des opérations à marges fortement dégradées.
- Renforcer la stratégie mise en place depuis 3 à 4 ans visant à focaliser les ventes auprès des investisseurs institutionnels qualifiés. Cela afin de sécuriser le lancement des opérations avec des marges équivalentes à celles du diffus avant covid et d'accélérer le retour sur investissement.

## UNE STRATÉGIE BLOC QUI S'ACCÉLÈRE PORTÉE PAR UNE HAUTE QUALITÉ DE NOS PRODUITS

Les relations tissées avec les principaux institutionnels tels que la CDC et le Groupe Action Logements depuis maintenant 4/5 ans portent leurs fruits car c'est une véritable relation partenariale qui s'est développée. Le groupe a pris l'engagement depuis plusieurs mois de monter la qualité de ses produits avec un objectif de 0 réserve de livraison qui est aujourd'hui atteint en Île-de-France et en Rhone-Alpes.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE



Forte croissance attendue

**580 M€**

De Backlog au  
31 mai 2023

**454 M€**

De Backlog de  
vente en bloc  
au 31 mai 2023

Faible stock

**92 %**

Niveau de  
commercialisation  
des projets  
à fin mai 2023

<sup>(1)</sup> EBITDA : Résultat opérationnel courant avant dotation nette aux amortissements et provisions <sup>(2)</sup> EBIT : Résultat opérationnel courant <sup>(3)</sup> Estimation du management

# SOMMAIRE

01. **PRÉSENTATION DU GROUPE  
ET DE SES ACTIVITÉS**
02. **FACTEURS  
DE RISQUES**
03. **GOVERNANCE  
D'ENTREPRISE**
04. **INFORMATIONS FINANCIÈRES  
ET COMPTABLES**
05. **CAPITAL  
ET ACTIONNARIAT**
06. **INFORMATIONS  
COMPLÉMENTAIRES**



# 01 ● PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS



**PUBLIER (74) - Léman'Escence**  
61% de Vente en Bloc

# 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, séniors, hôtelières, affaires). Sa croissance organique historique soutenue s'appuie sur la qualité de ses 155 collaborateurs internalisant de nombreux savoir-faire avec des développeurs fonciers, bureaux d'études et forces de vente internes.

**580 M€**  
de backlog au  
31 mai <sup>(3)</sup>

**202 M€**  
**CA**  
Au 31.03.2023

**89 M€**  
capitaux propres  
ajustés <sup>(2)</sup>

**11 M€**  
d'EBITDA <sup>(1)</sup>

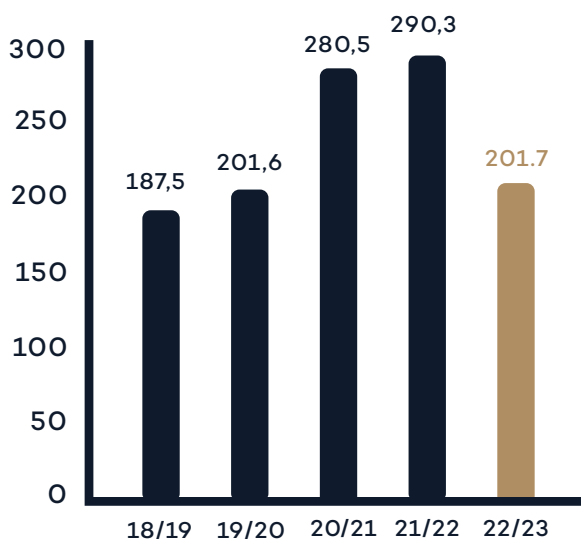
**92 %**  
des lots en cours  
de commercialisation  
vendus <sup>(4)</sup>

**155**  
collaborateurs  
en juillet 2023

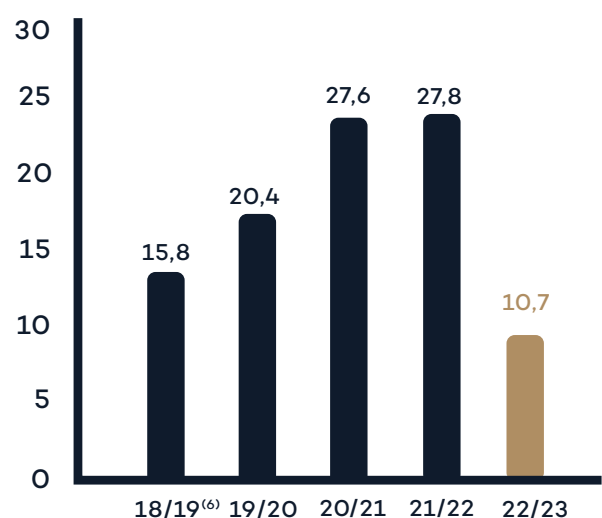
**83 M€**  
de trésorerie et  
équivalents de  
trésorerie

**70%**  
du CA en France  
**30%**  
du CA en Suisse  
et au Luxembourg <sup>(5)</sup>

## CHIFFRE D'AFFAIRES EN M€

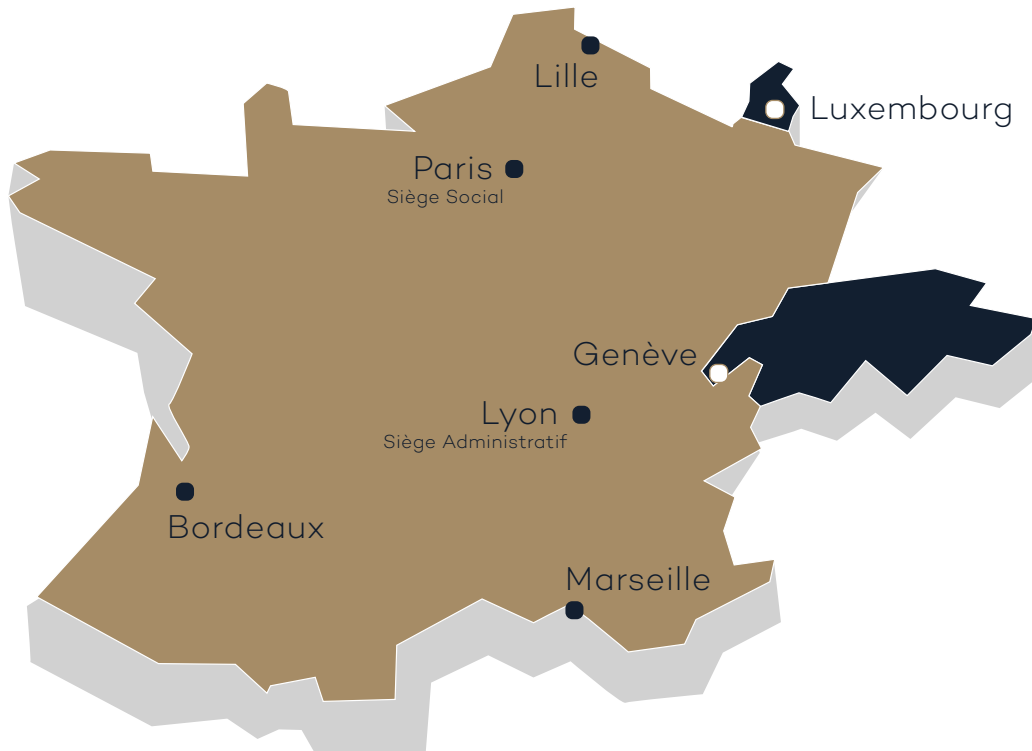


## EBITDA M€ <sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> EBITDA : Résultat opérationnel courant avant dotation nette aux amortissements et provisions - <sup>(2)</sup> Capitaux propres ajustés de l'impact de la norme IAS 23 - <sup>(3)</sup> 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 - <sup>(4)</sup> Actés ou réservés au 31 mai 2023 - <sup>(5)</sup> Objectif de répartition du chiffre d'affaires - <sup>(6)</sup> Hors ajustements des normes IFRS 16 et IAS 23

# IMPLANTATIONS DES AGENCES CAPELLI



## GOUVERNANCE

### Membres de la Direction Générale



**Christophe CAPELLI**  
Président Directeur Général



**Jean-Charles CAPELLI**  
Directeur Général Délégué



**Rodolphe PEIRON**  
Directeur Général Adjoint

### Direction régionale



**Damien BORNE**  
Directeur Régional  
Île-de-France



**Jean-Pierre LEQUEUX**  
Directeur Général  
Luxembourg



**Grégory GAUME**  
Directeur Général Associé  
Centre-Est



**Julien GROUBERMAN**  
Directeur Régional  
Hauts-De-France



**Rémi BOUTTIN**  
Directeur Régional  
Provence

# LES VALEURS DU GROUPE CAPELLI



En tant que Groupe familial et acteur de premier plan de la promotion immobilière en France et en Europe, les valeurs qu'il incarne constituent son ADN. Elles sont aussi le socle d'une aventure collective nous permettant de continuer notre développement et de relever les défis des prochaines années. En externe comme en interne, chacune de nos actions doit être guidée par les valeurs constitutives de notre identité et dont nous pouvons être fiers.

**AUDACE** L'audace est au cœur de nos projets depuis 40 ans : sortir des sentiers battus, explorer de nouveaux horizons, et trouver l'idée de génie sont autant de challenges que doivent relever nos équipes.

**CONFIANCE** La confiance doit être le socle de notre relation avec nos collaborateurs, nos partenaires et nos clients. Cette confiance doit s'inscrire dans un contrat de réciprocité avec l'ensemble de nos parties prenantes, internes et externes.

**CRÉATIVITÉ** La culture de l'innovation et l'encouragement à une grande créativité sont les maîtres-mots du Groupe pour gagner en compétitivité et se différencier de nos concurrents.

**EXCELLENCE** L'excellence opérationnelle est le ciment historique de la performance de notre Groupe. Elle constitue notre exigence du quotidien et doit pouvoir s'appuyer pleinement sur la pérennité de notre savoir-faire.

**ÉTHIQUE** Le respect des engagements constitue l'éthique du Groupe. Notre conviction : la qualité de nos constructions doit répondre aux enjeux sociétaux et écologiques de notre époque.



# LES FONDAMENTAUX : 3 AXES DE DIVERSIFICATION PORTEURS DE CROISSANCE

## AXE 1

### Diversification Géographique



Paris - Lyon - Lille - Marseille - Bordeaux



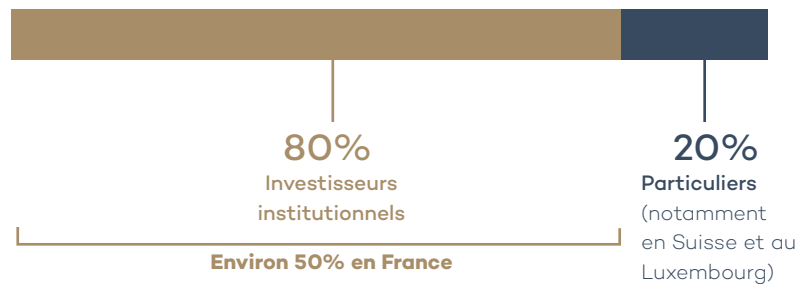
Genève



Luxembourg

## AXE 2

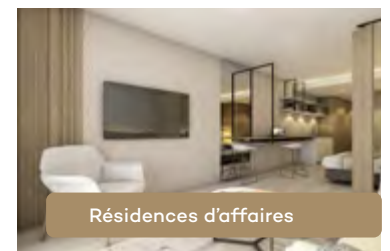
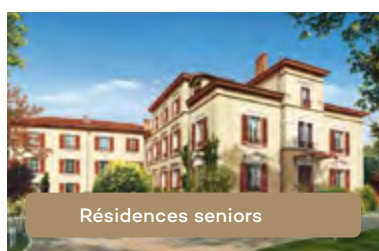
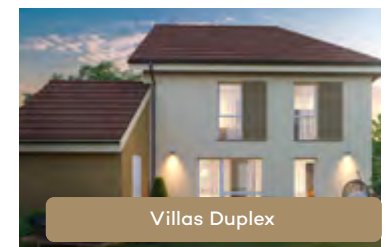
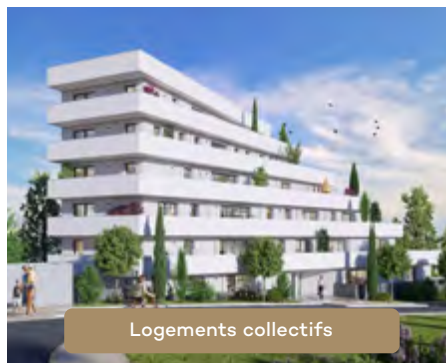
### Diversification Clients



Source : Estimation du management

## AXE 3

### Diversification Produits



# VENTES EN BLOCS APPUYÉES PAR UN HAUT DEGRÉ DE QUALITÉ DE NOS LIVRAISONS ET DES PROCESSUS STANDARDISÉS

- Une augmentation de la qualité des projets (environnemental, performance énergétique,...)
- Des processus de suivi et de communication client
- Niveau de finition.

## L'OBJECTIF 0 RÉSERVE QUASIMENT ATTEINT

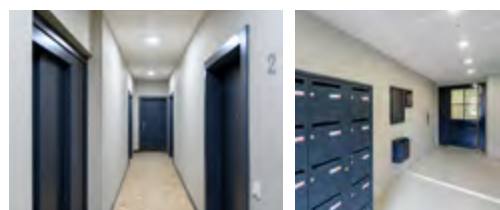
SUR LES RÉGIONS ILE-DE-FRANCE ET AURA

**0 réserve**  
par logement  
Gournay pour CDC

**1.06 réserve**  
par logement  
Villeurbanne pour INLI

**2.06 réserve**  
par logement  
Arras pour diffus

**0.42 réserve**  
par logement  
Moissy Cramayel pour CDC

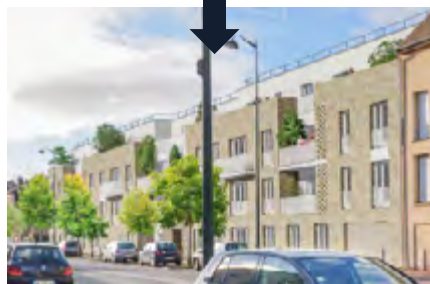


CAPELLI remonte la chaîne de valeur de montage d'un projet pour impliquer dès le permis de construire l'opérateur / le client.

- Sécurisation commerciale de l'opération
- Frais à risques diminués
- Atout dans la négociation avec les mairies
- Meilleure acceptabilité du projet par la collectivité
- Atout dans la négociation des coûts travaux



# UN SAVOIR-FAIRE EN RÉHABILITATION DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES ET ACCENTUÉ PAR LA POLITIQUE ZAN



**Etampes (IDF)** : conversion d'une ancienne concession automobile en un programme résidentiel en cœur de ville



**Courtry (IDF)** : transformation d'anciens locaux d'activité en une résidence intergénérationnelle



**Luxembourg ville (Lux)** : transformation d'un immeuble de bureaux en résidence hôtelière

## UNE CAPACITÉ À SE DÉMARQUER EN INITIANT DES DÉMARCHES INNOVANTES

### PLUSIEURS OPÉRATIONS RÉSIDENCES SENIORS EN COURS

à Saint-André-lez-Lille (59),  
Soissons (02), Saint Priest  
(69), Etaples-sur-Mer (62) et  
Nice (06)

### DES PROGRAMMES RÉSIDENTIELS MIXTES ET ÉCORESPONSABLES

collaboration forte avec les  
municipalités et vitrine  
de l'habitat durable (ferme  
urbaine, ...)

### DE NOMBREUX PROGRAMMES LAISSANT UNE LARGE PLACE AUX NOUVEAUX USAGES

coliving, coworking, tourisme  
(LMNP), cellules stockage  
artisanat ...

### LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

est un dispositif d'accèsion à  
la propriété qui permet à des  
ménages modestes de devenir  
propriétaires d'un logement neuf  
situé en zone tendue, et ce, à un  
prix abordable

## NOS MARCHÉS

# FRANCE

Après un exercice 2021 caractérisé par un très fort rebond de la demande après deux années Covid, l'année 2022 a connu au 2ème semestre un brutal retournement de marché lié notamment à une remontée des taux d'intérêts et un durcissement des conditions d'octroi des prêts (taux d'usure, apport personnel, ...). Le volume de transactions est de 1,13 millions de ventes sur l'ensemble de l'année.

Parallèlement, les acteurs du secteur ont dû faire face à une flambée des coûts de construction avec de fortes hausse des prix des matériaux (pénurie de certains matériaux liée au redémarrage des usines et en face une forte demande, envolée des prix de l'énergie qui a pesé sur les matériaux tels que les tuiles, les carrelages, ...) mais également une augmentation du prix du foncier, une hausse des coûts de main-d'œuvre

En 2022, la hausse des prix a atteint les 6% sur l'année. Les maisons continuant à surperformer pour atteindre une hausse de 8% en moyenne et les appartements de 5% en moyenne.

Au niveau national, le prix médian des maisons en vente est de 280 000 €. Le prix médian par m<sup>2</sup> en France est de 2 524 € / m<sup>2</sup> (prix par mètre carré).

Le prix médian des appartements en vente est de 242 087 €. Le prix médian par m<sup>2</sup> en France est ainsi de 4 250 € / m<sup>2</sup> (prix par mètre carré).

Cependant, la fin de l'année 2022 a aussi été marquée par un ralentissement de l'augmentation des prix. Les grandes métropoles voyant même leurs prix baisser, comme à Paris, au profit des villes périphériques qui attirent de plus en plus.

Dans ce contexte de hausse des taux des crédits et de conditions du taux d'usure, le profil des acheteurs a été modifié en faisant chuter les primo-accédants (33% novembre 2022 en contre 44% en mars 2022) et en augmentant le nombre d'investisseurs (24% ; + 9 points en novembre 2022 vs. mars 2022).

En 2023, le marché vit un changement brutal de cycle avec un nouvel environnement sur les taux et s'impose comme une année de transition. Le marché connaîtra ainsi un ajustement et sa régulation entraînera une baisse des prix. Du côté des prix des matériaux, un retour à la normale progressif est constaté depuis le début de l'année avec l'impact d'une demande moins forte, des prix de l'énergie régulés et la fin des pénuries.

Dans ce contexte, le Groupe poursuivra sa stratégie de ventes en bloc (environ 90% de l'activité) et une diversification à la fois en termes d'offres (logements résidentiels, résidences seniors ou étudiants, réhabilitation, ...).



# SUISSE

En 2022, le secteur immobilier en Suisse est l'un des secteurs les plus importants de l'économie fédérale. Aucun autre secteur ne contribue autant au PIB suisse. Les investisseurs institutionnels tels que les caisses de pension, les assurances-vie et les banques détiennent une grande part du marché.

En Suisse, environ 3 habitants sur 5 vivent dans un logement en location. Avec seulement 41 %, la Suisse a l'un des taux d'accession à la propriété les plus bas du monde. Cela s'explique par le fait qu'il n'y a guère d'autres pays libres où il est aussi difficile d'acquérir un logement qu'en Suisse. Les obstacles légaux et économiques sont si élevés par rapport à la plupart des autres pays que le rêve de devenir propriétaire n'est plus accessible qu'à une minorité. Un renversement de cette tendance n'est pas imaginable en l'état actuel des choses. La forte hausse des prix de l'immobilier n'est pas la seule raison pour laquelle la propriété du logement représente un défi pour les particuliers. Les directives légales de viabilité qui doivent être respectées pour obtenir une hypothèque en sont également une. Ainsi, le taux d'intérêt calculé, même pour les hypothèques fixes à taux beaucoup plus bas, s'élève à 5 % et ne doit pas représenter plus d'un tiers du revenu. A cela s'ajoute un capital propre requis d'au moins 20%.

C'est surtout dans les zones urbaines que l'on manque cruellement de logements à louer. A Zurich, plus de 90 % de tous les riverains vivent dans des appartements en location. Les loyers ont presque doublé au cours des 20 dernières années.

Ainsi l'immobilier helvétique est l'un des plus chers au monde (1er la Corée du Sud, 2ème le Luxembourg, 3ème la Suisse – Source SwissInfo). Aujourd'hui, le prix médian à l'échelle nationale se situe aux alentours de 1 million de francs suisses pour un appartement tandis qu'il oscille autour de 1,5 million pour une maison, notamment dans les cantons de Genève, Lausanne ou Zurich.

Dans ce contexte, le Groupe Capelli, continuera à se positionner sur des programmes de moyen/haute gamme répondant aux standards d'une clientèle helvétique aisée. De plus, le Groupe reste très bien représenté dans le pays de Gex permettant de développer une offre transfrontalière importante.

# LUXEMBOURG

Le marché luxembourgeois malgré sa taille et sa situation géographique et démographique unique connaît les mêmes tendances que la France après une dynamique forte ces dernières années. A l'instar de la France, le pays est aussi marqué par un déficit de foncier, détenu encore à ce jour à 85% par des propriétaires privés et dont le prix comme en France a fortement augmenté. Ainsi, il peut représenter jusqu'à 40% du prix d'un programme. En conséquence, le déficit de l'offre de logements est réel soit un besoin de 12 000 à 15 000 nouveaux logements par an quand il en est livré seulement 4 à 5 000. Déficit d'autant plus sensible que le désir d'accès à la propriété y est, comme en France, très élevé : 70% des résidents sont propriétaires de leur logement. Le marché semble cependant comme en France grippé par l'inflation et un attentisme croissant.

Toutefois, la pénurie de logements reste un enjeu majeur pour le pays.

Après des années de surchauffe, l'année 2022 marque un ralentissement des prix de l'immobilier. L'évolution comparée au 4ème trimestre 2022 montre une augmentation de 5,6% sur un an, bien loin des hausses de prix à 2 chiffres constatées sur les années précédentes.

Avant tout, il faut noter une baisse très nette du nombre de transactions. Les ventes d'appartement neufs ont baissé de près de moitié (-48,3%), tandis que les appartements anciens ont vu le nombre de transactions diminuer de -17,8%.

Le prix moyen d'un appartement ancien en juillet 2022 atteignait un prix de 9.208 €/m<sup>2</sup>. En mars 2023 (source Immotop), les prix nationaux s'établissent à une moyenne de 8.876 €/m<sup>2</sup> avec 11.240 €/m<sup>2</sup> pour la région Centre.

Les prix du neuf continuent d'avoisiner les 15.000 euros/m<sup>2</sup>. Au Luxembourg, les parkings peuvent atteindre jusqu'à 130.000 euros, voire plus de 200.000 €/m<sup>2</sup> dans certains quartiers du centre-ville.

Capelli opère actuellement au Luxembourg dans le cadre d'un recyclage urbain « Howald City ». Cette opération mixte de très grande envergure (20 000 m<sup>2</sup>) à prépondérance résidentielle intègre des logements classiques, logements à coûts modères, coliving, coworking, bureaux, restaurant et commerces.

# 02

## FACTEURS DE RISQUES



**HYÈRES (83) - Ensoleillado**  
70% de Vente en Bloc












## 2. FACTEURS DE RISQUES




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

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

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

Le Groupe n'identifie pas, à ce jour, de facteurs supplémentaires 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.

Catégorie	Description	Probabilité	Impact	Gestion du risque
<b>Conjoncture économique</b>	Risque lié au marché de l'immobilier	Elevée		Incidence sur les performances financières et sur l'activité du groupe
<b>Tiers</b>	Défaillance d'un prestataire	Elevée		Suivi des entreprises, Choix de nouveaux prestataires pour réduire le risque de dépendance.
<b>Opérationnels</b>	Approvisionnement et coût des matières premières	Elevée		Diversification des fournisseurs / entreprises Décalage des chantiers
<b>Environnementaux</b>	Intempéries	Moyenne		Etalement géographique des programmes immobiliers (répartition par agence)
<b>Réglementaires</b>	Fiscaux	Moyenne		Diversification de la clientèle
	Techniques	Faible		Respect de la législation et suivi de cette dernière, Maîtrise de l'opération
<b>Image de marque</b>	Réputation	Moyenne		Collaborateurs dédiés, enquêtes, communication
<b>Assurances</b>	DO/CNR/RCP	Faible		Gestion des prestataires, Suivi des chantiers, Structuration des équipes
<b>Financements</b>	Financement des opérations	Elevée		Communication régulière auprès des partenaires. Solidité financière du Groupe et suivi des taux
<b>Informatiques</b>	Outils spécifiques au Groupe	Moyenne		Mise en place de procédures, RSI pour la gestion des flux
<b>Marchés</b>	Risque de marchés (liquidité, taux, change)	Faible		Revue spécifique, Placement de trésorerie, Gestion du risque de change

	faible
	moyen
	élevé



## 2.1 Conjoncture économique

### Identification du risque :

Le marché de l'immobilier dans lequel le groupe opère est fortement impacté par de nombreux facteurs défavorables (hausse des taux d'intérêt, taux de chômage, coûts des matières premières, inflation et pouvoir d'achat). Ces évolutions sur lesquelles le Groupe ne peut exercer de contrôle pourraient avoir un impact défavorable sur son activité.

### Gestion du risque :

L'évolution des marchés et de l'environnement économique est suivie de près par la Direction du groupe. Ainsi, la Direction adapte sa stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

L'axe stratégique principal étant la vente en bloc des opérations et la préservation des marges.

## 2.2 Risques Opérationnels

### 2.2.1 Défaillance d'un prestataire

#### Identification du risque :

Dans son activité de promotion, le groupe peut signer les marchés de travaux suivants :

- Marchés de contractant général ou d'entreprise générale,
- Marchés par corps d'état séparés.

La défaillance d'un intervenant peut entraîner des conséquences sur les délais de livraison (non-démarrage du chantier ou abandon en cours de travaux). La reprise des marchés de travaux par un autre prestataire peut entraîner un surcoût de construction.

Les blocages temporaires peuvent avoir comme conséquence le décalage des dates de livraisons des biens, un décalage de chiffre d'affaires mais aussi une insatisfaction client (paiement d'éventuelles pénalités de retard).

#### Gestion du risque :

Ce risque étant directement lié à l'activité du Groupe, il est important de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour le maîtriser.

Le Groupe s'assure donc de la qualité des prestataires engagés sur les chantiers. Différentes étapes sont alors respectées :

- Identification du prestataire,
- Obtention des informations tarifaires,
- Vérification des informations juridiques et financières (assurances, URSSAF, KBIS, ...)

De plus, sur chaque situation reçue dans le cadre du chantier, une retenue de garantie est appliquée ou une caution d'un établissement financier est fournie à la signature des marchés de travaux. Cette retenue ou caution permettent au Groupe de s'assurer de l'exécution complète et correcte du chantier.

Enfin, chaque nouvelle opération dans une nouvelle région donne lieu au choix de nouveaux prestataires, réduisant ainsi le risque de dépendance vis-à-vis d'un prestataire particulier

### 2.2.2 Approvisionnement et coût des matières premières

#### Identification du risque :

Le contexte économique a d'importantes répercussions sur les marchés de l'énergie et l'approvisionnement de certaines matières premières ainsi que sur le coût de la construction.

Le risque majeur est que le Groupe pourrait faire face à la fermeture de certains fournisseurs et devrait trouver des relais d'approvisionnement plus coûteux.





#### Gestion du risque :

Le Groupe met en œuvre des actions pour limiter ce risque opérationnel et notamment par le biais d'une diversification de ses prestataires et / ou

## 2.3 Risques Environnementaux

#### Identification du risque :

L'activité du Groupe se réalise généralement en extérieur et est donc soumise aux risques environnementaux et principalement aux intempéries (pluies, grêles, vents violents, ...).

Ces circonstances climatiques peuvent entraîner des retards de livraison et donc avoir une incidence sur la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge du Groupe. Par ailleurs, l'accélération du changement climatique pourrait entraîner un durcissement des normes techniques applicables à la construction d'immeubles neufs dans des zones sensibles et engendrer un surenchérissement des coûts de constructions.

## 2.4 Risques Réglementaires

### 2.4.1 Risques fiscaux

#### Identification du risque :

L'évolution de la fiscalité (taxation des plus-values immobilières, droits de successions ...) peut avoir un impact sur le volume d'achat du foncier qui constitue la matière première du Groupe. Un changement significatif dans le dispositif fiscal de faveur applicable à ce type d'activité pourrait avoir un effet conjoncturel

### 2.4.2 Risques techniques

#### Identification du risque :

Le cadre juridique de l'activité de promotion immobilière est fixé par le Code de la construction.

Le Groupe est donc tenu au respect et aux évolutions de la réglementation et notamment en matière de normes constructives, d'environnement ou de délivrance de permis de construire. Ces évolutions pourraient exercer une influence sur les délais d'obtention des autorisations administratives liées aux chantiers

fournisseurs afin de lui assurer un approvisionnement lui permettant de tenir ses engagements. Le groupe a également procédé au décalage de plusieurs chantiers sur l'exercice.

#### Gestion du risque :

Fort de son expérience, le Groupe sait appréhender les aléas climatiques lors de la réalisation de ses chantiers, notamment dans la bonne gestion du planning de ces intervenants.

De plus, le Groupe est implanté sur l'ensemble du territoire national, ainsi qu'en Suisse et au Luxembourg. Un événement climatique sur une région géographique n'aura pas d'impact significatif sur les autres régions et donc n'aura pas d'impact significatif sur le chiffre d'affaires du Groupe.

Enfin, il est prévu dans l'ensemble des contrats clients des cas spécifiques pour reporter les délais de livraison en cas de force majeure ou d'intempéries.

négatif sur l'activité du groupe et ses résultats.

#### Gestion du risque :

Bien que le Groupe s'adresse historiquement à une clientèle primo-accédant, une transition commerciale est opérée au sein du Groupe afin d'institutionnaliser son portefeuille et ainsi être moins dépendant du prêt à taux zéro.

et pourraient ainsi engendrer un décalage de chiffre d'affaires.

Enfin, l'évolution régulière des réglementations juridiques relatives soit au cadre contractuel (RGPD, sécurité financière et juridique, etc...) soit à l'activité de promoteur peuvent entraîner des conséquences organisationnelles sur le Groupe.

#### Gestion du risque :

Le Groupe, afin de limiter ces risques, attache une importance particulière au suivi de l'évolution de ces réglementations et veille à ajuster l'aspect



financier de ses opérations en conséquence. De plus, le Groupe n'est soumis à aucun risque spécifiquement lié à la délivrance des permis de construire puisque l'achat des terrains n'est

réalisé qu'après obtention d'un permis d'aménager et/ou de construire purgé du recours des tiers et après obtention du financement de l'opération.

## 2.5 Risque image de marque

### Identification du risque :

L'acquisition d'un bien immobilier est un achat important pour les ménages. Compte tenu de la technicité de notre métier, chaque client échange avec de multiples intervenants (commercial, assistante clientèle, service technique, ...). Cette multitude d'intervenants et la durée du parcours de construction peut entraîner une insatisfaction client.

De plus, chaque projet est personnalisable en fonction des attentes des clients (TMA). Cette individualisation a pour risque d'augmenter aussi l'insatisfaction client ou, au contraire, peut avoir un effet favorable sur la satisfaction du client.

Une mauvaise image du groupe peut entraîner d'importantes conséquences notamment une baisse de la commercialisation.

### Gestion du risque :

Le Groupe, dans le cadre de son action CAP 2025, a remis la relation client au centre des priorités. En effet, un meilleur suivi de nos clients et particulièrement concernant leur TMA passe par la structuration des services après-vente dans chacune de nos agences. Ainsi un collaborateur est dédié à la charge d'une opération et permet ainsi de répondre plus rapidement aux demandes de nos clients et entretenir une meilleure communication.

## 2.6 Risques liés aux Assurances

### Identification du risque :

L'activité du Groupe est soumise à diverses réglementations en matière d'assurance obligatoire, en effet, le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires inhérentes à son activité, du fait de vices de construction pouvant être découverts lors ou a posteriori des opérations de construction. Ces risques, lorsqu'ils ne relèvent pas d'autres intervenants à l'acte de construction, sont couverts par les assurances souscrites par le Groupe ou ses filiales, à savoir les assurances obligatoires Dommages Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur, ainsi que l'assurance Responsabilité Civile Professionnelle.

### Gestion du risque :

Afin de limiter au maximum la mise en jeu de ses assurances, le Groupe porte une attention particulière à la conformité de ses prestataires en matière d'assurance tant chez ses maîtres d'œuvre que chez les entreprises sous-traitantes. De plus, le Groupe renforce et structure en permanence ses services techniques et services après-vente afin d'obtenir un meilleur suivi de chantier et un meilleur suivi de nos clients après livraison. Ce suivi permet de répondre le plus rapidement possible et de manière adaptée avant une éventuelle mise en jeu des assurances.

## 2.7 Risques liés à l'obtention des financements des opérations

### Identification du risque :

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

### Gestion du risque :

Le Groupe a recours au crédit bancaire pour lancer ses programmes et entretient depuis de longues années des relations de confiance avec différents établissements bancaires. De plus, La Direction Financière du Groupe communique régulièrement avec les prestataires financiers afin de leur fournir des informations financières régulières et maintenir le lien de confiance.



---

## 2.8 Risques Informatiques

### Identification du risque :

Le Groupe a mis en place un ERP permettant de gérer le process complet d'une opération (du comité d'engagement à la livraison du bien en passant par la commercialisation du projet et le suivi technique et financier). Cet ERP génère plusieurs flux entre différentes interfaces (site internet, outil comptable, ...) ce qui en cas de dysfonctionnement pourrait entraîner la perte d'informations et de fortes répercussions notamment commerciales ou comptables.

### Gestion du risque :

Conscient de ce risque, le Groupe en plus de travailler étroitement avec différents prestataires externes afin de continuer à développer et sécuriser les outils, a créé un service Système Informatique avec l'embauche d'un Responsable Système Informatique.

De plus, les données sont hébergées à l'extérieur et sauvegardées régulièrement afin d'optimiser leur protection.

## 2.9 Risques de marchés

### Identification du risque :

CAPELLI SA, la maison mère du Groupe, est exposée au risque de change lorsqu'elle consent des avances de trésorerie à sa filiale Suisse en monnaie locale (CHF). Concernant les risques liés aux autres instruments financiers il convient de se reporter au point 4.4.9.4 du présent rapport.

### Gestion du risque :

Le suivi des taux est suivi par le Groupe CAPELLI afin de minimiser les impacts du risque de change.

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



# 03

## GOURVERNANCE D'ENTREPRISE



**DAMMARIE-LÈS-LYS (77) - Charles & Lys**  
100% de Vente en Bloc

# 3. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

## Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Rapport du Conseil d'Administration établi conformément aux dispositions de l'article L.225-37 dernier alinéa du Code de commerce

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 dernier alinéa du Code de commerce, le Conseil d'Administration rend compte dans son rapport sur le gouvernement d'entreprise, (i) de la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice, (ii) des conventions conclues par un mandataire social ou un actionnaire significatif de la société mère avec une filiale, et (iii) du tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, ainsi que leur utilisation au cours de l'exercice.

Il est rappelé que les actions de la Société sont admises, depuis le 30 mars 2022, aux négociations sur le système multilatéral de négociation organisé Euronext Growth Paris au lieu et place du marché d'Euronext Paris.

La Société précise que les dispositions de l'article L.22-10-10 4° du Code de commerce, relatives au choix d'un code de gouvernement d'entreprise, ne lui sont plus applicables. Néanmoins, la Société se réfère volontairement aux principes de gouvernement d'entreprise énoncés dans le Code Middlenext de gouvernement d'entreprise, au sens de l'article L22-10-10 alinéa 4 du Code de commerce, mis à jour en septembre 2016, qui peut être consulté sur le site internet de Middlenext (<https://www.middlenext.com>). Dans le cadre de la mise en œuvre du principe « appliquer ou expliquer » recommandé par l'AMF, le tableau ci-dessous récapitule les règles énoncées par le Code Middlenext et leur application au sein de la Société. A défaut, il sera justifié de la mise à l'écart de certaines de ces recommandations ou de leur application différée.

	Recommandations	Paragraphe
R1	Déontologie des membres du Conseil	3.1.3
R2	Conflits d'intérêts	3.1.3
R3	Composition du Conseil	3.1.1
R4	Informations des membres du Conseil	3.2.1
R5	Formation des membres du Conseil (1)	N/A
R6	Organisation des réunions du Conseil et des Comités	3.2.1
R7	Mise en place de Comité	3.2.3
R8	Mise en place d'un comité spécialisé sur la Responsabilité sociale / sociétale et environnementale des Entreprises (RSE)	3.2.3
R9	Mise en place du règlement intérieur du Conseil	3.1.2
R10	Choix des Administrateurs	3.1.1
R11	Durée des mandats des membres du Conseil	3.1.1
R12	Rémunération de l'Administrateur	3.5.2
R13	Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	3.2.2
R14	Relation avec les actionnaires	3.1.1
R15	Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise	3.7
R16	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	3.5.1
R17	Préparation de la succession des dirigeants	3.1.1
R18	Cumul contrat de travail et mandat social	3.5.2
R19	Indemnité de départ	3.5.2
R20	Régime de retraite supplémentaire	3.5.2
R21	Stock-option et attribution gratuite d'actions	3.5.2
R22	Revue des points de vigilance	3.1.1

(1) *Compte tenu des compétences et de l'expérience des membres du Conseil d'Administration, il n'est pas envisagé de mettre en place, à court terme, de plan de formation.*



## 3.1 Les principes de gouvernance

### 3.1.1 Composition et Rôle du Conseil d'administration et de la Direction Générale

Le Conseil d'administration est composé de quatre membres nommés pour une durée de 6 ans.

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

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

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

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

Le Conseil d'administration, conformément à la loi et aux statuts sociaux, convoque les assemblées générales et s'assure également en dehors de ces dernières, en conformité avec la recommandation R12 du Code Middlednext, que les conditions de dialogue avec les actionnaires sont réunies en veillant notamment à rencontrer les actionnaires significatifs qui en exprimeraient la demande.

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

	Mandat (s)	Age	Sexe	Date de 1ère nomination	Date d'échéance du mandat en cours
<b>Monsieur Christophe CAPELLI</b>	PDG	50 ans	M	28/04/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023
	Administrateur			29/07/2004	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023
<b>Monsieur Jean-Charles CAPELLI</b>	DGD	39 ans	M	23/12/2004	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023
	Administrateur			16/06/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2024
<b>Monsieur Rodolphe PEIRON</b>	Administrateur	53 ans	M	16/06/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2026
<b>Madame Françoise PARIS LECLERC</b>	Administrateur	78 ans	F	30/09/2011	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023

#### Exclusion de la recommandation R17 du Code Middlednext :

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

Le Conseil d'administration a estimé qu'il n'existait qu'une probabilité faible de risque de paralysie des organes sociaux exécutifs en cas d'incapacité ou de décès soudain. De plus, aucun départ en retraite n'est envisagé à court terme conduisant la société à réfléchir et identifier en amont de futurs dirigeants exécutifs au sein ou en dehors de la société.



### 3.1.2 Règles de fonctionnement du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a, dans sa séance du 26 juin 2017, adopté les termes d'un règlement intérieur en conformité avec la recommandation R9 du Code Middlenext.

Ce règlement comprend les chapitres suivants :

1. Missions et compétences du Conseil d'administration
2. Composition du conseil d'administration :
3. Devoirs et déontologie des administrateurs :

4. Fonctionnement du Conseil d'administration :
5. Règles de détermination de la rémunération des membres du conseil
6. Entrée en vigueur – Force obligatoire.

Le règlement intérieur est disponible en consultation au siège social ainsi que sur le site internet de la société <https://capelli-immobilier.fr/>.

### 3.1.3 Déontologie des membres du Conseil d'Administration

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

Chaque membre du Conseil d'Administration doit ainsi notamment :

- Adopter un comportement cohérent entre paroles et actes, gage de crédibilité et de confiance dans le but d'une recherche d'exemplarité,
- Observer les règles de déontologie relatives aux obligations résultant de son mandat et se conformer aux règles légales de cumul des mandats,
- Informer le Conseil en cas de conflit d'intérêt survenant après l'obtention de son

mandat (recommandation R2 du Code Middlenext),

- Se rendre disponible, consacrer le temps et l'attention nécessaire à ses fonctions et de manière générale faire preuve, autant que possible, d'assiduité aux réunions du Conseil et d'Assemblée Générale,
- S'assurer qu'il possède toutes les informations nécessaires sur l'ordre du jour des réunions du Conseil avant de prendre toute décision, et respecter le secret professionnel.

Selon les informations en possession du Groupe, les administrateurs n'ont pas été condamnés pour fraude au cours des cinq dernières années, n'ont pas connu de faillite, mise sous séquestre, liquidation et n'ont pas subi d'incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par les autorités statutaires ou réglementaires (y compris les organismes professionnels désignés). Ces personnes n'ont pas été empêchées par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur.

### 3.1.4 Application du principe de représentation équilibrée des hommes et des femmes

Conformément aux dispositions de l'article L.225-18-1 du Code de commerce relativement à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance, le Conseil d'Administration doit compter une proportion de 40% de femmes. Néanmoins, il est introduit un régime dérogatoire pour les conseils d'administration de petite taille (8 membres au plus), l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe ne

peut être supérieur à deux (L.225-18-1 du Code de commerce).

A la date du présent rapport, un administrateur de sexe féminin et trois administrateurs de sexe masculin siègent aux réunions du Conseil d'Administration, permettant ainsi le respect des conditions de parités susmentionnées.



## 3.2 Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

### 3.2.1 Préparation et fréquence des réunions

Il appartient au Président du Conseil d'Administration de réunir le Conseil soit à des intervalles périodiques soit aux moments qu'il juge opportun afin que les séances du Conseil d'Administration permettent un examen et une discussion des questions rentrant dans le cadre de ses attributions (Recommandation R6 du Code Middenext). Le Président veille, particulièrement, à réunir le Conseil d'Administration pour approuver les comptes semestriels ainsi que pour arrêter les comptes annuels et consolidés et convoquer les assemblées générales.

Conformément à la Recommandation R4 du Code Middenext, les administrateurs sont convoqués par le président du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts et l'ensemble des documents, dossiers

techniques et informations nécessaires à la mission des administrateurs, leur ont été communiqués préalablement à la réunion. Les sujets particulièrement urgents peuvent être débattus sans distribution préalable de documents ou avec une communication préalable rapprochée de la date de la séance.

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

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

### 3.2.2 Evaluation du fonctionnement

Conformément à la recommandation R13, 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 27 juin 2023.

Il est ressorti de cette évaluation que :

- Les membres du Conseil ont une bonne connaissance de leurs fonctions et attributions ;
- Le conseil se réunit régulièrement sur la base d'un calendrier respecté. Le quorum est systématiquement atteint, trois administrateurs au moins ayant participé à toutes les réunions. Les administrateurs estiment qu'ils sont informés préalablement de manière satisfaisante ;
- Le président guide le Conseil selon un déroulé préparé en suivant l'ordre du jour, il s'assure systématiquement que le point de vue des membres du conseil est entendu ;

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

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

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

### 3.2.3 Mise en place de comités

Dans le cadre des règles de gouvernance le Conseil d'Administration peut décider de constituer un ou plusieurs comités permanent ou temporaires destinées à faciliter le bon

fonctionnement de celui-ci et à concourir efficacement à la préparation des décisions.

Conformément à la faculté laissée par les dispositions de l'article L. 823-20 4° du Code de commerce, les fonctions de Comité d'Audit sont





exercées par le Conseil d'administration dont la composition est communiquée ci-avant, à l'exclusion de ses membres exerçant des fonctions de direction.

S'agissant du comité spécialisé en matière de RSE dont la mise en place est préconisée par la recommandation R8 du Code MiddleNext, le Conseil d'Administration du 27 juin 2022 a décidé

### 3.2.4 Conventions réglementées

Le Conseil d'Administration revoit chaque année les conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs et dont l'effet perdure dans le temps. Il a été conclu une nouvelle convention réglementée au cours de l'exercice.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration évalue régulièrement les conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales afin de s'assurer que celles-ci remplissent toujours ces conditions.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, nous vous

## 3.3 Conventions réglementées

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

- Convention avec la Société FRENCH CRYPTO, société de droit luxembourgeois dont Monsieur Jean-Charles CAPELLI est dirigeant et actionnaire

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

Cette avance en compte courant a été effectué dans le cadre du développement de l'activité de la société FRENCH CRYPTO.

d'ouvrir une réflexion sur la mise en place au sein de la Société d'un tel comité.

Compte tenu de la taille du Groupe et la structure familiale de l'actionariat de la société, il n'a pas été procédé à la mise en place d'autre comité spécialisé préconisé par la recommandation R7 du Code MiddleNext.

informons que la procédure mise en place pour procéder à l'examen des conventions courantes conclues à des conditions normales, consistant, après un recensement interne, à un examen spécifique des conventions recensées lors d'une réunion du Conseil d'Administration.

Se reporter au paragraphe 3.3 et au rapport spécial des commissaires aux comptes qui se trouve également dans le présent rapport financier annuel pour le détail des conventions réglementées.

- Conventions avec la Société CAPELLI PROMOTION, société de droit Français dont Monsieur Christophe CAPELLI est dirigeant et actionnaire

La Société CAPELLI a accordé un 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.

La Société CAPELLI a accordé un 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.



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

- **Prestation de services administratifs**

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

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

A ce titre, une prestation de 141 000 € hors taxes a été facturée à CAPELLI FONCIER sur l'exercice.

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

La Société CAPELLI a continué d'assurer au profit de la Société 2 C AMENAGEMENT des prestations de services commerciaux, ainsi que des prestations de services administratifs, financiers et juridiques.

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

CAPELLI SA a facturé 7 500 euros HT sur l'exercice 2022/2023.

S'agissant des prestations de services commerciaux (recherches, développement, actions, encadrement et suivi): le Conseil d'Administration a confirmé sans modification le principe de rémunération de CAPELLI, à savoir : 6 % sur le chiffre d'affaires HT de la Société 2C AMENAGEMENT tel que consolidé par le Groupe CAPELLI (outre frais de structure par lot).

Aucune facturation n'a été effectuée sur l'exercice 2022/2023

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

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

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

Le montant total en charge de l'exercice pour lesdites prestations rendues par Monsieur Jean-Claude CAPELLI s'est élevé à la somme de 150 766,80€.

- **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 2023, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.



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

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

Aucune facturation n'a été effectuée sur l'exercice 2022/2023

- Conventions conclues avec la société MARECHAUX DE France dont Monsieur Christophe CAPELLI et Monsieur Jean-Charles CAPELLI, sont indirectement actionnaires de la Société, et dirigeants et sont tous deux associés et dirigeants de la société JCC PARTICIPATIONS, associée de la SCI DES MARECHAUX DE France.

#### Contrat de prêt

Cette convention, autorisant la conclusion d'un prêt à intérêt consenti par la société CAPELLI à la société MARECHAUX DE France d'un montant de 1 830 000 euros au taux d'intérêt maximum déductible fiscalement, remboursable à 192 mois (capital et intérêts).

Au 31 mars 2023, le solde dû par la société MARECHAUX DE France à la société CAPELLI s'élevait à 1 904 792.61 euros (principal et intérêts courus)

#### Contrat de sous-location

Conclusion d'un contrat de sous location de bureaux et parkings consentie par la société MARECHAUX DE France à la société CAPELLI, pour l'ensemble des locaux à usage de bureaux sis

58 Avenue Foch 69006 LYON outre jouissance de 4 parkings. Ce contrat n'entrera en application qu'au jour de la livraison des bureaux soit au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2019. En date du 26 novembre 2019, le Conseil d'Administration a autorisé la signature d'un avenant au contrat de sous location afin de reporter au 6 avril 2020 la date de prise d'effet du contrat de sous-location.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2023, les montants correspondants aux loyers facturés par la SCI MARECHAUX DE FRANCE se sont élevés à 695 500€.

- Convention conclue avec la société Expertises Foncières Internationales LTD dont Monsieur Jean-Claude CAPELLI, qui détenait indirectement plus de 10 % du capital social et des droits de vote de CAPELLI SA, est associé unique.

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

Le Conseil d'Administration a autorisé le 31 Juillet 2018 le principe desdites prestations rendues par la Société « Expertises Foncières Internationales LTD » et sa grille correspondante de facturation.

Le montant total en charge de l'exercice pour lesdites prestations rendues par la société de Monsieur Jean-Claude CAPELLI s'est élevé à la somme de 63 500€.



### 3.4 Mandats et fonctions des mandataires sociaux de la Société

Le Conseil veille à ce que sa composition soit équilibrée, notamment en matière de diversité (représentation des femmes et des hommes, âge, expertises...) comme indiqué au 3.1.1 du présent rapport.

	Mandat (s)	Date d'échéance du mandat en cours	Autres mandats et fonctions exercés
Christophe CAPELLI	PDG	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>Président de la SAS CAPELLI PROMOTION,</li> <li>- Président de la SAS CAPELLI FINANCEMENT,</li> <li>-Gérant de la société SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT,</li> <li>- Président de la société SAS 2C AMENAGEMENT,</li> <li>- Président de la société SAS FINANCIERE CAPELLI,</li> <li>- Vice-Président et Administrateur de la SA CAPELLI SUISSE, société de droit Suisse,</li> <li>- Administrateur délégué de la SA JCC PARTICIPATIONS, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Président et Administrateur de la SA CAPELLI LUX, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Vice-Président et Administrateur de la SA CAPELLI FONCIER, société de droit Suisse,</li> <li>- Co-gérant de la société FONCIERE DE L'EST LYONNAIS,</li> <li>- Gérant de la société SARL LE CUBE,</li> <li>- Gérant de 120 Boulevard de Ménilmontant,</li> <li>- Président de la société SAS 123 Capelli,</li> <li>- Gérant de la SARL LE CLOS DES URSULES,</li> <li>- Gérant de la SCI L'ARLY,</li> <li>- Gérant de la SARL LYON YPRES 74,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL CT1, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL EHNNEN LEWENT, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL LIMPERTSBERG GLACIS, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL STRASSEN HELENA, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL HESPERANGE SYREN, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL AHN VIGNES, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL REIMBERG BELLE VUE, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL BOWO, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL LANDEV1, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL BRIDEL KOPSTAL, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL EICH LUX, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Gérant de la SCI DES ESSES,</li> <li>- Président de la SAS FGLUX</li> <li>- Gérant de la société SAINT MAUR LA VARENNE,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL NEUDORF KIEM, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL H46, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL BETTANGE MESSER, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Administrateur de la SA OSCHTERBOURG, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Gérant de la société SAINT MAUR LOFT,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL MAMER BEIM, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>-Co-Gérant de la SARL MOUTFORT TODENWEG, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL BONNEVOIE 1, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-gérant de la SARL HR IMMO, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-gérant de la SARL HM IMMO, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-gérant de la SARL SH1, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-gérant de la SARL ESCH TELINDUS HOLDCO, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-gérant de la SARL MONDERCANGE ESCH, société de droit Luxembourgeois.</li> </ul>
	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	
Jean-Charles CAPELLI	DGD	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur Général de la société CAPELLI PROMOTION</li> <li>- Directeur général de la société SAS FINANCIERE CAPELLI</li> <li>- Co Gérant de la société SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT</li> <li>- Gérant de la société SCI CHAMPAGNE</li> <li>- Président de la société SAS OFFICE D'HABITAT PRIVE</li> <li>- Directeur général de la société SAS 2C AMENAGEMENT</li> <li>- Administrateur de la SA CAPELLI SUISSE, société de droit Suisse</li> <li>- Administrateur de la SA JCC PARTICIPATIONS, société de droit Luxembourgeois</li> <li>- Vice-Président et Administrateur de la SA CAPELLI LUX, société de droit Luxembourgeois</li> <li>- Co-gérant de la société FONCIERE DE L'EST LYONNAIS</li> <li>- Co-gérant de la SCI 12 avenue Maréchal de Saxe</li> <li>- Administrateur de la SA OSCHTERBOURG, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Gérant de la société SAINT MAUR LA VARENNE,</li> <li>- Gérant de la société SAINT MAUR LOFT,</li> <li>- Gérant de la société SNC MONTAGNE.</li> </ul>
	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2024	



	Mandat (s)	Date d'échéance du mandat en cours	Autres mandats et fonctions exercés
<b>Rodolphe PEIRON</b>	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur Général de la SAS CAPELLI FINANCEMENT</li> <li>- Administrateur de la SA CAPELLI LUX, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL CT1, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL EHREN LEWENT, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL LIMPERTSBERG GLACIS, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL STRASSEN HELENA, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL HESPERANGE SYREN, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL AHN VIGNES, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL REIMBERG BELLE VUE, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL BOWO, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL LANDEV1, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL BRIDEL KOPSTAL, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL EICH LUX, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL NEUDORF KIEM, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL H46, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL BETTANGE MESSER, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Administrateur de la SA OSCHTERBOURG, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL MAMER BEIM, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL MOUTFORT TODENWEG, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-Gérant de la SARL BONNEVOIE 1, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-gérant de la SARL HR IMMO, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-gérant de la SARL HM IMMO, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-gérant de la SARL ESCH TELINDUS HOLD CO, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- Co-gérant de la SARL SH1, société de droit Luxembourgeois,</li> <li>- co-gérant de la SARL MONDERCANGE ESCH, société de droit Luxembourgeois.</li> </ul>
<b>Françoise PARIS LECLERC</b>	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	Néant

Ce tableau est conforme à l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices.



### 3.5 Délégations dans le domaine des augmentations de capital

Date AG	Résolution	Contenu de la délégation	Durée	Utilisation en cours sur l'exercice 2022/2023	Expiration
28/09/2021	13	Autorisation conférée au CA de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou émettre, emportant dans ce dernier cas, renonciation des actionnaires à leur DPS. Bénéficiaire : mandataires et salariés de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés directement ou indirectement dans les conditions de l'art. L. 225-197-2 C.com. Période minimale d'acquisition : 1 an Période minimale de conservation : 1 an	38 mois	Néant.	28/11/2024
27/09/2022	7	Autorisation consentie au conseil d'administration en vue de la mise en place d'un programme de rachat par la société de ses propres actions.	18 mois	Au 31.03.2023, 21 798 actions auto détenues	27/03/2024
27/09/2022	8	Autorisation consentie au conseil d'administration de réduire le capital social par annulation d'actions	24 mois	Néant	27/09/2024
27/09/2022	9	Délégation de compétence consentie au CA d'émettre par offre au public, autres que celles visées à l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, des actions ordinaires ou toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS	26 mois	Néant	27/11/2024
27/09/2022	10	Délégation de compétence consentie au CA d'émettre par une offre visée à l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, des actions ordinaires ou toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société avec suppression du DPS	26 mois	Néant	27/11/2024
27/09/2022	11	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  <i>("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")</i>	18 mois	Néant	27/03/2024
27/09/2022	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	27/11/2024
27/09/2022	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	27/11/2024
27/09/2022	14	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	27/11/2024

Conformément à la loi, le tableau ci-après résume les délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital et fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice 2022-2023.



# 04

## INFORMATIONS FINANCIÈRES ET COMPTABLES



**MONTESSON (78) - Les Jardins du Lavoir**  
77% de Vente en Bloc

# 4. INFORMATIONS FINANCIERES

## 4.1 – Rapport de gestion – Informations sur le Groupe

### 4.1.1 Activité du Groupe

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

En parallèle, dans un marché immobilier du diffus fortement dégradé depuis plusieurs mois pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier du fait de la conjonction de la hausse des taux d'intérêt et des prix et d'un resserrement de conditions d'octroi de prêts, et conformément à la stratégie décidée et mise en place ces quatre dernières années, le Groupe a accéléré son développement visant à :

- Focaliser ses ventes auprès des investisseurs institutionnels qualifiés (ventes en bloc) afin de sécuriser le lancement de ses programmes et accélérer le retour sur investissement ;
- Se positionner sur des projets intégrant une démarche vertueuse de reconstruire la ville sur la ville avec de nombreux programmes qui portent sur des réhabilitation/rénovation d'ensembles immobiliers (résidentiel, bureaux ou centres commerciaux) et de recyclages urbains. À ce titre, CAPELLI a été précurseur dans ce domaine et détient un réel savoir-faire à l'image du programme en cours de livraison à Saint-André-Lez-Lille (déjà près de 200 logements livrés). De plus, la quasi-totalité des programmes en cours porte sur des immeubles ou zones de réhabilitation ;

- Accroître la diversité de ses programmes : résidentiel, social, résidences gérées (seniors, étudiants, tourisme, ...), résidences de coliving et espaces de coworking, etc., afin de répondre aux nouveaux besoins et usages ;
- Réduire au maximum ses stocks. En France, le niveau de stock est à un niveau très optimisé ;

Ainsi, au global, le Groupe est parvenu à atteindre majoritairement ses objectifs de ventes en bloc auprès des investisseurs institutionnels qui représentent 100 M€ du chiffre d'affaires du Groupe (la proportion est de 2/3 de ventes aux institutionnels en France) et assurent désormais des marges équivalentes à celles du diffus pré-covid. Le segment du diffus qui a fortement pâti de l'environnement actuel notamment au Luxembourg, explique la baisse d'activité.

Dans ce contexte, le Groupe réalise pour l'ensemble de l'exercice un chiffre d'affaires de 201,6 M€ en repli par rapport à l'exercice précédent qui s'établissait à 290,3 M€. L'activité de la France s'inscrit à 145,3 M€ contre 215,1 M€ l'exercice dernier et l'activité à l'international (Suisse et Luxembourg) représente 56,3 M€ contre 75 M€ en 2021-2022.

La décision ponctuelle de reporter certains chantiers afin de ne pas produire à perte a permis de préserver le taux de marge brute à un niveau satisfaisant. Il représente 21,9% du chiffre d'affaires contre 21,2% l'exercice dernier. L'EBITDA de la période s'établit à 10,7 M€ (5,27% du CA). Durant l'exercice, le Groupe a mis en place des actions afin de réduire ses charges de structure avec une économie de -1,6 M€ en un an. Ces mesures de réduction des coûts fixes se poursuivent. De plus, la focalisation sur les ventes en bloc permet de réduire très sensiblement les frais de communication & marketing liés à la commercialisation des programmes. L'EBIT de la période s'inscrit à 6,74 M€ soit 3,34% du chiffre d'affaires.





Le résultat financier, dans un contexte de très forts investissements en n-1 (achats de fonciers de programmes de grande envergure : Howald au Luxembourg, Paris 15), s'établit à -32,4 M€. En neutralisant l'impact des opérations foncières citées ci-avant, le résultat financier aurait été de l'ordre de -24 M€. La mise en production de ces opérations et une focalisation sur les ventes en bloc permettra d'alléger le poids du résultat financier dans les mois qui viennent. Le résultat net part du Groupe de la période constitue une perte de 20,4 M€ contre un bénéfice de 2,4 M€ au 31 mars 2022.

A la clôture de l'exercice, le gearing consolidé opérations intégrant les achats fonciers importants ressort à 2,96x (vs. 3,96x au 31.03.22). Le gearing corporate s'établit à 1,38x (vs. 0,73x au 31.03.22).

Les capitaux propres du Groupe restent à un niveau élevé et s'établissent à 85,6 M€ vs 71,7 M€ en n-1. La trésorerie active ressort à 82,6 M€

Le Groupe continuera donc de focaliser sa stratégie de développement sur des opérations faisant l'objet de ventes en bloc afin de sécuriser les programmes et d'accélérer le retour sur investissement. En France, principal marché du Groupe, cette proportion atteint déjà 85% des opérations. Dans le même temps, et comme annoncé, des programmes de grande envergure entrent dans une phase de débouclage. Ainsi, les travaux de La Scène des Loges (Paris 15ème) débiteront en fin d'année.

Le chiffre d'affaires prévu pour ce programme atteint 130 M€. Au Luxembourg, où le marché du neuf a baissé de 72,5% entre le 1er trimestre 2022 et la même période de 2023, Capelli enregistre un niveau de réservations plus faible qu'il y a un an

mais surperforme le marché et figure parmi les 4 promoteurs les plus dynamiques de la place.

L'autre priorité du Groupe portera sur le redressement de sa rentabilité nette avec un effet de levier de la mise en production de programmes majeurs sur le résultat financier. Parallèlement, le Groupe continuera de mettre en œuvre des mesures afin d'optimiser ses coûts de structure. Associées à une reprise de la croissance, ces actions devraient permettre au Groupe d'enregistrer une hausse de l'EBITDA en valeur.

Le backlog total du Groupe s'établit à 580 M€ ; le backlog lié aux investisseurs institutionnels s'élève à lui seul à 450 M€ et permet au Groupe d'anticiper une croissance de son chiffre d'affaires pour l'exercice en cours avec une forte amélioration des résultats.

A moyen et long terme, le Groupe poursuivra les trois axes qui fondent sa stratégie :

- Capitaliser sur son savoir-faire précurseur et reconnu de reconstruire la ville sur la ville avec de nombreux programmes qui portent sur des réhabilitation/reconstruction d'ensembles immobiliers existants (résidentiel, bureaux ou centres commerciaux). Ainsi, la quasi-totalité des programmes récemment lancés porte sur des opérations de recyclage urbain.
- Avoir un ancrage fort sur ses territoires : France, Luxembourg, Suisse.
- Maintenir une forte diversité des opérations immobilières afin de répondre aux nouveaux besoins et usages : résidentiel, social, résidences gérées (seniors, étudiants, tourisme, ...), espaces de coliving, de coworking, etc., où là encore le Groupe dispose d'une expérience forte et reconnue ; la priorité étant donnée aux opérations pouvant faire l'objet de ventes en bloc pour tout ou partie.



## 4.1.2 Compte de résultat synthétique consolidé

En K€	Notes	2022/2023	2021/2022
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>201 642</b>	<b>290 317</b>
<b>Marge brute</b>		<b>44 094</b>	<b>61 669</b>
Tx de Marge brute		21,9%	21,2%
<b>Charges opérationnelles</b>		<b>(37 353)</b>	<b>(38 565)</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>6 741</b>	<b>23 105</b>
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>6 310</b>	<b>22 352</b>
% du Chiffre d'affaires		3,1%	7,7%
<b>Résultat financier</b>		<b>(32 280)</b>	<b>(19 160)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>(25 971)</b>	<b>3 191</b>
<b>Impôts sur les résultats</b>		<b>573</b>	<b>(1 992)</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>(25 407)</b>	<b>1 285</b>
% du Chiffre d'affaires		-12,6%	0,4%
Participation ne donnant pas le contrôle		5 005	1 135
<b>Résultat net part du Groupe</b>		<b>(20 402)</b>	<b>2 421</b>
% du Chiffre d'affaires		-10,1%	0,8%

Les autres éléments du résultat global ne sont pas significatifs.

En M€	2022/2023	2021/2022
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>201,6</b>	<b>290,3</b>
<b>Marge brute</b>	<b>44,1</b>	<b>61,8</b>
En % du CA	21,9%	21,2%
<b>EBITDA</b>	<b>10,62</b>	<b>28,07</b>
En % du CA	5,27%	9,67%
<b>EBIT</b>	<b>6,74</b>	<b>23,09</b>
En % du CA	3,34%	7,95%
<b>Résultat financier (dont écarts de change)</b>	<b>-32,3</b>	<b>-19,2</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-25,41</b>	<b>1,29</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-20,4</b>	<b>2,4</b>

### ➤ CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'exercice est en diminution de 30% pour s'établir à 201,6 M€ suite au fort ralentissement de l'activité sur l'exercice.

L'activité en France représente 72% et 28% au Luxembourg et en Suisse.

### ➤ MARGE BRUTE

La marge brute a baissé sur l'année suite à la diminution du chiffre d'affaires et atteint 44,1 M€ contre 61,7 M€ l'an dernier impactée par la hausse des coûts travaux et les surcoûts liés à des délais d'approvisionnement plus longs sur certains matériaux sur les chantiers en cours.

### ➤ RESULTAT OPERATIONNEL

Dans un environnement marqué par la hausse des coûts des travaux et des délais d'approvisionnement ainsi que par le ralentissement de l'activité, le groupe Capelli est parvenu à maintenir une marge brute de plus de 21% et une bonne performance opérationnelle grâce aux choix stratégiques adoptés (ventes en

bloc, opérations d'envergure) qui ont permis de réduire les charges de structures de 1,6 M€. L'Ebitda à 10,6 M€ (5,3% du CA) et l'Ebit à 6,7 M€ (3,3% du CA) se maintiennent à un niveau positif malgré la conjoncture.

### ➤ RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier, dans un contexte de forts investissements lors de l'exercice précédent (achat de foncier pour près de 240 M€ en 12 mois), s'établit à -32,3 M€ contre -19,2 M€ au titre du précédent exercice.

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

### ➤ RESULTAT NET

Après prise en compte d'un produit d'impôt de 0,6 M€ contre une charge d'impôt de -2,0 M€ l'an dernier et d'intérêts minoritaires de -5 M€ contre -1,1 M€ l'an dernier, le résultat net part du Groupe s'établit à -20,4 M€ contre 2,4 M€ sur l'exercice précédent.



### 4.1.3 Bilan consolidé et évolution de la structure financière

En K€	31/03/2023	31/03/2022
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>323</b>	<b>323</b>
<b>Actif immobilisé net</b>	<b>34 314</b>	<b>36 322</b>
Stocks nets	443 203	310 123
Clients nets	203 669	214 890
Fournisseurs	(176 322)	(189 788)
<b>BFR opérationnel net</b>	<b>470 550</b>	<b>335 225</b>
% du chiffre d'affaires	117%	115%
Autres créances/ dettes	(3 476)	7 073
<b>Total BFR</b>	<b>467 075</b>	<b>342 299</b>
% du chiffre d'affaires	232%	118%
Capitaux propres	(85 626)	(71 715)
Dettes nettes	(396 995)	(284 510)
Autres passifs - subventions	(2 756)	(4 247)
Obligations locatives	(18 166)	(19 543)
<b>Capitaux engagés</b>	<b>(503 543)</b>	<b>(380 015)</b>
Provisions, impôts différés et autre non courant	1 832	1 071

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

Le BFR opérationnel augmente par rapport au 31 mars 2022 lié principalement aux difficultés de commercialisation sur les programmes en cours, et aux acquisitions des opérations. Nous rappelons que le poste client n'est pas à risque car tous nos clients sont financés lors de la signature des actes notariés.

La décomposition de la variation des stocks est la suivante :

en K€	Valeur brute au 31/03/2023	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2023	Valeur brute au 31/03/2022	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2022
Stocks	455 568	(12 365)	443 203	312 679	(2 556)	310 123
<b>Total</b>	<b>455 568</b>	<b>(12 365)</b>	<b>443 203</b>	<b>312 679</b>	<b>(2 556)</b>	<b>310 123</b>

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 85,6 M€ contre 71,7 M€ au 31 mars 2022. La hausse constatée de 13,9 M€ résulte principalement de l'effet des variations de périmètre pour 40,3 M€ compensées par la perte de l'exercice à hauteur de 25,4 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 augmente sur l'exercice, il ressort à 398,3 M€ contre 284,5 M€ un an plus tôt.

Le gearing (endettement net sur fonds propres) s'inscrit à 2,96 au 31 mars 2023 contre 3,96 au 31 mars 2022.

Le gearing corporate (endettement corporate net sur fonds propres) ressort à 1,38x au 31 mars 2023 contre 0.73x au 31 mars 2022.

Le montant des emprunts souscrits sur la période s'élève à 160 M€ alors que les remboursements s'élèvent à 98,5 M€.



➤ CASH-FLOW ET ENDETTEMENT

En K€	2022/2023	2021/2022
Capacité d'autofinancement	5 943	29 648
Variation du BFR	(102 080)	(92 121)
Impôts versés		(9 379)
Investissements nets	(17 091)	2 750
Dividendes versés	(2 023)	(1 666)
Autres mouvements	28 491	(33 902)
<b>Variation d'endettement</b>	<b>(86 760)</b>	<b>(104 670)</b>
<b>Endettement net à l'ouverture *</b>	<b>310 235</b>	<b>179 839</b>
<b>Endettement net à la clôture *</b>	<b>396 995</b>	<b>284 510</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(82 614)	(108 339)
Découverts bancaires	107 202	83 964
Emprunt obligataire	216 273	197 780
Autres dettes financières LT > 1 an	74 167	91 773
Autres dettes financières LT < 1 an	83 526	18 662
Comptes courants	(1 559)	669

La capacité d'autofinancement avant impôts au 31 mars 2023 s'établit à 5,9 M€ est pénalisé par la baisse de l'activité de l'exercice lié au décalage de chantier sur l'exercice.

Le gearing corporate du groupe a augmenté à 1,38x lié au décalage de nouvelles opérations lancées qui ralentit la génération de cash flow corporate en dessous des charges fixes à financer.

#### 4.1.4 Evolution et perspectives du Groupe

Le backlog groupe reste à un niveau important, celui-ci est aussi fortement sécurisé par des ventes en bloc ce qui renforce encore plus sa qualité et limite le risque d'annulation. Ce backlog est aussi composé de certaines opérations que le groupe a décalées pour permettre d'atteindre soit des niveaux de rentabilité dans les normes du groupe ou de renforcer la commercialisation via des accords sur des ventes en bloc sur tout ou partie des programmes.

Au 31 mars 2023 les états financiers ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. Ce principe est toutefois conditionné aux négociations avec les partenaires financiers et bancaires de la société pour ce qui concerne la structure de la dette et de

Dans les mois à venir le groupe devrait bénéficier des premières ventes sur ses opérations emblématiques à Paris et Luxembourg permettant de mécaniquement baisser le stocks et l'endettement du groupe.

ses échéances de remboursement (cf 4.4.2 Evènements post clôture). La structure de la dette du groupe, en dehors des endettement bancaires au niveau des SPV, est principalement de nature obligataire avec des échéances in fine. C'est cette partie de l'endettement que le groupe s'attache à décaler de 24 mois les échéances. A ce jour, le groupe a déjà obtenu l'accord de ses investisseurs sur trois souches obligataires et est confiant sur sa capacité à mener à bien le reste des négociations fort des premiers accords. Ces renégociations sont une condition essentielle pour mener à bien les objectifs du groupe pour l'exercice en cours et assurer la continuité d'exploitation.



#### 4.1.5 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 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. 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 51/49) avec un professionnel de l'immobilier dans un but d'optimisation économique et de mise en commun des compétences de chacun.

#### 4.1.6 Facteurs de risques

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

#### 4.1.7 Informations en matière de recherche et développement.

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

#### 4.1.8 Informations sur les événements post clôture groupe.

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

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

## 4.2 – Rapport de gestion – Informations sur la société mère CAPELLI

### 4.2.1 Activité de la société

La société Capelli SA, ci-après dénommée la « Société », détient directement ou indirectement les participations dans les filiales du Groupe. Au niveau du Groupe, la Société a pour principales missions :

- La définition de la stratégie et son pilotage ;
- Le développement et la maintenance des systèmes d'information ;
- La définition de la politique d'achats fonciers et la gestion des relations avec les fournisseurs ;
- Le suivi des encaissements client ;
- Le suivi technique des opérations à travers son statut de Maître d'Ouvrage ;
- Le contrôle financier et budgétaire, la gestion des financements et engagements hors bilan, la communication financière et les relations avec les investisseurs ;
- La communication institutionnelle.

Au niveau des filiales, la Société fournit des prestations de service en assurant la gestion administrative, commerciale et financière de celles-ci via ses propres fonctions de support.



## 4.2.2 Filiales et participations

### ➤ LISTE DES FILIALES DETENUES DIRECTEMENT PAR CAPELLI SA

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

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

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

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

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



En K€ Filiales et participations détenues à plus de 50%+B51:K78	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
				SCCV LE CLOS DE BUZOT	1,0					
SCCV COURDIMANCHE FLEURY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	6
SCCV CRAPONNE MILLAUD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV CROZET TELECABINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(10)	-	(15)
SCCV CUCQ AEROPORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	250	-	-	-	104
SCCV CURVE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	629
SCCV DAX TAULADE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV DECINES BRUYERES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	222
SCCV EPINAY FORET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	7
SCCV ESTAIRES LA VILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(2)	-	(50)
SCCV ETAMPES PARIS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(155)
SCCV ETAPLES MONTREUIL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	480
SCCV GAGNY VERSAILLES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV LA GARENNE BONAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV GEX 70	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(13)	-	(10)
SCCV GOURNAY BEL AIR	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	2 639	(177)	-	138
SCCV GRISY FONTAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV HARDRICOURT BEAUX VENTS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	74
SCCV HARGEVILLE EPINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	191
SAS HEYRIEUX COLOMBIER	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	-
SCCV HYERES CLAUDE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV HYERES ENSOLEILLADO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	43
SAS IMM'EXTENSO 21 GIRARD	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	279
SCCV IN'CITY (2)	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	2
SCCV IZON FOSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	55	100,0%	70,8	70,8	-	509	(168)	-	(714)
SCCV LA ROCHE CURIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV LAGNY LECLERC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	156	-	-	73
SCCV LANDY	10,0	(99)	99,0%	9,9	9,9	6 800	-	-	-	1 175
SCCV LARUNS VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV LENS BASLY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(115)
SCCV LIVRY TURGOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV LUCINGES CHAMP CRU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(12)	-	(13)
SCCV LUZARCHES PONTCEL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	31
SCCV LYON FRERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	53
SARL LYON YPRES 74	1,0	(60)	65,0%	0,7	0,7	-	-	(0)	-	2
SCCV MAISONS HUGO	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	1 200	-	-	-	78
SCCV MANTES MARTRAITS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	22
SCCV MARSEILLE ALGER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(43)	-	(12)
SCCV MARSEILLE BOUDIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV MARSEILLE PETRONIO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(18)
SCCV MAULE BARRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	6
SCCV MEULAN TESSANCOURT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	221
SCCV MESNIL BARBUSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SNC MONTESSON FELIX PHILIPPE	1,0	(74)	51,0%	0,5	0,5	-	-	(45)	-	1 219
SCCV MONTLIGNON LARIVE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV MONTLUEL GARE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(29)
SCCV MONTLUEL CHÂTEAU BELLEVEU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	68
SCCV MOUGINS ST MARTIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2



En K€ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
SCCV NEMOURS ERCEVILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	45
SAS NEUVECELLE MILLY	1,0	(4)	70,0%	0,7	0,7	-	-	(7)	-	10
SCCV NEVERS LEVEILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	19
SCCV NICE CASSIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SAS NICE CP	1,0	326	100,0%	1,0	1,0	-	1 017	(84)	-	(251)
SCCV NOISY BOBIGNY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV NOISY LAFARGUE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	5
SCCV OMER MOLLET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	58
SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SAS PARIS GRENELLE	1,0	(610)	75,0%	0,8	0,8	-	-	(1 703)	-	8 666
SAS PAUL VERLAINE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	-
SCCV PEGOMAS CANNES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	29
SCCV PESSAC BRUNET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV PESSAC COMPOSTELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV PLESSIS RESISTANCE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	83
SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV PUBLIER MOTTAY	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	1 625	-	15	-	33
SCCV PUBLIER MOTTAY 2	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	21
SAS REIMS MOLL	1,0	48	100,0%	1,0	1,0	-	1 359	45	-	(61)
SCCV RIEUX ROBESPIERRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV RONCHIN ST VENANT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ROQUEVAIRE ALLIES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	274
SCCV SALLANCHES MONTFORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	75	-	(12)	-	173
SCCV SANNOIS BARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV SOISSONS COUCY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	131
SCCV SOISSONS ST CREPIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	60	-	-	-	2
SCCV ST ANDRE MARECHAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	10
SCCV ST BRIEUC VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ST CERGUES CHAPELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(11)	-	(18)
SCCV ST DENIS COUTURIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	31
SCCV ST GENIS POUILLY CENTRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SARL ST MAUR LA VARENNE	2,0	-	65,0%	1,3	1,3	2 000	2 688	(432)	-	628
SARL ST MAUR LOFT	2,0	(303)	65,0%	1,3	1,3	-	-	(743)	-	169
SCCV ST PATHUS RUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV ST PRIEST LECLERC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(2)	-	2
SCCV ST YRIEIX PORCELAIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV THONON ALLINGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(41)	-	155
SCCV TOUQUET GARET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(32)	-	29
SCCV TOUQUET METZ	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	54
SCCV TOULON BLANC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	10
SCCV TOULON CORNICHE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV TOULON MOULINS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	0	-	(1)
SCCV TOURCOING FONDERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV TREGUIER GAMBETTA	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV TREPIED SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	39	-	-	-	82
SAS LES VAGUES DE MAREUIL	1,0	(1 328)	100,0%	1,0	1,0	4 000	-	(286)	-	270
SCCV VAULX DUCLOS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	11
SCCV VAULX MARCELLIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV VAULX REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	105
SCCV VERMELLES NATIONALE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	59





En K€ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
SCCV VILLENAVE D'ORNON 1	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	-	-	-	220
SNC VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILL	1,0	(336)	60,0%	0,6	0,6	-	19 294	1 286	-	33
SCCV VILLEURBANNE FORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	14
SCCV LA CIOTAT LAC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(3)	-	3

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

#### FILIALES ET PARTICIPATIONS DIRECTES DONT LE CAPITAL EST COMPRIS ENTRE 10 ET 50%

En K€ Filiales et participations détenues entre 10% et 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (4)
				Brute	Nette					
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(18)	-	16
SNC LES VERCHERES (1)	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	-
SCI LA DEMEURE DE LUCIE (1)	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	62
SCI DES MARECHAUX DE France (2)	1,0	-	35,0%	0,4	0,4	-	745	(449)	-	2 730
SNC ETOILE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	240	(180)	-	148
SNC LES CHEMINS DU BACON	0,5	-	40,0%	0,2	0,2	-	-	(46)	-	583
SAS JARDINS DU VAL DE PONS	1,6	(530)	37,5%	0,6	0,6	-	-	(19)	-	1 063
SCI L'AMBASSADEUR (1)	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	23
SCCV LE DOMAINE DE LOUISE	1,0	-	48,0%	434,8	-	-	-	(16)	-	64
SAS LE DOMAINE D'ASPRE	1,0	(1 382)	49,0%	600,0	600,0	-	-	(124)	-	3 142
SAS FG LUX	1,0	(3 104)	30,0%	0,3	0,3	-	317	(837)	-	3 531
SCCV CAUDRY ECO QUARTIER	1,0	-	40,0%	0,4	0,4	-	-	-	-	7
SA FRENCH CRYPTO (3)	30,0	-	25,0%	7,5	7,5	-	-	-	-	299

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

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

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

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

#### PRISES DE PARTICIPATION ET DE CONTRÔLE AU COURS DE L'EXERCICE

- SCCV CANNET CAMPON, détenue à 70% par CAPELLI SA.
- SAS HEYRIEUX COLOMBIER, détenue à 51% par CAPELLI SA.
- SAS PAUL VERLAINE, détenue à 51% par CAPELLI SA.
- SCCV IN'CITY, acquisition par CAPELLI SA de 51% des parts sociales,

- FRENCH CRYPTO SARL, acquisition par Capelli SA de 25% du capital

#### CESSIONS DE PARTICIPATION AU COURS DE L'EXERCICE

- NA



### 4.2.3 Succursales et établissements secondaires

Le Groupe Capelli a 3 établissements secondaires implantés à Bordeaux, Lille, et Marseille. Le Groupe CAPELLI a aussi un siège administratif situé à Lyon 6<sup>ème</sup>.

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

Les comptes annuels de CAPELLI SA, arrêtés au 31 mars 2023, 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€	2022/2023	2021/2022
Chiffre d'affaires	6 888	22 909
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(10 890)</b>	<b>3 552</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(19 908)</b>	<b>(13 009)</b>
Opérations en commun	(710)	(1 523)
<b>Résultat courant</b>	<b>(31 508)</b>	<b>(10 980)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(320)</b>	<b>(55)</b>
Impôts sur les bénéfices	184	570
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(31 643)</b>	<b>(10 466)</b>

Le chiffre d'affaires de CAPELLI SA s'établit à 6 888 K€ au 31 mars 2023 contre 22 909 K€ au 31 mars 2022. Il est composé à plus de 93% par des revenus principalement liés à des prestations de services fournies aux filiales du Groupe.

#### • BILAN

en k€	31/03/2023	31/03/2022
Immobilisations incorporelles	311	350
Immobilisations corporelles	3 738	4 274
Immobilisations corporelles en cours	-	117
Immobilisations financières	16 132	17 326
Stocks	49 954	26 692
Autres actifs circulants	125 492	155 726
Trésorerie et comptes courants	64 340	52 829
<b>Total actif</b>	<b>259 966</b>	<b>257 313</b>

en k€	31/03/2023	31/03/2022
Capitaux propres	3 365	35 008
Autres fonds propres	34 895	34 895
Provisions pour risques et charges	1 940	244
Endettement financier et comptes courants	188 024	150 718
Autres passifs	31 743	36 448
<b>Total passif</b>	<b>259 966</b>	<b>257 313</b>

Les titres de participations et créances rattachées s'établissent à 16 132 K€ au 31 mars 2023 contre

17 326 K€ au 31 mars 2022, soit une baisse de 1194 K€ sur l'exercice. Cette évolution est



expliquée par l'absorption de la société 123 CAPELLI pour un montant net de dépréciation de 2 387 K€.

Les autres actifs immobilisés s'élèvent à 4 049 K€ au 31 mars 2023 contre 7 100 K€ au 31 mars 2022, soit une diminution de 2 645 K€ relative principalement à l'amortissement des actifs immobilisés.

Les stocks de Capelli SA s'élèvent à 49 954 K€ contre 26 692 K€ à la clôture précédente, en hausse de 23 262 K€, cela s'explique par des honoraires stockés constatés sur l'exercice sur de nouveaux projets pour lesquels la structure juridique n'était pas créée au 31 mars 2023.

La variation des capitaux propres correspond au résultat de l'exercice 22/23 de - 31 643 K€. Le résultat de l'exercice clos au 31 mars 2022 a été affecté en totalité en autres réserves.

Les provisions pour risques et charges correspondent à une provision pour perte de change à hauteur de 1 780 K€.

L'endettement de Capelli SA s'établit à 188 024 K€ contre 150 718 K€ soit une augmentation de 37 306 K€ au 31 mars 2023. Dans le cadre de la poursuite de son développement, le Groupe Capelli a par ailleurs procédé au cours de l'exercice à l'émission de nouvelles obligations pour un solde net d'émission de 0,1 M€. Le groupe a également financé les structures opérationnelles par apport en compte courant supplémentaire à hauteur de 4,6 M€.

Au 31 mars 2023, les capitaux propres sont devenus inférieurs à la moitié du capital social suite à la perte enregistrée. Une assemblée générale se prononçant sur la continuité d'exploitation sera convoquée dans un délai maximum de 4 mois suivant l'assemblée générale d'approbation de l'exercice.

#### 4.2.5 Informations sur les délais de paiement des clients et des fournisseurs

Conformément aux articles L-441-6 et D. 441-46 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture du dernier exercice, le solde des créances et dettes à l'égard des clients et fournisseurs se décompose, par date d'échéance, comme suit

##### ➤ CLIENTS :

	Article D441-4   2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées TTC (en K€)	1 559,80	3 027,20	1 571,70	2 796,40	111 495,40	120 450,50
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	19,1%	37,0%	19,2%	34,2%	136,7%	147,2%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal- article L441-6 ou article L443-1 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	- délais légaux : Paiement comptant					

Dans les 111.5 M€ de créances clients échues à +90j, 1,2 M€ sont des créances hors groupe (dont 78 K€ dépréciés en totalité).



➤ FOURNISSEURS :

	Article D441-4 I 1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus) €
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées TTC (en K€)	3 230,60	723,90	554,40	298,10	991,70	5 798,70
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	16%	4%	3%	1%	5%	28%
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L441-6 ou article L443-I du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	- délais légaux : 45 jours fin de mois					

## 4.2.6 Tableau des résultats des 5 derniers exercices

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

En €	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Capital social	15 139 198	15 139 198	15 139 198	15 139 198	15 139 198
Nombre d'actions ordinaires	2 213 333	2 213 333	2 213 333	2 213 333	2 213 333
<b>Opérations et résultats :</b>					
Chiffre d'affaires (H.T.)	24 872 536	49 575 848	50 972 031	22 908 729	6 888 173
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 657 580	10 016 113	16 225 311	- 7 791 069	- 11 235 614
Impôts sur les bénéfices	- 321 532	112 325	2 822 608	- 570 123	- 184 167
Participation des salariés	-	497 182	935 000	1 874	-
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 265 191	7 992 455	11 441 025	- 10 466 244	- 31 643 428
Résultat distribué	2 428 343	-	1 662 695	-	-
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	0,89	3,93	5,63	- 3,78	- 5,16
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,57	3,61	4,95	- 4,73	- 14,30
Dividende distribué	1,10	-	0,76		
<b>Personnel</b>					
Effectif salariés	125	146	154	143	155
Montant de la masse salariale	7 619 630	9 110 568	9 912 576	9 445 720	8 826 956
Montant des sommes versées en avantages sociaux	3 051 208	3 865 575	4 369 476	3 829 462	3 706 927



#### 4.2.7 Affectation et répartition des résultats 2022/2023

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2022/2023 n'est pas connue.

Le Conseil d'administration n'a pas, au jour de la publication du présent rapport, décidé le versement d'un dividende

Au titre de l'exercice clos au 31 mars 2022, aucun dividende n'a été versé. Le tableau ci-dessous présente les dividendes par action distribués au titre des trois derniers exercices :

	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Dividende par action	NA	0,76 €	NA
Total en euros	NA	1 662 694,56 €	NA

La totalité des sommes distribuées, au titre des trois derniers exercices, étaient le cas échéant éligible à la réfaction de 40% définie par l'article 158 3. 2° du Code général des impôts pour les actionnaires personnes physiques domiciliées en France.

#### 4.2.8 Participation des salariés au capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, il est précisé qu'aucune modalité de participation des salariés au capital social, que ce soit sous la forme d'un PEE ou de FCPE, n'a été mise en place au 31 mars 2023.

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

Un contrat de liquidité « action » avait été conclu entre la société CAPELLI et la société Louis Capital Markets. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie établie par l'Association Française des Marchés Financiers le 8 mars 2011 et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision précitée du 21 mars 2011 (Charte AMAFI).

Il se traduit au 31 mars 2023 par un nombre de 21 798 titres CAPELLI auto-détenu (en ce compris le programme de rachat d'actions et le contrat de liquidité) par la Société représentant 0.98% 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 :

	31/03/2023
Valeur des titres inscrits au bilan	719 526
Fraction du capital	0,96%
Valeur nominale	6,84 €

Sur l'exercice 2023, le Groupe CAPELLI a racheté sur le marché 9 437 titres.

Le détail de l'actionnariat est indiqué dans le paragraphe [5.5](#) du rapport.

#### 4.2.10 Valeurs mobilières susceptibles de donner accès à terme au capital

Néant.



#### 4.2.11 Option de souscription ou d'achat d'actions

##### Rapport spécial sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 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 2023 à des mandataires sociaux ou à des salariés.

#### 4.2.12 Attribution gratuite d'actions

##### Attributions gratuites d'actions en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-197-1 A L. 225-197-5 du Code de commerce :

Une opération d'attribution gratuite d'actions a été mise en place au titre des exercices précédents. Au vu du contexte actuel, les hypothèses d'atteinte ne seront pas atteintes, la provision a été reprise en intégralité sur l'exercice pour 0,2 M€.

#### 4.2.13 Dépenses non déductibles fiscalement

Les dépenses et charges visées aux articles 39-4 et 223 du Code général des impôts se sont élevées à un montant global de 0 € au cours de l'exercice et ont donné lieu à une imposition équivalente.

#### 4.2.14 Autorisation de cautions, avals et autres garanties

Conformément aux dispositions des articles L.225-35 et R225.28 du Code de commerce, le Conseil d'Administration du 27 juin 2023, 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 sept cent cinquante millions d'euros – et sous réserve que chaque engagement ne dépasse pas le montant de cent cinquante millions d'euros.

#### 4.2.15 Observations du Comité social et économique

Le Comité social et économique n'a émis aucune observation en application des dispositions de l'article L.2312-36 du Code du travail.

#### 4.2.16 Gestion des risques

##### 4.2.16.1 Organisation des pôles de risque

En matière de gestion des risques opérationnels, les principales améliorations mises en œuvre par le groupe au cours des dernières années ont porté sur les points suivants :

###### ➤ *ACHAT DE FONCIER*

Le Groupe porte une attention particulière sur les projets en cours et le processus de décision concernant les achats de foncier.

Dans ce cadre, le Groupe a procédé au recentrage géographique de ses opérations dans les zones à fort potentiel et au redéploiement de ses commerciaux « Achats ». Un processus de formation de ces derniers a été mis en place afin de leur apporter, au-delà de la compétence

commerciale, une compétence technique en adéquation avec les attentes du Groupe.

Un niveau de contrôle supplémentaire existe dans le processus de décision via une revue « technique » systématique du Directeur Technique de l'agence concernée sur les faisabilités présentées par le service Foncier et la Direction de programme. Le projet est ensuite présenté au Comité d'Engagement constitué du Directeur Technique, du Directeur Commercial Foncier, et du Président. La décision est alors prise en tenant compte des données techniques, des conditions d'achats proposées, du niveau de rentabilité attendu et du niveau de pré-commercialisation des lots constituant le programme. Les critères d'achat tiennent compte de la conjoncture du marché de l'immobilier. Les



équipes commerciales en région sont encadrées par le service Commercial, relai des directives données par la direction Générale.

➤ **PROGRAMME / TECHNIQUE**

Afin de répondre efficacement aux exigences de notre principale activité de Promotion, le Groupe a divisé le montage, le suivi opérationnel et technique des opérations en plusieurs services :

Service programme : Chaque opération est affectée à un Directeur de Programme assisté d'un Responsable de Programme. Le Directeur de Programme est le référent de l'opération depuis son montage jusqu'à la livraison. A ce titre, Il est garant de la bonne tenue du budget de l'opération.

Service Technique : composé d'un Directeur Technique, par agence, assisté de Chargés d'Exécution. Le Directeur Technique intervient, en amont, pour le chiffrage prévisionnel du projet, à la consultation des Entreprises nécessaires au chiffrage définitif du projet et pour le suivi de l'exécution du projet.

A ce titre, il est garant du suivi technique, du respect du planning et de la maîtrise des coûts de constructions.

La mise en place de l'ERP et des workflows de validation permettent la sécurisation des flux fournisseurs et donc un meilleur suivi des coûts du projet (achat foncier, coût construction, honoraires techniques, frais de commercialisation, ...).

Une revue budgétaire, par agence, trimestrielle a été mise en place. Sont présents la Direction de

Programme, le Contrôle de gestion, la Direction d'agence, la Direction technique et le Direction commerciale. La Direction Générale assiste à chacune des revues budgétaires trimestrielles.

➤ **FONCTION COMMERCIALE**

Avec la mise en place de l'ERP, le Groupe a pu fiabiliser de façon importante la gestion des Grilles de prix par programme. Ainsi un process de gestion des prix a été mise en place.

➤ **SECURITE**

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

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

➤ **SECURITE INFORMATIQUE**

Dans le cadre de son développement le Groupe s'est doté d'un DSI (Directeur des Systèmes d'Informations) dont la mission est de fiabiliser les interfaces entre les différents systèmes d'information.

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

Le groupe a été mis, de plus, en conformité avec la réglementation liée à la RGPD.

#### **4.2.17 Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

La direction de Capelli SA a enclenché une renégociation de la dette au niveau du groupe (cf 4.1.4).



## 4.3 – Comptes consolidés 2022/2023

### 4.3.1 Etat du résultat consolidé

En K€	Notes	2022/2023	2022/2021
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>4.4.8.1</b>	<b>201 642</b>	<b>290 317</b>
<b>Achats consommés</b>	<b>4.4.7.1</b>	<b>(157 548)</b>	<b>(228 648)</b>
<b>Marge brute</b>	<b>4.4.8.1</b>	<b>44 094</b>	<b>61 669</b>
Tx de Marge brute		21,9%	21,2%
<b>Charges de personnel</b>	<b>4.4.7.2</b>	<b>(16 253)</b>	<b>(17 374)</b>
<b>Charges externes</b>		<b>(15 231)</b>	<b>(15 894)</b>
<b>Impôts et taxes</b>		<b>(504)</b>	<b>(473)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements</b>	<b>4.4.6.2</b>	<b>(4 256)</b>	<b>(4 431)</b>
<b>Dotations nettes aux provisions</b>	<b>4.4.7.3</b>	<b>374</b>	<b>(260)</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>571</b>	<b>444</b>
<b>Autres charges d'exploitation</b>		<b>(2 055)</b>	<b>(590)</b>
<b>Charges opérationnelles</b>		<b>(37 353)</b>	<b>(38 565)</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>6 741</b>	<b>23 090</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs immobilisés</b>	<b>4.4.7.4</b>	<b>-437</b>	<b>(604)</b>
Autres produits exceptionnels		6	1 175
Charges et produits sur écarts d'acq			(1 324)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>6 310</b>	<b>22 336</b>
% du Chiffre d'affaires		3,1%	7,7%
<b>Produits financiers</b>		<b>314</b>	<b>234</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>		<b>(29 832)</b>	<b>(19 114)</b>
<b>Autres Produits et charges financières</b>		<b>(2 448)</b>	<b>(46)</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>4.4.7.5</b>	<b>(32 280)</b>	<b>(19 160)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>(25 971)</b>	<b>3 191</b>
<b>Impôts sur les résultats</b>	<b>4.4.7.6</b>	<b>573</b>	<b>(1 992)</b>
<b>Quote-part de résultat MEEQ</b>		<b>-9</b>	<b>86</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>(25 407)</b>	<b>1 285</b>
% du Chiffre d'affaires		-13%	0,4%
Participation ne donnant pas le contrôle		5 005	1 135
<b>Résultat net part du Groupe</b>		<b>(20 402)</b>	<b>2 421</b>
% du Chiffre d'affaires		-10%	0,8%
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	4.4.7.7	NA	1,09
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	4.4.7.7	NA	1,09





### 4.3.2 Etat du résultat global

En K€	Notes	2022/2023	2021/2022
<b>Résultat Net de l'ensemble consolidé</b>		<b>(25 407)</b>	<b>1 285</b>
Variation des gains et pertes actuariels.		-	-
Ecarts de conversion		551	1 108
<b>Résultat Net Global Consolidé</b>		<b>(24 855)</b>	<b>2 393</b>
Part du Groupe		(19 886)	3 470
Participation ne donnant pas le contrôle		(4 969)	(1 076)

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. Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

### 4.3.3 Situation financière consolidée

En K€	Notes	31/03/2023		31/03/2023	31/03/2022
		Brut	Amort. prov.	Net	Net
<b>ACTIF</b>					
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>4.4.6.1</b>	<b>1 647</b>	<b>1 324</b>	<b>323</b>	<b>323</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>4.4.6.2</b>	<b>819</b>	<b>561</b>	<b>258</b>	<b>297</b>
<b>Immobilisation corporelles</b>	<b>4.4.6.2</b>	<b>13 666</b>	<b>4 956</b>	<b>8 710</b>	<b>9 748</b>
Terrains		20	-	20	20
Agencements sur terrains		-	-	-	-
Constructions		5 917	1 430	4 487	4 981
Immeubles de placement		2 514	1 154	1 360	1 339
Installations techniques, matériel et outillage		17	17	-	-
Autres immobilisations corporelles		5 197	2 355	2 842	3 409
<b>Droit d'utilisation des actifs loués</b>	<b>4.4.6.2</b>	<b>28 380</b>	<b>10 149</b>	<b>18 231</b>	<b>19 791</b>
Droits d'utilisation des actifs incorporels loués		554	399	154	265
Droits d'utilisation des actifs corporels loués		27 826	9 750	18 076	19 526
<b>Immobilisations financières</b>	<b>4.4.6.3</b>	<b>7 115</b>	<b>-</b>	<b>7 115</b>	<b>6 485</b>
Titres non consolidés et mis en équivalence		1 086	-	1 086	1 038
Dépôts et cautionnements		519	-	519	406
Prêts et créances immobilisées		5 510	-	5 510	5 041
<b>Impôts différés actifs</b>	<b>4.4.6.9</b>	<b>17 203</b>	<b>-</b>	<b>17 203</b>	<b>13 570</b>
<b>Autres actifs non courants</b>					
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>68 874</b>	<b>16 990</b>	<b>51 884</b>	<b>50 215</b>
Stocks	4.4.6.4	455 568	12 365	443 203	310 123
Créances clients	4.4.6.5	205 439	1 770	203 669	214 890
Autres actifs courants	4.4.6.5	72 034	-	72 034	86 024
Comptes courants		3 391	276	3 114	1 293
Charges constatées d'avance	4.4.6.5	2 601	-	2 601	2 577
Autres actifs financiers courants		-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.4.6.6	82 753	140	82 614	108 339
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>821 787</b>	<b>14 551</b>	<b>807 236</b>	<b>723 246</b>
Actifs détenus en vue de la vente		-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>890 661</b>	<b>31 541</b>	<b>859 119</b>	<b>773 461</b>
<b>PASSIF</b>					
Capital social	4.4.6.7			15 139	15 139
Réserves consolidées				42 249	20 352
Emprunt TSSDI				34 895	34 895
Résultat net part du groupe				(20 402)	2 421
<b>Capitaux propres - Part du Groupe</b>	<b>4.3.5</b>			<b>71 882</b>	<b>72 806</b>
Participation ne donnant pas le contrôle				13 744	(1 091)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				<b>85 626</b>	<b>71 715</b>
Provisions non courantes	4.4.6.8			206	225
Passifs financiers non courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			202 818	235 625
Obligations locatives non courantes	4.4.6.5 et 4.4.6.6			15 712	17 111
Autres passifs non courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			1 603	2 719
Impôts différés passifs	4.4.6.9			14 857	12 029
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>				<b>235 196</b>	<b>267 710</b>
Provisions courantes	4.4.6.5 et 4.4.6.8			352	244
Passifs financiers courants	4.4.6.5 et 4.4.6.8			278 350	156 554
Obligations locatives courantes	4.4.6.5 et 4.4.6.6			2 453	2 433
Autres passifs courant	4.4.6.5 et 4.4.6.6			1 154	1 528
Comptes courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			1 555	1 962
Dettes fournisseurs	4.4.6.5			176 322	189 788
Dettes fiscales et sociales	4.4.6.5			73 832	76 624
Autres dettes				4 279	4 904
Passifs sur contrats clients				-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>				<b>538 298</b>	<b>434 037</b>
Passifs détenus en vue de la vente				-	-
<b>TOTAL PASSIF</b>				<b>859 119</b>	<b>773 461</b>



### 4.3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés

En K€	2022/2023	2021/2022
Disponibilités	108 339	115 333
Découverts bancaires	(83 964)	(86 185)
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>24 375</b>	<b>29 148</b>
Résultat net de l'ensemble consolidé	(25 407)	1 285
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4 484	6 015
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	(180)	604
Charge d'impôt exigible	3 793	3 200
Variation des impôts différés	(4 366)	(983)
Réintégration liée à l'endettement financier	30 307	19 114
Variation quote-part des sociétés mises en équivalence	(48)	(86)
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie	(249)	499
<b>Capacité d'autofinancement avant impôt</b>	<b>8 334</b>	<b>29 648</b>
Impôt versés	(2 392)	(9 379)
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>5 943</b>	<b>20 269</b>
Dividendes reçues des sociétés mises en équivalence	(61)	(82)
Variation de stock	(106 983)	(62 936)
Variation des créances d'exploitation	98 752	(65 503)
Variation des dettes d'exploitation	(93 850)	36 318
<b>Variation du BFR</b>	<b>(102 080)</b>	<b>(92 121)</b>
<b>Flux de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>(96 198)</b>	<b>(71 934)</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(240)	(2 464)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	984	2 132
Acquisitions d'immobilisations financières	(590)	(709)
Cessions d'immobilisations financières	15	115
Acquisitions de sociétés nettes de trésorerie	(17 091)	(3 029)
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(16 923)</b>	<b>(3 956)</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(2 023)	(1 666)
Dividendes versés aux minoritaires	(98)	0
Nouveaux emprunts	159 952	239 140
Remboursement d'emprunts	(98 452)	(142 117)
Remboursements obligations locatives	(2 645)	(2 664)
Intérêts financiers nets payés	(27 812)	(22 228)
Autres variations liées aux opérations de financement *	35 003	(76)
Actions propres		2
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>63 925</b>	<b>70 391</b>
<b>Variation de trésorerie avant variation des devises</b>	<b>(49 196)</b>	<b>(5 499)</b>
Incidence des variations de cours des devises	233	725
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(48 963)</b>	<b>(4 774)</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>(24 589)</b>	<b>24 375</b>
Disponibilités	82 614	108 339
Découverts bancaires	(107 202)	(83 964)



### 4.3.5 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
<b>Au 1er avril 2022 publié</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(652)</b>	<b>(32)</b>	<b>34 895</b>	<b>24 570</b>	<b>74 557</b>	<b>(300)</b>	<b>74 258</b>
Résultat de la période						2 421	2 421	(1 135)	1 286
Autres éléments du résultat global				1 049			1 049	59	1 108
<b>Résultat global total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 049</b>	<b>0</b>	<b>2 421</b>	<b>3 470</b>	<b>(1 076)</b>	<b>2 394</b>
Variation périmètre						234	234	3	237
Opérations sur Auto-détention			219			(219)	0		0
Titres Super Subordonnés et intérêts						(3 413)	(3 413)		(3 413)
Dividendes versés						(1 856)	(1 856)		(1 856)
Autres						(185)	(185)	282	97
<b>Au 31 mars 2022</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(433)</b>	<b>1 017</b>	<b>34 895</b>	<b>21 552</b>	<b>72 808</b>	<b>(1 091)</b>	<b>71 717</b>
<b>Au 1er avril 2023 publié</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(433)</b>	<b>1 017</b>	<b>34 895</b>	<b>21 552</b>	<b>72 808</b>	<b>(1 091)</b>	<b>71 717</b>
Résultat de la période						(20 402)	(20 402)	(5 005)	(25 407)
Autres éléments du résultat global				516			516	36	551
<b>Résultat global total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>516</b>	<b>0</b>	<b>(20 402)</b>	<b>(19 886)</b>	<b>(4 969)</b>	<b>(24 855)</b>
Variation périmètre		22 391				115	22 506	17 781	40 287
Opérations sur Auto-détention			(302)			302	0		0
Titres Super Subordonnés et intérêts						(3 298)	(3 298)		(3 298)
Dividendes versés						98	98	2 023	2 121
Autres			(9)			(339)	(348)		(348)
<b>Au 30 septembre 2023</b>	<b>15 139</b>	<b>23 029</b>	<b>(744)</b>	<b>1 533</b>	<b>34 895</b>	<b>(1 972)</b>	<b>71 881</b>	<b>13 744</b>	<b>85 624</b>

Le principal élément justifiant de la variation de capitaux propres positive sur l'exercice correspond à l'entrée d'un investisseur financier au niveau de deux structures filles du groupe portant un projet immobilier chacune. Ces apports ont généré un impact positif sur les capitaux propres de 40 m€. Sur la base de la documentation juridique en lien avec ces opérations et au regard du référentiel IFRS, notamment l'absence de remboursement contractuel, conduit à constater ces apports en tant que fonds propres, et de ce fait, à ventiler ces apports au prorata du pourcentage d'intérêt.

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.

## 4.4 – Notes annexes aux états financiers consolidés 2022/2023

### 4.4.1 Faits caractéristiques de l'exercice 2022/2023

L'exercice 2022-23 a été fortement perturbé par une pénurie de production liée au manque de délivrances de permis de construire en 2021 et 2022, à une hausse récurrente des recours et enfin à une flambée des coûts de construction qui a amené le Groupe à devoir décaler des lancements commerciaux et à repousser de nombreux chantiers afin de ne pas subir durant les 24 mois suivants des opérations à marges fortement dégradées. Parmi ces décalages,

compris entre 6 à 9 mois, figurent des programmes qui ont fait depuis l'objet d'annonces de signatures de ventes en bloc comme Étampes (91), Lagny-sur-Marne (77), Courtry (77), ... D'autres sont en cours de finalisation avec des ventes qui seront annoncées dans les jours et semaines qui viennent.

En parallèle, dans un marché immobilier du diffus fortement dégradé depuis plusieurs mois pour



l'ensemble des acteurs de l'immobilier du fait de la conjonction de la hausse des taux d'intérêt et des prix et d'un resserrement de conditions d'octroi de prêts, et conformément à la stratégie décidée et mise en place ces quatre dernières années, le Groupe a accéléré son développement visant à :

- Focaliser ses ventes auprès des investisseurs institutionnels qualifiés (ventes en bloc) afin de sécuriser le lancement de ses programmes et accélérer le retour sur investissement ;
- Se positionner sur des projets intégrant une démarche vertueuse de reconstruire la ville sur la ville avec de nombreux programmes qui portent sur des réhabilitation/rénovation d'ensembles

#### 4.4.2 Evénements postérieurs à la clôture

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

#### 4.4.3 Règles et méthodes comptables

Les états financiers consolidés du groupe CAPELLI au 31 mars 2023 ont été établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Les normes, amendements et interprétations retenus pour l'élaboration des comptes consolidés au 31 mars 2023 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 31 mars 2023 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](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr).

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 mars 2023 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2022.

L'application des amendements de normes suivants, obligatoires à compter du 1er avril 2022, n'a pas eu d'effet sur les comptes consolidés annuels du Groupe :

immobiliers (résidentiel, bureaux ou centres commerciaux) et de recyclages urbains. À ce titre, CAPELLI a été précurseur dans ce domaine et détient un réel savoir-faire à l'image du programme en cours de livraison à Saint-André-Lez-Lille (déjà près de 200 logements livrés). De plus, la quasi-totalité des programmes en cours porte sur des immeubles ou zones de réhabilitation ;

- Accroître la diversité de ses programmes : résidentiel, social, résidences gérées (seniors, étudiants, tourisme, ...), résidences de coliving et espaces de coworking, etc., afin de répondre aux nouveaux besoins et usages ;
- Réduire au maximum ses stocks ;

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

- L'IFRS IC a clarifié la lecture de la norme IFRS 16 dans sa décision du 26 novembre 2019 et rappelle que l'estimation de la durée exécutoire du contrat de location doit prendre en compte l'économie du contrat au sens large, et non la seule approche juridique. Le groupe avait déjà ajusté la durée de la location sur la réalité économique de l'utilisation du bien lors de la première application. Par ailleurs, le 28 mai 2020, l'IASB a publié un amendement à IFRS 16 sur les allègements de loyers liés à la pandémie de la Covid-19, entrant en vigueur le 1er juin 2020, mais d'application anticipée possible. Le groupe n'a pas bénéficié d'allègement de loyer : l'amendement est sans impact sur les comptes au 31 mars 2023. Les actifs en location concernent principalement les locaux et le matériel utilisé par le groupe dans le cadre de son activité.
- Réforme des taux d'intérêt de référence, phase 2. Projet de modification d'IFRS 9, d'IAS 39, d'IFRS 7, d'IFRS 4 et d'IFRS 16, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021.
- Décision « IFRS IC » relative à l'attribution des avantages postérieurs à l'emploi aux périodes de service (IAS 19).



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.

A ce jour le groupe Capelli n'a pas identifié d'impacts significatifs liés aux risques climatiques sur les comptes tel que la modification de la durée d'utilité des actifs, les tests de dépréciation, la constatation de provisions pour risques et charges ou encore des dépenses d'investissement significatifs.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 28 juillet 2023.

#### ➤ CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Au 31 mars 2023 les états financiers ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. L'application de ce principe est toutefois conditionnée à l'aboutissement des négociations avec les partenaires financiers et bancaires de la société relatives à la structure de la dette et au rééchelonnement des échéances de remboursement (cf 4.4.2 Evénements post clôture). La structure de la dette du groupe, en dehors de l'endettement bancaires au niveau des SPV est principalement de nature obligataire avec des échéances qui s'échelonnent de juin 2023 à novembre 2025. C'est cette partie de l'endettement que le groupe s'attache à décaler de 24 mois les échéances. A ce jour, le groupe a déjà obtenu l'accord de ses investisseurs sur quatre souches obligataires et est confiant sur sa

capacité à mener bien le reste des négociations fort des premiers accords. A défaut de réalisation de ces hypothèses, le caractère approprié du principe de continuité retenu pour l'arrêté des comptes pourrait être remis en cause.

#### ➤ PERIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES

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 associés 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 n'existe qu'une société ad hoc au 31 Mars 2023 de droit Suisse, la société CAPELLI FONCIER, elle est consolidée par intégration globale).

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

##### Périmètre de consolidation

#### ➤ PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTROLE

La quote-part de résultat positif ou négatif réalisée dans les entités ou le groupe n'est pas seul actionnaire et attribuable aux tiers externes partie prenante aux opérations est présentée sur la ligne « Participations ne donnant pas le contrôle ».

A la clôture de l'exercice, la quote-part de résultat supportée par les tiers externe au groupe et partie prenante à ces opérations représente une perte de 5 005 K€. Cette perte n'est pas couverte par le groupe, chaque associé supportant les pertes à hauteur de sa participation. Aucune provision pour risques et charges n'est constatée à ce titre.



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2023	31/03/2023		31/03/2022	31/03/2022
<b>ACHERES MAI</b> Siret : 89103351600016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>ALES LAURIERS</b> Siret : 89806237700012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>ARENTHON VERGERS</b> Siret : 88473272800024	67,00%	66,99%	IG	67,00%	66,99%
<b>ARGENTEUIL STALINGRAD</b> Siret : 89103268200017	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>AUBERVILLIERS 23 LANDY SCCV</b> Siret : 90532860500019	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>AUBERVILLIERS COCHONNEC</b> Siret : 89806559400019	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>BEAUREPAIRE VILLAGES SCCV</b> Siret : 90112844700017	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>BELARGA VILLAGES SCCV</b> Siret : 90117732900017	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>BELLE VUE REIMBERG</b> Siret :	95,00%	95,00%	IG	0,00%	0,00%
<b>BLANC MESNIL DESCARTES</b> Siret : 89118169500018	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>BONNEVOIE SARL</b> Siret :	65,00%	65,00%	IG	65,00%	65,00%
<b>BOULOGNE GALLIENI</b> Siret : 88473474000027	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>BRIANCON CHARRIERE</b> Siret : 89806396100012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>CAPELLI LOGISTICS</b> Siret : 88130305100018	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>CAPELLI UK</b> Siret : 11858493	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>CASTELNAUD MENUISIERE</b> Siret : 89806610500013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>CHAVILLE SALENGRO</b> Siret : 89106897500012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>CHENNEVIERES LIBERATION</b> Siret : 88772351800015	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>CLICHY DAGOBERT</b> Siret : 89278394500017	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>COMBS REPUBLIQUE</b> Siret : 89804380700012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>CRAPONNE MILLAUD</b> Siret : 89806192400012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>CUCQ AEROPORT</b> Siret : 89113772100017	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>CURVE SCCV</b> Siret : 90163616700016	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
<b>DAX TAULADE</b> Siret : 89806147800019	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>DECINE BRUYERES</b> Siret : 89113869500012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>BORDEAUX DELBOS SCCV - IDEAL</b> Siret : 87853883400010	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
<b>EMERAUDEV</b> Siret : 89520332100016	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>ETAMPES PARIS SCCV</b> Siret : 90834924400016	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>ESCH TELINDUS HOLDCO</b> Siret :	60,00%	60,00%	IG	0,00%	0,00%
<b>GRENELLE SNC</b> Siret : 90507435700013	100,00%	75,00%	IG	100,00%	75,00%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2023	31/03/2023		31/03/2022	31/03/2022
HM IMMO SARL RCS Lux : B 263813	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
HR IMMO SARL RCS Lux : B 263817	51,66%	51,66%	IG	90,00%	90,00%
HYERES ENSOLEILLADO Siret : 88751281200025	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV IMM'EXTENSO 21 GIRARD Siret : 90000528100010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
CHANTERIE) Siret : 83203945700029	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
IZON FOSSE Siret : 89113895000011	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
LAGNY LECLERC Siret : 89809370300012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
LARUNS VILLAGE SCCV Siret : 90117834300017	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
MILLY) Siret : 89118021800010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
LIVRY TURGOT Siret : 89117932700012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
LUCINGES CHAMP CRU Siret : 89117940000017	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
LUZARCHES PONTCEL Siret : 89806466200015	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
MAMER BEIM RCS Lux : B 245694	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
MANTES MARTRAITS Siret : 89800713300017	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
MARSEILLE BOUDIER Siret : 89116245500010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
MARSEILLE PETRONIO Siret : 89202340900014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
MONDERCANGE ESCH RCS Lux : B 237553	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
MONTÉSSON Siret :	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
MONTLUEL GARE Siret : 89113663200017	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
MOUGINS ST MARTIN Siret : 89116264600014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
MOUTFORT TODENWEG Siret :	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
NEUVECELLE MILLY SAS Siret : 90972944400010	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
NEVERS LEVEILLE SCCV Siret : 90115746100012	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
NICE CASSIN Siret : 89805930800012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
NICE CP Siret : 88947687500014	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
NOISY BOBIGNY Siret : 89804340100014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
OTHIS CARON Siret : 89120118800010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
PARIS GRENELLE SAS Siret : 90493662200011	75,00%	75,00%	IG	75,00%	75,00%
PEGOMAS CANNES SCCV Siret : 90162180500018	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
PESSAC COMPOSTELLE Siret : 89120124600016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%





Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2023	31/03/2023		31/03/2022	31/03/2022
PLESSIS RESISTANCE SCCV Siret : 90983636300012	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE Siret : 89116255400010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
PUBLIER MOTTAY Siret : 88473389000021	67,00%	67,00%	IG	67,00%	67,00%
PUBLIER MOTTAY 2 SCCV Siret : 90030167200011	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
RE ESCH Siret :	60,00%	60,00%	IG	0,00%	0,00%
REIMS MOLL Siret : 88496468500025	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
RIELUX ROBESPIERRE Siret : 88763218000014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
RONCHIN ST VENANT Siret : 89809795100013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
ROQUEVAIRE ALLIES Siret : 89116269500011	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SA BEAUFORT LOTISSEMENT RCS Lux : B 138087	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SA CAPELLI LUX RCS Lux : B 181700	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SA CAPELLI SUISSE N° inscription : CHE-298.227.858	98,44%	98,44%	IG	98,44%	98,44%
SA CROIX DE SAINT PIERRE RCS Lux : B 204506	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SA PONTPIERRE ESCH RCS Lux : B 217828	100,00%	90,00%	IG	100,00%	90,00%
SALLANCHES MONTFORT Siret : 89117856800012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SANNOIS BARON SCCV Siret : 90115755200018	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL 120 BLD MENILMONTANT Siret : 81265304600019	70,00%	70,00%	IG	70,00%	70,00%
SARL AHN VIGNES RCS Lux : B 218501	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%
SARL BETTANGE MESSER RCS Lux : B 229572	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SARL BOWO RCS Lux : B 197168	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SARL BRIDEL KOPSTAL (ex CAPPAL) RCS Lux : B 222953	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL CT1 RCS Lux : B 209746	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%
SARL EHNEN LEWENT RCS Lux : B 209756	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%
SARL EICH LUX RCS Lux : B 223099	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SARL GOETZINGEN BEIM RCS Lux : B 218505	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%
SARL H46 RCS Lux : B 234161	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SARL HESPERANGE SIREN RCS Lux : B 216554	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL LANDEV 1 RCS Lux : B 222566	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL LIMPERSBERG GLACIS RCS Lux : B 216007	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SARL LYON YPRES 74 Siret : 83991159100015	65,00%	65,00%	IG	65,00%	65,00%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2023	31/03/2023		31/03/2022	31/03/2022
PLESSIS RESISTANCE SCCV Siret : 90983636300012	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL NEUDORF KIEM RCS Lux : B 225020	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SARL OSCHTERBOUR RSC Lux : B 119214	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL REIMBERG BELLE VUE RCS Lux : B 218544	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%
SARL SAINT MAUR LA VARENNE Siret : 83272371200028	100,00%	99,65%	IG	100,00%	99,65%
SARL SAINT MAUR LOFT Siret : 83293202400017	65,50%	65,50%	IG	65,50%	65,50%
SARL STRASSEN HELENA RCS Lux : B 2016045	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%
SAS 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70,00%	70,00%	IG	70,00%	70,00%
SAS 6 RUE DE L'HOMME Siret : 83492580200011	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SAS CAPELLI CF4 Siret : 81333258200010	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS CAPELLI FINANCEMENT Siret : 53828692300015	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS CAPELLI FONCIER N° inscription : CHE-195.507.781	0,00%	0,00%	IG	0,00%	0,00%
SAS CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
SAS DOMAINE D'ASPRE Siret : 81934074600018	100,00%	99,49%	IG	100,00%	99,49%
SAS FG LUX Siret : 83439180700015	30,00%	30,00%	IG	30,00%	30,00%
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,80%	99,80%	IG	99,80%	99,80%
SAS IN EXTENSO Siret : 81768498800014	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SAS L2C DEVELOPPEMENT Siret : 79913430900019	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS LE 29 LYON BELLECOUR Siret : 81435797600012	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS LE CLOS ULYSSE Siret : 82830614200013	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS LES JARDINS DU VAL DE PONS Siret : 53372706100012	54,60%	37,50%	IG	54,60%	37,50%
SAS LES VAGUES DE MAREUIL Siret : 84131020400018	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SASU LE 35 Siret : 82279352700018	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCC IGNY SAINT NICOLAS Siret : 84461221800017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV BOULOGNE DAMIENS Siret : 83216050100017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LINAS CHOLLET Siret : 83216231700016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV 3 RUE JOANNES Siret : 83384788200010	51,00%	50,50%	IG	51,00%	50,50%
SCCV 39 HENRI BARBUSSE Siret : 81194126900029	51,00%	50,49%	IG	51,00%	50,49%
SCCV AIX FLEURI Siret : 84223095500010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ALFORTVILLE JB CLEMENT Siret : 82274034600017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ALFORTVILLE VERON Siret : 83218199400019	100,00%	99,02%	IG	100,00%	99,02%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2023	31/03/2023		31/03/2022	31/03/2022
SCCV AMIENS INTERCAMPUS Siret : 83537437200018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ARMENTIERES NATIONALE Siret : 82874815200018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ARPAJON EGLY Siret : 82273998300010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ARRAS DUTILEUX Siret : 82277533400011	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ARTIGUES PROVINCES Siret : 87969575700010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV AUBAGNE JOURDAN Siret : 88322436200029	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV AUDENGE CARDOLLE Siret : 87872258600012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV BALCON DES MESANGES Siret : 83036845200017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV BALLANCOURT AUNETTE Siret : 83446393700013	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV BEAUMONT LE LAC Siret : 83218805600010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV BISCAROSSE CHENE Siret : 88325679400024	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV BONS LA PRALY Siret : 83490708100014	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV BORDEAUX BOUTAUT Siret : 88177264400020	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV BOUTIGNY MARCHAIS Siret : 85226961200010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV BRON BROSSOLETTE Siret : 84223253000019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV CARBON CONTE Siret : 82273875300018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV CAUDRY ECO QUARTIER Siret : 87763728000018	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCCV CERNY LONGUEVILLE Siret : 84127532400017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV CESSY MURIERS Siret : 83036290100019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE Siret : 84951596000011	60,00%	60,00%	IG	60,00%	60,00%
SCCV CHEVILLY CRETTE Siret : 83165603800013	51,00%	50,49%	IG	51,00%	50,49%
SCCV CLICHY LA GARENNE ROGUET Siret : 82274071800017	99,00%	98,01%	IG	99,00%	98,01%
SCCV CLOS DE BUZOT Siret : 87895745500016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV CONFLANS LE GUEN Siret : 82274011400019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV COULOMMIERS STRASBOURG Siret : 83446223600011	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV COURDIMANCHE FLEURY Siret : 87876751600015	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV COUNTRY GOULET Siret : 82274364700015	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV CROZET TELECABINE Siret : 87954696800014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV DAMMARIE FOSSE Siret : 83216124400013	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV DIVONNE VOLTAIRE Siret : 82871747000011	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2023	31/03/2023		31/03/2022	31/03/2022
SCCV EPINAY FORET Siret : 87964889700012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV ERMONT JUIN Siret : 84074033600010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ESTAIRES LA VILLE Siret : 83539391900013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV ETAPLES MONTREUIL Siret : 88748837700029	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV GAGNY VERSAILLES Siret : 87888075600019	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV GENAS JAURES Siret : 84223214200013	60,00%	59,41%	IG	60,00%	59,41%
SCCV GEX 70 Siret : 879600403100010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV GEX BELLE FERME Siret : 83812442800015	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV GEX LA VILLE Siret : 83815387200018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV GOURNAY BRIAND Siret : 87872154700015	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV GRISY FONTAINE Siret : 87974186600013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV GRISY SUISNES VILLEMAMIN Siret : 85041704900010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV HARDICOURT BEAUX VENTS Siret : 87872375800016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV HARGEVILLE EPINE Siret : 87872246100018	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV HARNES BARBUSSE Siret : 84076348600015	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV HESDIN CORNE Siret : 84124782800012	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV HYERES CLAUDE Siret : 87879277900018	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV ISSY LES MOULINEAUX Siret : 82875277400012	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LA FERTE BRAS VERT Siret : 82274347200018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LA GARENNE BONAL Siret : 87969653200016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV LA ROCHE CURIE Siret : 87969676300017	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SAS LANDY (Ex : SEPLANDY) Siret : 83905906000013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV LANDY (Ex : LANDY) Siret :	51,00%	50,99%	IG	51,00%	50,99%
SCCV LE CLOS DES VIOUGUES Siret : 81768934200019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LE CLOS SAINT LOUIS Siret : 81804087500010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LE CLOS ST FRANCOIS Siret : 75218898700016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LE DIORAMA Siret : 81789706900016	99,00%	98,02%	IG	99,00%	98,02%
SCCV LE DOMAINE DE LA BORNETTE Siret : 79983356100019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LE MONT D'ARBOIS Siret : 79746011000019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LE PLESSIS PATE CHARCOIX Siret : 82274094000017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2023	31/03/2023		31/03/2022	31/03/2022
SCCV LENS BASLY Siret : 88322513800022	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV LES ALLEES VERTOISES Siret : 82277324800015	100,00%	98,01%	IG	100,00%	98,01%
SCCV LES HAUTS DU LEMAN Siret : 79089583300016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LES JARDINS D'ALICE Siret : 80320211800011	76,00%	75,24%	IG	76,00%	75,24%
SCCV LES JARDINS D'AMELIE Siret : 53517649900015	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LES JARDINS DE PAUL Siret : 82277332100010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LES VILLAS OZON Siret : 81139784300012	99,00%	98,01%	IG	99,00%	98,01%
SCCV LIEVIN BIAT Siret : 83812584700015	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LYON 3 GERMAIN DAVID Siret : 83812107700021	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LYON FEUILLAT Siret : 82275889200019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LYON FRERE Siret : 88224870100022	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV LYON LACASSAGNE Siret : 82274429800016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MAISONS HUGO Siret : 84948811900017	60,00%	60,00%	IG	60,00%	60,00%
SCCV MANOSQUE AURES Siret : 84951594500012	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MARSEILLE ALGER Siret : 87888587000013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV MAULE BARRE Siret : 87872356800019	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV MAUREPAS VOSGES Siret : 84458457300019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MEAUX JOFFRE Siret : 84289902300019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MEAUX SAINT FIACRE Siret : 83539452900019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MELAN TESSANCOURT Siret : 88325274400023	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV MELUN FRABRIQUES Siret : 83490572100017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MERIGNAC MAGUDAS Siret : 83812473300018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MESNIL BARBUSSE Siret : 87969652400013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV MOISSELLES LES ECOLES Siret : 84461150900010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MOISSY CRAMAYEL Siret : 82274269800019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MONTEVRAIN EGLISE Siret : 83812405500016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MONTLIGNON LARIVE Siret : 87879153200012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV MONTREUIL SOUS BOIS BOISSIERE Siret : 82274387800016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MONTREUIL VITRY Siret : 83416819700012	51,00%	50,50%	IG	51,00%	50,50%
SCCV NANTEUIL LES MAUX MENDES Siret : 82274199700016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2023	31/03/2023		31/03/2022	31/03/2022
SCCV NATURA PARK Siret : 81395787500012	99,00%	98,02%	IG	99,00%	98,02%
SCCV NEMOURS ERCEVILLE Siret : 87872370900019	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV NOISY LAFARGUE Siret : 88152040700019	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SCCV OMER MOLLET Siret : 88325494800028	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV PAREMPUYRE LANDEGRAND Siret : 84286925700019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PARMAN POINCARRE Siret : 83812191100013	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PESSAC BRUNET Siret : 87891724400013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV PESSAC LECLERC 170 Siret : 83812312300013	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PESSAC LECLERC 186 Siret : 83815415100016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PESSAC LECLERC 198 Siret : 84460019700017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PORTE DE France Siret : 83219236300014	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PROVILLE HERMENNE Siret : 83490655400011	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PROVINS CHALAUTRE Siret : 87847338800014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV QUENTIN JOSEPHINE Siret : 84288750700015	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ROSNY LAVOISIER Siret : 83350711400019	51,00%	50,50%	IG	51,00%	50,50%
SCCV SAINT ANDRE MARECHAL Siret : 87960399100016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV SAINT CERGUES CHAPELLE Siret : 88338555100014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV SAINT CERGUES COTS 2 Siret : 83166000600014	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV SAINT CERGUES COTS Siret : 83815401100012	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV SAINT GENIS LYON Siret : 84073989000019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV SAINT GERMAIN BENI Siret : 82276486600015	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV SAINT PATHUS RUE Siret : 87960374400019	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV SCIEZ SONGY Siret : 84286995000019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ST GENIS FAUCILLE Siret : 83815393000014	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV THONON ALLINGES Siret : 87954719800017	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV THORIGNY CLAY Siret : 83812371900018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV TOULON AMIGAS Siret : 83815418500014	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV TOULON CORNICHE Siret : 88315010400023	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV TOUQUET GARET Siret : 88420913100025	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV TOUQUET MOSCOU Siret : 83812289300012	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2023	31/03/2023		31/03/2022	31/03/2022
SCCV TRAPPES ZAY Siret : 83216179800018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VAULX FOUCAUD Siret : 84951593700019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VAULX REPUBLIQUE Siret : 88316511000023	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER Siret : 85231129900014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV VERMELLES NATIONALE Siret : 87875695600016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV VILLEFONTAINE VELLEIN Siret : 83215255700019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VILLENAVE D'ORNON 1 Siret : 83051931000023	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCCV VILLENAVE D'ORNON 2 Siret : 83079591000025	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCCV VILLENEUVE CARROUSEL Siret : 82274051000018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VILLENEUVE PARIS Siret : 83815407800011	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VILLEURBANNE ALLIES Siret : 83822534000010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VILLEURBANNE FAILLEBIN Siret : 83815377300018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD Siret : 87875212000013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV VITRY MOQUET Siret : 83537563500017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VUE SUR PARC Siret : 82276488200012	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV WAVRIN REPUBLIQUE Siret : 88313756400026	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCI 37 ARTHUR PETIT Siret : 81012130100024	51,00%	50,49%	IG	51,00%	50,49%
SCI LES PRELES Siret : 33099540800037	100,00%	99,49%	IG	100,00%	99,49%
SCI MARECHAUX DE France Siret : 84235829300012	35,00%	35,00%	ME	35,00%	35,00%
SCI MOUSSEUX Siret : 79350156000015	70,00%	70,00%	IG	70,00%	70,00%
SEP LE CLOS ULYSSE Siret : 82830614200021	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SEP LES VAGUES DE MAREUIL Siret :	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SNC CHEMIN DU BACON Siret : 79818170700026	57,10%	40,00%	IG	57,10%	40,00%
SNC CL INVEST Siret : 80043014200011	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SNC DOMAINE DE LOUISE Siret : 82773571300014	100,00%	99,48%	IG	100,00%	99,48%
SNC JARDINS CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100,00%	99,50%	IG	100,00%	99,50%
SNC JARDINS DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50,00%	50,00%	ME	50,00%	50,00%
SNC LES ALLEES D'AVESNES Siret : 80252243300019	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC LES JARDINS DE FLORA Siret : 80495051700016	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC REPUBLIQUE Siret : 81530732700016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2023	31/03/2023		31/03/2022	31/03/2022
<b>SOISSONS COUCY</b> Siret : 89810498900014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>SOISSONS PRES SAINT CREPIN</b> Siret : 89116239800012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>ST BRIEUC VILLAGES SCCV</b> Siret : 90117833500013	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>ST DENIS COUTURIER SCCV</b> Siret : 90532861300013	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>ST GENIS POUILLY CENTRE SCCV</b> Siret : 90029319200010	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>TOULON BLANC SCCV</b> Siret : 91143957800012	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>TOULOU MOULINS</b> Siret :	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>TOUQUET METZ</b> Siret : 88763016800011	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>TOURCOING FONDERIE</b> Siret : 88763116600014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>TREGUIER GAMBETTA</b> Siret : 89810385800012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>TREPIED SALENGRO</b> Siret : 88877574900011	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>UNICAP</b> Siret :	50,00%	50,00%	ME	50,00%	50,00%
<b>VAULX DUCLOS</b> Siret : 89120113900013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>VAULX MARCELLIN</b> Siret : 89804373200012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>VILLENEUVE CONSTANT</b> Siret : 89116261200016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD</b> Siret : 84838348500028	60,00%	60,00%	IG	60,00%	60,00%
<b>VILLEURBANNE FORT</b> Siret : 89119877200016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>YRIEIX PORCELAINE</b> Siret : 89810506900014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
<b>IN'CITY</b> Siret : 90449084400027	51,00%	51,00%	IG	0,00%	0,00%
<b>CANNET CAMPON</b> Siret : 91252958300011	70,00%	70,00%	IG	0,00%	0,00%
<b>HEYRIEUX COLOMBIER</b> Siret : 91408967700019	51,00%	51,00%	IG	0,00%	0,00%
<b>SAS PAUL VERLAINE</b> Siret : 91530874600014	51,00%	51,00%	IG	0,00%	0,00%

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'ARRETE COMPTABLE

Toutes les sociétés clôturent au 31 mars à l'exception des sociétés suivantes :

- SCI MOUSSEUX
- SCI DES MARECHAUX DE France
- SCCV IN'CITY
- SARL RE ESCH

A l'exception de ces quatre entités, toutes les sociétés incluses dans la consolidation du groupe ont une clôture au 31 mars 2023.

#### ➤ MODIFICATION DU POURCENTAGE D'INTERET

Modification à la baisse du pourcentage d'intérêt :

- SCCV ST GERMAIN BENI : Cession de 30% des titres par CAPELLI PROMOTION SAS ramenant la participation du groupe à 70%.
- SARL ESCH TELINDUS HOLDCO (Société luxembourgeoise) à hauteur de 90%, puis cession de participation ramenant la participation du groupe à 60%
- SARL HR IMMO (Société luxembourgeoise), cession de participation ramenant la participation du groupe à 51,66%.

#### ➤ ENTREE DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Prises de participations directes :

- SCCV CANNET CAMPON, détenue à 70% par CAPELLI SA.
- SAS HEYRIEUX COLOMIBIER, détenue à 51% par CAPELLI SA.
- SCCV IN'CITY, détenue à 51% par CAPELLI SA.
- ESCH TELINDUS HOLDCO S.à.r.l, prise de participation à hauteur de 60% des titres par CAPELLI LUX SA,
- RE ESCH S.à.r.l, prise de participation à hauteur de 100% des titres par ESCH TELINDUS HOLDCO S.à.r.l,
- BELLE VUE REIMBERG S.à.r.l, prise de participation à hauteur de 100% des titres par REIMBERG BELLE VUE S.à.r.l,
- SAS PAUL VERLAINE, prise de participation à hauteur de 51% par CAPELLI SA.

#### ➤ LIQUIDATION SORTIES DE PERIMETRE :

Les sociétés suivantes ont été dissoutes ou liquidées au cours de l'exercice sans impact sur les comptes :

- SCCV FERRIERE CHEMINEAU

- SCCV TOURCOING EPIDEME,
- SCCV MIMOSAS LOU,
- SCCV OTHIS MARCEL PAGNOL,
- SARL LE CUBE,
- SAS VOTRE PROJET DE VILLE
- SCCV FLASSANS REPUBLIQUE
- SCCV FRG FRANCHEVILLE
- SCCV LAVANDOU CHANTECLAIRE\*
- SCCV ARPAJON EGLY\*
- SCCV COMBS REPUBLIQUE\*

\* Liquidées au 31/03/23

#### ➤ CONVERSION DES ETATS FINANCIERS

La monnaie fonctionnelle du Groupe est l'Euro, ainsi 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.

#### ➤ IMMOBILISATION 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.

#### ➤ ECARTS D'ACQUISITIONS

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la norme IFRS 3. Les actifs, passifs, actifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les écarts d'évaluation identifiés lors de l'acquisition sont comptabilisés dans les postes d'actifs et passifs concernés. L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et des passifs identifiés est comptabilisé en écart d'acquisition. Il peut correspondre à une différence négative, il s'agira alors d'un écart d'acquisition négatif (badwill) qui serait alors enregistré directement en compte de résultat au cours de l'exercice.



Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet d'un test de dépréciation 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 :

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

Les immobilisations corporelles n'ont fait l'objet d'aucune réévaluation.

#### ➤ ACTIFS LIES AUX DROITS D'UTILISATION :

Pour mémoire, le groupe a appliqué la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1<sup>er</sup> avril 2019 en optant pour la méthode rétrospective simplifiée.

La norme IFRS 16 ne fait plus la distinction côté preneur entre contrats de location financement et contrats de location simple, telle que précédemment définie par la norme IAS 17.

Les contrats de location confèrent le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie.

Les contrats de location qui répondent à cette définition sont comptabilisés selon les modalités définies ci-dessous, sauf dans les cas d'exemptions prévus par la norme (durée des contrats inférieure à douze mois et/ou bien sous-jacents de faible valeur) et sauf dans les contrats non retraités du fait de leur impact non significatif.

En pratique, l'analyse a conduit à retraiter des contrats portant sur des actifs incorporels et

corporels et plus spécifiquement sur des contrats de location immobilière.

Pour les contrats non retraités, les loyers sont maintenus en charges opérationnelles.

Pour les contrats retraités (location immobilière), les règles de comptabilisation sont présentées ci-après.

A la date de début du contrat, le groupe comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et un passif financier au titre d'une obligation locative. L'actif et le passif sont présentés sur une ligne distincte du bilan.

L'obligation locative est évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers non encore versés, sur la durée du contrat.

La valeur actualisée est déterminée en utilisant le taux d'emprunt implicite du contrat pour les contrats de location de crédit-bail avec option d'achat, et le taux d'emprunt marginal calculé pour chaque pays, en fonction de la durée du contrat, en l'absence de d'estimation du taux



implicite. Le taux d'emprunt marginal correspond à un taux qui correspond au profil de paiement.

La durée d'un contrat de location est la période exécutoire, qui correspond à la période non résiliable, augmentée de toute option de prolongation du contrat que le groupe a la certitude raisonnable d'exercer, et de toute option de résiliation du contrat que le groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer.

Conformément à l'interprétation IFRS IC de novembre 2019, le Groupe tient compte de la date jusqu'à laquelle le preneur est raisonnablement certain de poursuivre le bail au-delà du terme contractuel.

Il n'existe pas de clause de résiliation anticipée dans les différents baux, et il n'existe pas de clause susceptible de mettre fin au contrat qui conduirait à supporter de pénalités plus que non significatives, en cas de non-renouvellement du bail à la fin de la période non résiliable. En pratique, l'essentiel des loyers sont fixes et il n'y a pas d'option d'achat.

Les droits d'utilisation liés aux contrats de location sont évalués comme suit : le coût est diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur, et ajusté pour tenir compte, le cas échéant, des réévaluations de l'obligation locative. Aucune perte de valeur et aucune réévaluation de l'obligation locative n'a été constatée sur l'exercice.

Les droits d'utilisation liés aux contrats de location sont amortis sur la durée d'utilisation attendue, dans le cas des contrats de crédit-bail avec option d'achat, et sur la durée du contrat dans les autres cas.

Le groupe n'a pas identifié de situations où il est bailleur, ni de situations de cessions-bails.

#### ➤ **IMMOBILISATIONS FINANCIERES (HORS SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE) :**

En application de la norme IFRS 9, les actifs financiers non courants sont ventilés en 3 catégories, en fonction du modèle de gestion retenu par le groupe :

#### Actifs financiers évalués au coût amorti :

Il s'agit des actifs financiers dont l'objectif du modèle économique est de percevoir des flux contractuels, et dont les conditions

contractuelles prévoient à des dates spécifiées des flux correspondant uniquement à des remboursements en capital et en intérêts. Ils correspondent aux prêts, dépôts et cautionnements., et créances immobilisées.

Le coût amorti est déterminé selon la méthode du taux d'intérêt effectif tel que défini par la norme IFRS 9. Ce taux est déterminé lors la mise en place du contrat lié. Une dépréciation est constatée, lorsque les flux de trésorerie attendus sont inférieurs à la valeur comptable.

#### Actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat :

Cette catégorie comprend les titres non consolidés la juste valeur est déterminée par rapport au niveau 3 de juste valeur définie par la norme IFRS 13. En pratique, les titres non consolidés correspondent essentiellement à des sociétés en fin de programme, dont la juste valeur est proche de la valeur liquidative.

#### Actifs financiers évalués à la juste valeur, avec constatation en autres éléments du résultat global :

Aucun actif financier ne rentre dans cette catégorie sur les exercices présentés.

#### ➤ **STOCKS**

##### TERRAIN (activité lotissement)

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 (contrats clients non signés)

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction) pour chaque programme ou tranches de programme. Ils comprennent également 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 conformément à la décision de l'IFRS IC, les frais financiers ne sont pas intégrés dans le stock des opérations

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).

#### ➤ CREANCES 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.

#### Dépréciation des clients :

Les provisions pour dépréciation des créances clients sont comptabilisées pour tenir compte des pertes attendues. Le risque crédit est apprécié à chaque clôture, et tient compte des garanties reçues, le cas échéant.

En pratique, le risque client étant non significatif, la mise en œuvre de la norme IFRS 9 n'a pas conduit à constater de provisions complémentaires au titre des pertes attendues.

#### Accords de compensation :

Néant.

#### ➤ COURANTS

Ce poste comprend les disponibilités et les placements monétaires sans risques, mobilisables ou cessibles à très court terme. Il s'agit des comptes bancaires et des valeurs mobilières de placement. Ces placements sont en Euro et ne présentent pas de risques de pertes de valeur significatifs.

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 les « fonds monétaires euros » lorsque les critères recommandés par l'AMF sont respectés (volatilité et sensibilité très faibles).

#### ➤ INDEMNITES DE DEPART A 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 3,35 % pour l'exercice clos au 31 mars 2023, 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 mandataires 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.

La décision de l'IAS Board rendue en juin 2021 sur la modification du calcul des engagements de retraite n'a pas eu d'impact sur les engagements de retraite comptabilisés par la société dans la mesure où la convention collective rend la



modification du calcul des engagements non applicable.

#### ➤ IMPOSITION DIFFEREE

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.

Incertitudes fiscales : comme indiqué en note 4.4.3, le Groupe applique l'interprétation IFRIC 23 depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019. L'analyse effectuée n'a pas conduit à constater de provisions complémentaires. Les provisions pour incertitudes fiscales sont constatées, le cas échéant, en passifs d'impôts exigibles.

La position nette retenue au bilan est le résultat de la compensation entre créances et dettes d'impôts différés par entité fiscale suivant les conditions prévues par la norme IAS 12.

#### ➤ PRINCIPE DE RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Les principes de comptabilisation du chiffre d'affaires définis par la norme IFRS 15 sont définis 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 distincts 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 lorsqu'une obligation de performance est satisfaite.

Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux pour les activités de la promotion immobilière sous forme de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

En pratique, les règles de reconnaissance du chiffre d'affaires selon les principales obligations de performance identifiées sont présentées ci-après :

#### 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 lorsque le groupe a transféré le contrôle des lots, qui en pratique correspond à la signature de l'acte notarié. 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 de manière linéaire sur la durée du contrat.

#### Autres points :

Les modalités de reconnaissance du chiffre d'affaires font appel au jugement en matière de marges à l'avancement principalement.



Le Groupe intervient en tant que principal sur les différentes activités.

Il n'existe pas de composante financement significative, ni de composantes variables sur les différentes activités.

#### ➤ TITRES AUTO-DETENUS / ACTIONS PROPRES

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.

#### ➤ AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments financiers concernent les actifs financiers, les passifs financiers, et les instruments dérivés et hors trésorerie (swaps, ...).

Les instruments financiers apparaissent dans plusieurs rubriques du bilan : actifs financiers non courants, autres actifs non courants, clients, autres créances et autres dettes (ex : variation de juste valeur des dérivés), dettes financières courantes et non courantes, fournisseurs, disponibilités et équivalents de trésorerie.

#### Actifs financiers :

La norme IFRS 9 ventile les actifs financiers en 3 catégories. Ces catégories sont décrites dans la note « immobilisations financières ». Les actifs financiers courants (hors actifs liés aux dérivés) sont uniquement des actifs évalués au coût amorti.

#### Passifs financiers :

Les dettes financières sont constatées au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif déterminé à la mise en place du contrat. Les autres passifs financiers intégrés dans les autres rubriques du passif courant et non courant concernent essentiellement les dettes fournisseurs, et sont constatés au coût amorti, qui en pratique correspond au coût.

Le Groupe a bénéficié de l'octroi d'un prêt garanti par l'Etat lors des exercices précédents. Il considère que l'accord de crédit n'a pas été obtenu à des conditions normales de marché et qu'il y a 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).

Les règles de détermination des passifs financiers liés aux obligations locations sont présentées dans la note sur les contrats de location.

Il n'existe pas de passifs financiers constatés à la juste valeur.

Pour information les seuls passifs comportant une composante financement significative sont les engagements de fin de carrière.

#### Reclassements d'actifs et de passifs financiers :

Il n'a pas été effectué de reclassements d'actifs et de passifs financiers sur les exercices présentés entre les différentes catégories présentées ci-dessus.

Conformément à la norme IFRS 13, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories, 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).

Un tableau comparatif des justes valeurs des actifs par rapport à leur valeur comptable est donné en note [4.4.9.4](#). Conformément à l'amendement d'IFRS 7, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories selon une hiérarchie de méthodes de détermination de la juste valeur.

#### ➤ INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE

Relativement aux levées obligataires en devise (CHF et USD), le groupe peut avoir recours à des contrats de couverture de change. Sur l'exercice, aucune couverture n'a été contractée.

#### ➤ ACTIFS ET PASSIFS DETENUS EN VUE D'ETRE CEDES

Les actifs destinés à être cédés sont constatés à la valeur la plus basse entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des frais de cession estimés. La société ne comptabilise plus les amortissements à compter de l'imputation dans cette rubrique.

Les tests de dépréciation sont effectués en comparant la valeur de l'actif net des actifs destinés à être cédés à la juste valeur nette des frais de cession.

Au 31 mars 2022 et 2023, le groupe ne détenait pas d'actifs et passifs en vue d'être cédés.

#### ➤ 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 : 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, et ne pourra pas intervenir avant une période de 6 ans (18 mai 2023).

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). Les intérêts non payés à l'échéance seront capitalisés.

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%).

Principales caractéristiques du TSSDI émis en novembre 2018 :

Date d'émission : 22 novembre 2018  
Valeur nominale : 10 000 euros  
Remboursement : au nominal  
Montant levé : 7 000 000 euros brut  
Frais d'émission : 3 K€ brut  
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 : 8,37 % (après prise en compte de la prime d'émission)

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 (12 décembre 2023). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

Principales caractéristiques du TSSDI émis en décembre 2018 :

Date d'émission : 12 décembre 2018  
Valeur nominale : 10 000 euros  
Remboursement : au nominal  
Montant levé : 650 000 euros brut  
Frais d'émission : 3,1 K€ brut



Paiement des intérêts fixes : Paiement à l'initiative de l'émetteur pour une période courant du 12 décembre 2018 (inclus) au 12 décembre 2023 (exclus).

Taux d'intérêts fixes : 8,37 % (après prise en compte de la prime d'émission)

Paiement des intérêts variables : paiement trimestriel à compter de la première date de remboursement au Gré de l'Emetteur, soit le 12 décembre 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 (12 décembre 2023). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

Ces TSSDI sont assimilables en une seule souche ayant fait l'objet d'un rachat pour un montant global de 18M€ sur l'exercice 2020/2021.

Principales caractéristiques du TSSDI émis en février 2019 :

Date d'émission : 28 février 2019

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 2 300 000 euros brut

Frais d'émission : Néant

Paiement des intérêts fixes : Paiement à l'initiative de l'émetteur pour une période courant du 28 février 2019, (inclus) au 28 février 2024 (exclus).

Taux d'intérêts fixes : 8,37 %

Paiement des intérêts variables : paiement intervenant trimestriellement les 28 Mai, 28 Août, 28 Novembre et 28 Février de chaque année à compter de la première date de remboursement au Gré de l'émetteur. (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 (28 février 2024). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

Principales caractéristiques du TSSDI émis en février 2020 :

Date d'émission : 27 février 2020

Valeur nominale : 1 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 30 685 000 euros brut

Frais d'émission : Néant

Paiement des intérêts fixes : Paiement à l'initiative de l'émetteur pour une période courant du 27 février 2020, (inclus) au 27 février 2026 (exclus).

Taux d'intérêts fixes : 9,75 %

Paiement des intérêts variables : paiement intervenant trimestriellement les 27 Mai, 27 Août, 27 Novembre et 27 Février de chaque année à compter de la première date de remboursement au Gré de l'émetteur. (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 (27 février 2026). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

Traitements comptables des TSSDI

Ces instruments financiers ont été traités dans les comptes du 31 mars 2023, sans changement par rapport au 31 mars 2022 pour les TSSDI en cours au 31 mars 2023, comme des instruments 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 (dans une rubrique spécifique des capitaux propres) le prix d'émission, les frais d'émission et les intérêts.

Détail des TSSDI

En K€	Souscription TSSDI	Intérêts constatés en réserve
2017/2018	12 280	1 094
2018/2019	9 950	1 402
2019/2020	10 570	2 617
2020/2021	2 095	2 442
2021/2022	0	3 413
2022/2023	0	3 297
<b>Total TSSDI au 31/03/2023</b>	<b>34 895</b>	<b>14 265</b>





#### ➤ INFORMATION SECTORIELLE

Un secteur opérationnel est une composante du Groupe qui se livre à des activités dont elle est susceptible de retirer des revenus et supporter des charges y compris des revenus et des charges liés aux transactions avec d'autres composantes du groupe.

Le Groupe a identifié à fin mars 2022 et fin mars 2023 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
- Impôts et Taxes,
- Autres dépenses pouvant se rattacher directement aux opérations.

#### ➤ LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

Le Groupe applique la méthode indirecte de présentation des flux de trésorerie, selon une présentation proche du modèle proposé par l'Autorité des Normes Comptables (ANC) dans sa recommandation 2013-03 du 7 novembre 2013.

Les flux de trésorerie de l'exercice sont ventilés entre les flux générés par l'activité, par les opérations d'investissement et par les opérations sur fonds propres.

Le tableau des flux de trésorerie est établi notamment à partir des règles suivantes :

- la trésorerie nette correspond au net des positions débitrices et créditrices ;
- les provisions sur actifs circulants sont constatées au niveau de la variation des flux d'exploitation du besoin en fonds de roulement, et sont rattachées aux postes d'actifs correspondants (stocks, clients, autres créances) ;
- les acquisitions d'immobilisations sont présentées nettes de variation des dettes sur acquisition d'immobilisations. Les produits de cession sont présentés nets des variations des créances sur cessions d'immobilisations ;
- les flux liés aux acquisitions d'immobilisations et les augmentations d'emprunts ne comprennent pas les montants liés aux nouveaux contrats de location ;
- les flux liés aux augmentations de contrats de location sont compensés avec les augmentations liées de dettes sur obligations locatives. Les flux liés aux remboursements de dettes sur obligations locatives versements sont présentés en flux de financement ;
- les flux liés aux paiements des intérêts (y compris sur les contrats de location retraités) sont présentés en flux de financement ;
- l'incidence des variations de périmètre est présentée pour un montant net dans les flux d'investissement. Elle correspond au prix effectivement payé / encaissé au cours de l'exercice, ajusté de la trésorerie active / passive acquise,

### 4.4.4 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, ce qui concerne principalement 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.



Il n'y a pas eu de modification significative depuis le 31 mars 2022.

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables. 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.

Par ailleurs, le conflit Russie-Ukraine n'a pas conduit à modifier les principales estimations retenues par le groupe.

#### 4.4.5 Changements de méthode intervenus sur la période

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

#### 4.4.6 Notes relatives au bilan

##### 4.4.6.1 Ecart d'acquisition

Le poste écart d'acquisition s'analyse de la façon suivante :

En K€	31/03/2022	Variations (+ ou -)	Variation de périmètre	31/03/2023
Capelli	120			120
Financière Capelli	112			112
Capelli UK	60			60
Villeurbanne Château Gaillard	31			31
123 Capelli	0			0
<b>Total</b>	<b>323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>323</b>

La consolidation de la structure 123 Capelli sous la méthode de l'intégration globale en 2022 a conduit à reconnaître un écart d'acquisition de 1 324 K€ qui a été totalement déprécié.

##### 4.4.6.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Valeur brutes - en k€	31/03/2022	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Reclassement	Fin de retraitement d'actif détenu en vue de la vente	Ecart de change	31/03/2023
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	772	-	50	224	-	-	-	599
Droit au bail	75	-	-	-	-	-	-	75
Autres immobilisations incorporelles	145	-	-	-	-	-	-	145
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>993</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>224</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>819</b>
Terrains	20	-	-	-	-	-	-	20
Constructions	5 869	-	114	66	-	-	0	5 917
Immeubles de placement	2 493	-	-	-	-	-	21	2 514
I.T.M.O.I	34	-	-	17	-	-	-	17
Autres immobilisations corporelles	5 658	-	76	560	-	-	23	5 196
Immobilisations en cours	117	-	-	117	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>14 191</b>	<b>-</b>	<b>190</b>	<b>760</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44</b>	<b>13 666</b>
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>15 184</b>	<b>-</b>	<b>240</b>	<b>984</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44</b>	<b>14 485</b>

Aucun mouvement significatif n'a eu lieu sur la période.



Amortissements - en k€	31/03/2022	Variation de périmètre				Reclassement	Fin de retraitement d'actif détenu en vue de la vente	Ecart de change	31/03/2023
			Augm.	Dim.					
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	-537	-	74	217	-	-	-	393	
Droit au bail	-14	-	8	-	-	-	-	22	
Autres immobilisations incorporelles	-145	-	-	-	-	-	-	145	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>-696</b>	<b>-</b>	<b>83</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>561</b>	
Constructions	-889	-	561	20	-	-	0	1 430	
Immeubles de placement	-1 154	-	-	-	-	-	1	1 154	
I.T.M.O.I	-34	-	-	17	-	-	-	17	
Autres immobilisations corporelles	-2 366	-	690	714	-	-	13	2 355	
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>-4 443</b>	<b>-</b>	<b>1 251</b>	<b>751</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>4 956</b>	
<b>Total des amortissements</b>	<b>-5 138</b>	<b>-</b>	<b>1 334</b>	<b>968</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>5 517</b>	

Valeur nette - en k€	31/03/2023	31/03/2022
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	205	236
Droit au bail	53	61
Autres immobilisations incorporelles	-	-
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>258</b>	<b>298</b>
Terrains	20	20
Constructions	4 487	4 981
Immeubles de placement	1 360	1 339
I.T.M.O.I	-	-
Autres immobilisations corporelles	2 841	3 292
Immobilisations en cours	-	117
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>8 709</b>	<b>9 749</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>8 967</b>	<b>10 047</b>

o Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16)

Valeur brutes - en k€	31/03/2022	Correction ouverture	Reclassement	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2023
Logiciels	554	-	-	-	-	-	554
Terrains	1 544	-	-	-	-	-	1 544
Agencements sur terrains	2 112	-	-	-	-	-	2 112
Matériel de transport	900	-	-	183	-	0	1 083
Immobiliers	15 601	-	133	1 337	1 216	33	15 622
Autres immobilisations	7 428	-	-	20	-	17	7 466
<b>Droits d'utilisation des actifs loués</b>	<b>28 138</b>	<b>-</b>	<b>133</b>	<b>1 540</b>	<b>1 216</b>	<b>50</b>	<b>28 380</b>

Amortissements - en k€	31/03/2022	Correction ouverture	Reclassement	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2023
Logiciels	288	-	-	111	-	-	399
Agencements sur terrains	203	-	-	187	-	-	389
Immobiliers	4 218	-	133	1 219	659	27	4 672
Autres immobilisations	3 638	-	-	1 040	-	11	4 689
<b>Droits d'utilisation des actifs loués</b>	<b>8 348</b>	<b>-</b>	<b>133</b>	<b>2 556</b>	<b>659</b>	<b>38</b>	<b>10 149</b>

Valeur nette - en k€	31/03/2022	Correction ouverture	Reclassement	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2023
Logiciels	264	-	-	111	-	-	154
Terrains	1 544	-	-	-	-	-	1 544
Agencements sur terrains	1 909	-	-	187	-	-	1 723
Matériel de transport	900	-	-	183	-	0	1 083
Immobiliers	11 383	-	-	119	558	6	10 950
Autres immobilisations	3 790	-	-	1 019	-	6	2 777
<b>Droits d'utilisation des actifs loués</b>	<b>19 790</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 015</b>	<b>558</b>	<b>12</b>	<b>18 231</b>

La variation observée sur les droits d'utilisation liés aux constructions provient du déménagement de l'agence de Genève dans les locaux d'Archamps au cours de l'exercice.



## IMMEUBLES DE PLACEMENT

En k€	Brut	Amort.	Net
<b>31/03/2022</b>	<b>2 493</b>	<b>-1 154</b>	<b>1 339</b>
Acquisitions de l'exercice	0		0
Cessions de l'exercice	0		0
Ecart de change	21	-1	21
Dotations de l'exercice		0	0
Reprises de l'exercice			0
<b>31/03/2023</b>	<b>2 514</b>	<b>-1 154</b>	<b>1 360</b>

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 2023. 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€	31/03/2023	31/03/2022
Montant des produits des locations	133	141
Taxes foncières	- 11	- 9
Charges locatives	- 6	- 9
<b>Revenus nets</b>	<b>115</b>	<b>123</b>

### 4.4.6.3 Immobilisations financières

En K€	31/03/2022	Variation de périmètre	Reclass.	Quote-Part résultat	Distribution	Acquisition/ dotations	Cessions /reprises	Ecart de change	31/03/2023
Titres non consolidés	573	4	(6)			3	(11)	1	564
Titres mis en équivalence	465	0	136	(9)	(61)			(9)	522
Dépôts & cautionnements	406					117	(4)		519
Prêts envers ses filiales	5 041					470		(1)	5 510
<b>Valeurs brutes</b>	<b>6 485</b>	<b>4</b>	<b>130</b>	<b>(9)</b>	<b>(61)</b>	<b>590</b>	<b>(15)</b>	<b>(9)</b>	<b>7 115</b>
Dépréciation des titres non consolidés	0					0			0
Amortissement	0								
<b>Valeurs nettes</b>	<b>6 485</b>	<b>4</b>	<b>130</b>	<b>(9)</b>	<b>(61)</b>	<b>590</b>	<b>(15)</b>	<b>(9)</b>	<b>7 115</b>

La valeur brute des titres non consolidés est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 les titres non consolidés sont évalués à la juste valeur par le résultat. 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.

### 4.4.6.4 Stocks

en K€	Valeur brute au 31/03/2023	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2023	Valeur brute au 31/03/2022	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2022
Stocks	455 568	(12 365)	443 203	312 679	(2 556)	310 123
<b>Total</b>	<b>455 568</b>	<b>(12 365)</b>	<b>443 203</b>	<b>312 679</b>	<b>(2 556)</b>	<b>310 123</b>

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 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 2023, le Groupe a ainsi comptabilisé une reprise nette de provision d'un montant de 286 K€ contre une dotation de 268 K€ au 31 mars 2022.

La variation des stocks comptabilisée en achats consommés et production stockée (et ayant donc un effet en résultat) s'élève à 122 798 K€ au 31 mars 2023 contre 63 862 K€ au 31 mars 2022.

Comme indiqué dans la note 4.4.1, le contexte économique n'a 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.

#### 4.4.6.5 Créances et dettes

##### ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS HORS IMPOTS DIFFERES

En K€	Montant brut au 31/03/2023	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Autres actifs non courants	0			
<b>Actifs non courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunt obligataire (IBO)	128 651		128 651	
Emprunts et autres dettes	74 165		74 165	
Obligations locatives non courantes	15 712		5 773	9 939
Autres dettes et cautionnements	2		2	
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>218 531</b>	<b>0</b>	<b>208 591</b>	<b>9 939</b>
Provisions	206			206
Autres passifs non courant	1 603		1 603	
<b>Autres Passifs non courants</b>	<b>1 808</b>	<b>0</b>	<b>1 603</b>	<b>206</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>220 339</b>	<b>0</b>	<b>210 194</b>	<b>10 145</b>

Les échéances relatives aux emprunts obligataires remboursable à moins d'un an pour 21 078 K€ ont fait l'objet de reports d'échéances postérieurement à la clôture de l'exercice pour 21 078 K€ au 31 décembre 2024. Ces montants sont classés à plus d'un an à la clôture de l'exercice.

Le Groupe Capelli a procédé au cours de 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 22,5 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.

Cette ligne de crédit a été intégralement tirée au 31 mars 2022. Le Groupe considère que l'accord de crédit n'a pas été obtenu à des conditions normales de marché et qu'il y a 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 moins des frais financiers. A ce titre, une subvention d'un montant de 2,3 M€ a été constatée au 31 mars 2023 dans les autres passifs. Celle-ci



correspond au différentiel entre le taux de financement du groupe (soit 8%) et le taux effectif de l'emprunt souscrit (soit 2%). Le Groupe a utilisé l'option de prorogation pour une partie des tirages ; ainsi, 1,2 M€ des tirages sont enregistrés

en dettes non courantes et 1,1 M€ en passifs courants.

Comme indiqué ci-dessus, la crise sanitaire n'a pas conduit le groupe à demander le report du paiement de dettes financières.

#### ACTIFS COURANTS

En K€	31/03/2023	31/03/2022
<b>Stocks</b>	<b>443 203</b>	<b>310 123</b>
<b>Créances clients</b>	<b>203 669</b>	<b>214 890</b>
Etat – impôt sur les sociétés	1 446	3 291
Etat – autres impôts	59 570	60 105
Débiteurs divers	11 018	22 629
Charges constatées d'avance	2 601	2 577
<b>Autres créances</b>	<b>74 635</b>	<b>88 601</b>
Comptes courants	3 114	1 293
Trésorerie et équivalents	82 614	108 339
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>85 728</b>	<b>109 631</b>
<b>Actifs courants</b>	<b>807 236</b>	<b>723 246</b>

Les autres créances d'impôts correspondent essentiellement à la TVA. La société possède une créance d'impôt sur les sociétés à hauteur de 1,4 M€.

L'état des créances clients des trois derniers exercices à la clôture se présente comme suit :

En K€	Solde client net	Non échus	Echus provisionnés	Echus < 4 mois	Echus de 4 à 6 mois	Echus > 12 mois
31/03/2023	203 908	203 830	78			
31/03/2022	214 890	214 753	137			
31/03/2021	165 637	160 079	106	431		5 021

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. Les créances supérieures à 12 mois ne présentent aucun risque de non-recouvrement.

#### PASSIFS COURANTS

En K€	31/03/2023	31/03/2022
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>176 322</b>	<b>189 788</b>
Provisions	352	244
Provision sociétés mises en équivalence	0	0
Dettes sociales et fiscales	63 387	70 416
Etat – impôts sur les sociétés	10 445	6 209
Autres dettes	4 279	4 904
<b>Autres dettes</b>	<b>78 463</b>	<b>81 773</b>
Concours bancaires	107 202	83 964
Emprunts et autres dettes à moins 1 an	171 147	72 590
Comptes courants	1 555	1 962
Autres passifs courants - subvention	1 154	1 528
Obligations locatives courantes	2 453	2 433
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>283 512</b>	<b>162 476</b>
Produits constatés d'avance	0	0
<b>Passifs courants</b>	<b>538 298</b>	<b>434 037</b>



Les concours bancaires sont composés des financements court terme accordés par les organismes bancaires dans le cadre du financement des opérations en cours.

Les comptes courants concernent principalement les parties liées et sociétés mises en équivalence.

Les dettes fiscales et sociales de 73,8 M€ correspondent essentiellement à la TVA et à l'impôt société à payer au titre des opérations du groupe.

Les autres passifs courants- subvention pour 1.1 M€ sont relatifs à la part à moins d'un an de la subvention relative au PGE (cf. se reporter à l'explication donnée en passifs non courants).

#### 4.4.6.6 Endettement financier net

En K€	31/03/2023	31/03/2022
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	128 651	143 852
Emprunts	74 165	91 771
Autres dettes et cautionnements	2	2
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>202 818</b>	<b>235 625</b>
Emprunts Obligataires	87 622	53 929
Emprunts à moins d'un an	83 526	18 662
Concours bancaires	107 202	83 964
<i>ss-total passif financier courant</i>	278 350	156 554
Comptes courants	1 555	1 962
Autres dettes courantes	0	0
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>279 905</b>	<b>158 516</b>
<b>Endettement financier brut</b>	<b>482 723</b>	<b>394 141</b>
Comptes courants actifs	(3 114)	(1 293)
Trésorerie et équivalents	(82 614)	(108 339)
<b>Endettement financier net hors obligations locatives et subvention</b>	<b>396 995</b>	<b>284 510</b>
<b>Obligations locatives non courantes</b>	<b>15 712</b>	17 111
<b>Obligations locatives courantes</b>	<b>2 453</b>	2 433
<b>Autres passifs non courants - subvention</b>	<b>1 603</b>	2 719
<b>Autres passifs courants - subvention</b>	<b>1 154</b>	1 528
<b>Endettement financier net dont obligations locatives et subvention</b>	<b>417 917</b>	<b>308 300</b>

L'évolution des emprunts peut se synthétiser de la façon suivante :

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	31/03/2023
Emprunt Obligataire (IBO / taux fixe)	143 852	(33 495)		18 280		13	128 651
Emprunts	91 771	(159 445)		141 672		167	74 165
Autres dettes non courantes	2						2
Obligations locatives non courantes	17 111	(2 895)		1 411		85	15 712
Autres passifs non courants - subvention	2 719	(1 116)					1 603
<b>Emprunts et autres dettes non courants</b>	<b>255 455</b>	<b>(196 951)</b>	<b>0</b>	<b>161 363</b>	<b>0</b>	<b>266</b>	<b>220 133</b>
Emprunts à moins d'un an (hors intérêts courus)	72 590	195 037			(98 452)	1 972	171 147
Autres dettes courantes	0						0
Obligations locatives courantes	2 433	2 287		317	(2 645)	62	2 453
Autres passifs courants - subvention	1 528	(374)					1 154
<b>Emprunts et autres dettes courants</b>	<b>76 551</b>	<b>196 950</b>	<b>0</b>	<b>317</b>	<b>(101 097)</b>	<b>2 034</b>	<b>174 754</b>
<b>Total des emprunts et des autres dettes</b>	<b>332 006</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>161 680</b>	<b>(101 097)</b>	<b>2 300</b>	<b>394 888</b>
<b>Total des emprunts et des autres dettes (hors obligations locatives)</b>	<b>312 463</b>	<b>607</b>	<b>0</b>	<b>159 952</b>	<b>(98 452)</b>	<b>2 152</b>	<b>376 722</b>



Avec des fonds propres de 85,9 M€ au 31 mars 2023 (qui intègrent les TSSDI de 34,9 M€), le gearing du Groupe (endettement net sur fonds propres) ressort à 2,96.

La hausse du niveau d'endettement net à la clôture s'explique par l'acquisition de nouvelles opérations notamment d'ampleur comme l'opération de Howald City.

Les concours bancaires courants, d'un montant de 107,2 M€, correspondent à des lignes à taux variable finançant les opérations ainsi que des lignes Corporate à taux variable.

A noté que des emprunts obligataires ont été remboursés sur l'exercice pour un total de 50M€.

De plus, certains contrats obligataires et lignes de crédit signés au cours de l'exercice clos le 31 mars 2021 prévoient les engagements suivants :

- Capitaux Propres Consolidés Part du Groupe supérieurs à 33 M€, auxquels s'ajoute le total des TSSDI en circulation ;
- Ratio Dette Financière Nette Corporate / Capitaux Propres Consolidés strictement inférieur à 1,5 ;
- Dividendes ne dépassant pas 45% du Résultat Net Consolidé Part du Groupe si celui-ci est inférieur ou égal à 4 500 000€, ou 35% si celui-ci est supérieur à ce montant.

Au 31 mars 2023 ces ratios sont respectés.

### Ci-dessous les caractéristiques des principales lignes de financement obligataire levées par le groupe + autres Emprunts

Nom	Date d'émission	Montants levés en M€	Date de Remboursement	Part non courante au 31/03/2023 en K€	N° ISIN	Société Bénéficiaire	Taux d'intérêt
CACEIS 10 M€	déc-21	6,50	déc-23		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	6,63	janv-24		FR0014007D42	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 15 M€ HOWALD	juil-21	4,77	juil-23	4 770	FR00140049X0	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	14,74	mars-24		FR00140058E1	LANDEV1	6,75%
CACEIS OBLIG 35 M€	sept-21	21,19	mars-24		FR00140058D3	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 20 M USD	sept-21	7,40	mars-24		FR0014005CQ5	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 15MCHF FR0014	janv-22	8,28	juil-24	8 283	FR0014007YB7	LANDEV1	6,75%
CACEIS OBLIG 20 M€	déc-20	16,31	juin-23		XS2270708386	LANDEV1	7,00%
HOWALD 200K				210		LANDEV1	
CRACOVIE 10M		11,40	nov-25	11 401	FR001400DOW8	LANDEV1	7,50%
CORPORATE			juil-25	8 285		LANDEV1	8,00%
CPAM + SGP	mars-22	6,55	Dec-25	6 550		Capelli	7,00%
SCENE DES LOGES	déc-21	5,00	juil-24	5 000		Capelli	7,00%
OPERATIONS	juin-22	6,00	déc-24	6 000		Capelli	7,00%
EMPR. CACEIS 20 M€	sept-19	20,00	sept-24	19 940	FR0013446564	Capelli	7,00%
EMPR 25M CACEIS		25,00	nov-24	9 650	FR0014009YH0	Capelli	7,00%
BONNEVOIE - 660K EUR	sept-21	0,66	sept-23			Capelli Promotion	9,00%
HYERES - 800K EUR	févr-22	0,80	févr-24			Capelli Promotion	9,00%
ESCH - 800K EUR		0,80	sept-24	800		Capelli Promotion	9,00%
HOWALD - 2M EUR	févr-22	0,44	août-24	460		Capelli Promotion	7,00%
CPAM - 1M EUR		1,00	juin-24	1 000		Capelli Promotion	9,00%
CORPORATE 2M		2,00	déc-25	285		Capelli Promotion	
CACEIS LEVEE 50K€	avr-21	37,80	avr-26	37 089	FR0014002W77	Emeraudev	6,00%
				62		CF4	
Frais d'émission d'emprunt				(4 730)			
<b>TOTAL</b>		<b>216,86</b>		<b>128 650</b>			

La part des emprunts à moins d'un an se décompose comme suit :

Emprunts à moins d'un an en K€	171 148
dont emprunts obligataires	87 622
dont emprunts auprès des établissements de crédit	66 777
dont autres emprunts	12 773
dont intérêts courus	3 976

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).

L'analyse de la gestion de risques de taux et de liquidité est présentée au paragraphe [4.4.9.4](#)





Emprunt - en K€	31/03/2023	31/03/2022
Emprunts obligataires (IBO / taux fixe)	128 651	143 852
Emprunts	74 165	91 771
Obligations locatives non courantes	15 712	17 111
Autres dettes	0	0
Cautionnements	2	2
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>218 530</b>	<b>252 736</b>
Dont nouveaux emprunts	159 952	239 485
Dont remboursements d'emprunts	(98 452)	0
Dont emprunts reclassés en passifs courants	(192 940)	(90 535)
Dont variations de périmètre		0
Dont impact IFRS 16	(2 895)	(4 146)

#### VALEUR MOBILIERES DE PLACEMENTS ET COMPTES A TERME

En K€	31/03/2023 Valeur d'acquisition	31/03/2023 Valeur d'acquisition	31/03/2022 Valeur d'acquisition	31/03/2022 Valeur d'acquisition
VMP et Comptes à termes	1 214	1 214	1 287	1 287
Total	1 214	1 214	1 287	1 287

#### 4.4.6.7 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.

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

Au 31 mars 2023, CAPELLI SA détient 21 798 de ses propres titres, pour une valeur brute de 719 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres. Au 31 mars 2022, la société

CAPELLI SA détenait 21 225 titres pour une valeur de 729 K€.

Par ailleurs, les TSSDI levés par le groupe font l'objet d'un classement dans les capitaux propres (mouvements de capitaux et des intérêts).

Détail TSSDI en k€	Valeur norminale	Date de souscription	Taux fixe	Taux variable	Date début paiement des intérêts variables
TSSDI 12,28 M€	12 280	mai-17	9,75%	Euribor 3 mois + marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 7 M€	7 000	nov-18	8,37%	Euribor 3 mois + marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 0,65 M€	650	déc-18	8,37%	Euribor 3 mois + marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 2,3 M€	2300	févr-19	8,37%	Euribor 3 mois + marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 10,57 M€	10 570	févr-20	9,75%	Euribor 3 mois + marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 20,115 M€	20 115	avr-20	9,75%	Euribor 3 mois + marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur

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.



Le principal élément justifiant de la variation de capitaux propres positive sur l'exercice correspond à l'entrée d'un investisseur financier au niveau de deux structures filles du groupe portant un projet immobilier chacune. Ces apports ont généré un impact positif sur les capitaux propres de 40 m€. Sur la base de la documentation juridique en lien avec ces

opérations et au regard du référentiel IFRS, notamment l'absence de remboursement contractualisé, conduit à constater ces apports en tant que fonds propres, et de ce fait, à ventiler ces apports au prorata du pourcentage d'intérêt.

Il n'y a pas eu de mouvements sur ces titres durant l'exercice.

#### 4.4.6.8 Provisions courantes et non courantes

En K€	31/03/2022	Variation taux actualisation	Dotations	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	31/03/2023
Provision IDR	225	0	0	0	(23)	202
Titres mis en équivalence négatifs	0	0	0	0	0	0
Provisions pour litiges et autres provisions	244	0	0	0	(244)	0
<b>Total</b>	<b>469</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(267)</b>	<b>202</b>

La variation des provisions par rapport au 31 mars 2022 est liée à l'augmentation du taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite et à l'évolution de l'effectif. Les écarts actuariels ne sont pas significatifs.

Une provision pour attribution d'actions gratuite a été constatée sur l'exercice précédent pour un montant de 244 K€, cette provision a été

intégralement reprise suite à l'absence d'atteinte des objectifs.

Le taux d'actualisation utilisé pour l'évaluation des indemnités de fin de carrière a été fixé à 3,35% contre 1,74% au 31 mars 2022.

Le groupe n'a pas identifié d'actifs et de passifs éventuels significatifs.

#### 4.4.6.9 Impôts différés

Au 31 mars 2023, le taux de 25 % (25,82% avec la contribution additionnelle) a été appliqué pour les opérations ayant un dénouement postérieur à 2023.

en K€	
Impôts différés passifs au 31 mars 2023	(12 029)
Impôts différés actifs au 31 mars 2023	13 570
<b>Impôts différés nets au 31 mars 2023</b>	<b>1 541</b>
Mouvements affectant le résultat 2023/2024	4 202
Mouvements affectant les réserves 2023/2024	(3 377)
Impôt différé passif sur écart d'acquisition	
Ecart de conversion	(20)
<b>Impôts différés nets au 31 mars 2023</b>	<b>2 345</b>
<b>Dont impôts différés passifs</b>	<b>(14 857)</b>
<b>Dont impôts différés actifs</b>	<b>17 203</b>

Les impôts différés actifs net sont essentiellement constitués par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion) pour un montant total de 4 116 K€ et par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour 2 218 K€. Les déficits fiscaux non activés

représentent 3 829 K€ d'impôts différés contre 1 180 K€ au 31 mars 2022. Les impôts différés actifs net sont principalement composés des retraitements sur marge interne de 9 459 ainsi que des impôts différés actifs sur déficits fiscaux activés à hauteur de 9 123 K€.



#### 4.4.6.10 Variation de BFR

En K€	2022/2023	2021/2022
Variation de stock	(106 983)	(62 936)
Variation des créances d'exploitation	98 752	(65 503)
Variation des dettes d'exploitation	(93 850)	36 318
<b>Variation du BFR</b>	<b>(102 080)</b>	<b>(92 121)</b>

Le BFR opérationnel augmente par rapport au 31 mars 2022 lié principalement au phasage des chantiers, avec de nombreuses livraisons en fin d'année calendaire, et aux acquisitions des opérations notamment Howald city qui représente près de 90 M€ de stocks supplémentaires sur l'exercice. Nous rappelons que le poste créances clients n'est pas à risque car tous nos clients sont financés lors de la signature des actes notariés.

#### 4.4.7 Notes relatives au Compte de Résultat

##### 4.4.7.1 Achats consommés

En K€	2023/2022	2022/2021
Achats de terrains et frais	(134 983)	(98 601)
Constructions et travaux / VRD	(7 782)	(158 728)
Honoraires	(126 894)	(23 597)
Assurance DO		(732)
Impôts et taxes	191	(10 852)
Variation de Stocks	122 798	63 862
Dot./Dép des stocks MP, marchandises, encours et PF	(15 380)	0
Rep./dép. des stocks mp ,marchandises ,encours et PF	4 503	289
<b>Total</b>	<b>(157 548)</b>	<b>(228 359)</b>

##### 4.4.7.2 Charges de personnel et rémunérations des administrateurs

###### CHARGES DE PERSONNEL

En K€	2023/2022	2022/2021
Salaires et traitements	(12 177)	(13 186)
Charges sociales	(3 914)	(4 358)
Autres charges de personnel	(110)	168
<b>Total</b>	<b>(16 200)</b>	<b>(17 374)</b>

###### REMUNERATION ALLOUEES AUX ADMINISTRATEURS

En k€	2023/2022	2022/2021
Rémunération fixe	873	861
Rémunération variable	58	139
Rémunération exceptionnelle	400	281
Jetons de présence	248	248
Avantages en nature	66	67
<b>Total</b>	<b>1 644</b>	<b>1 596</b>



#### 4.4.7.3 Dotations et provisions

En K€	2023/2022	2022/2021
Clients douteux	169	(245)
Indemnités de départ à la retraite	20	(22)
Autres provisions d'exploitation	185	(282)
<b>Total</b>	<b>374</b>	<b>(549)</b>

#### 4.4.7.4 Résultat des cessions d'actifs immobilisés

En K€	Produits	Charges	Résultat 31/03/23	Résultat 31/03/22
Cessions d'actifs immobilisés	229	(600)	(371)	(604)

Le détail des cessions et acquisitions est donné en note 4.4.6.2

#### 4.4.7.5 Résultat financier

Le résultat Financier évolue sous l'effet de :

- L'augmentation de l'Euribor (2.5M€)
- Des achats de grosses opérations acquises et portées sur l'exercice tel que Howald, Esch au Luxembourg et Paris Grenelle (+8M€)

➤ De pertes de change (2M€)

Les intérêts nets des TSSDI (3 297K€) sont constatés en capitaux propres et donc n'impactent pas le résultat financier.

#### 4.4.7.6 Preuves d'impôts

en K€	2023/2022			2022/2021		
	France	Hors France	Total	France	Hors France	Total
<b>Résultat avant impôt</b>	- 31 235	5 234	- 26 001	-9 343	12 620	3 277
Impôt	1 995	- 1 422	573	521	-2 513	-1 992
<b>Résultat net</b>	- 33 230	7 802	- 25 428	-9 864	15 133	5 269
IS théorique	8 068	- 1 352	6 716	2 413	-3 260	-847
Contribution 3,3 %		-				0
Impact régularisation taux IS	-	-	-	194	0	194
Différence de taux	0	47	47	5	905	910
Différences permanentes	- 224	151	- 73	-1 326	-1 099	-2 425
Impôt différé non constaté sur les déficits	- 5 670	- 139	- 5 809	-315	0	-315
Impôt des MEE	-	-	-	-15	37	22
Régularisation écart antérieurs & autres	- 180	- 129	- 309	-435	904	469
<b>Impôt effectif</b>	<b>1 995</b>	<b>- 1 422</b>	<b>573</b>	<b>521</b>	<b>-2 513</b>	<b>-1 992</b>

Les différences entre l'impôt théorique et l'impôt constaté dans les comptes consolidés sont principalement liées à l'impôt différé actif non constaté sur les déficits de filiales pour 5 809 K€.

#### 4.4.7.7 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 (21 798 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 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 31 Mars 2023, il n'existe aucun instrument dilutif, les emprunts obligataires ne sont en effet pas convertibles.

#### 4.4.8 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 2023 au sens de la norme IFRS 8 sur l'information sectorielle, représentatif de zone géographique : la France, la Suisse et le Luxembourg.

##### 4.4.8.1 Analyse sectorielle par zone géographique

###### ▪ Compte de résultat

En K€	France 2023/2022	Suisse 2023/2022	Luxembourg 2023/2022	2023/2022
Chiffre d'affaires brut	145 352	27 992	28 298	201 642
Annul. retraitements				
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>145 352</b>	<b>27 992</b>	<b>28 298</b>	<b>201 642</b>
<b>Marge brute</b>	<b>16 484</b>	<b>13 072</b>	<b>14 538</b>	<b>44 094</b>
<b>Résultat opérationnel</b>				<b>6 310</b>
Charges d'impôt sur le résultat				573
Résultat net de l'ensemble consolidé				(25 407)
<b>Résultat net Part du Groupe</b>				<b>(20 402)</b>

En K€	France 2022/2021	Suisse 2022/2021	Luxembourg 2022/2021	2022/2021
Chiffre d'affaires brut	215 072	33 063	42 182	290 317
Annul. retraitements				
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>215 072</b>	<b>33 063</b>	<b>42 182</b>	<b>290 317</b>
<b>Marge brute</b>	<b>34 544</b>	<b>12 342</b>	<b>14 783</b>	<b>61 669</b>
<b>Résultat opérationnel</b>				<b>22 353</b>
Charges d'impôt sur le résultat				(1 992)
Résultat net de l'ensemble consolidé				1 285
<b>Résultat net Part du Groupe</b>				<b>2 421</b>



#### 4.4.8.2 Situation financière consolidée

En K€	France 03/2023	Suisse 03/2023	Luxembourg 03/2023	Grande- Bretagne 03/2023	Total 03/2023
Actifs non courants	38 201	4 246	9 298	138	51 884
Actifs courants	488 989	53 054	263 578	1 614	807 236
<b>Total actif sectoriel</b>	<b>527 190</b>	<b>57 300</b>	<b>272 876</b>	<b>1 753</b>	<b>859 118</b>
Capitaux propres	10 122	21 519	54 267	(283)	85 626
Passifs non courants	203 173	8 143	23 881	(0)	235 196
Passifs courants	313 896	27 637	194 729	2 035	538 298
<b>Total passif sectoriel</b>	<b>527 190</b>	<b>57 300</b>	<b>272 877</b>	<b>1 752</b>	<b>859 118</b>

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
<b>Total actif sectoriel</b>	<b>584 072</b>	<b>36 636</b>	<b>151 281</b>	<b>1 472</b>	<b>773 461</b>
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
<b>Total passif sectoriel</b>	<b>584 072</b>	<b>36 636</b>	<b>151 281</b>	<b>1 472</b>	<b>773 461</b>

#### 4.4.9 Autres informations

##### 4.4.9.1 Parties liées

Postes du Bilan et du compte de résultat - en K€	31/03/2023	31/03/2022
	Parties liées	Parties liées
Chiffre d'affaires	18	2 224
Achats consommés	302	2 104
Coût de l'endettement financier		
Autres produits et charges financières	114	
Immobilisations	3 606	3 581
Stocks	302	1 423
Créances clients & comptes rattachés	200	179
Autres créances	2 357	1 300
Créances financières		
Emprunts et dettes financières diverses	2 498	2 702
Dettes fournisseurs		443
Autres dettes		29

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

[4.4.7.2](#)



#### 4.4.9.2 Effectifs au 31 mars 2023

Effectif	2023	2022
Cadres	111	113
Non cadres	59	51
<b>Total</b>	<b>170</b>	<b>164</b>

#### 4.4.9.3 Engagements hors bilan

##### ENGAGEMENTS DONNES

En K€	31/03/2023	31/03/2022
Promesses d'hypothèques	111 152	149 018
Privilèges de prêteur	11 850	25 948
Hypothèques	133 919	80 756
Nantissement de solde créditeur	-	-
Loyers baux commerciaux (1)	-	-
Cession de créance sur le bailleur et Daillv	17 034	17 034
Autres garanties	2 062	210
<b>Total</b>	<b>276 017</b>	<b>272 966</b>

##### ENGAGEMENTS RECUS

En K€	31/03/2023	31/03/2022
Avals, cautions	174 728	202 423
Garanties Financières d'Achèvement	123 683	176 093
<b>Total</b>	<b>298 411</b>	<b>378 516</b>

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.

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.

#### 4.4.9.4 Gestion des risques aux 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 2023, 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

Il n'existe aucun instrument de couverture au 31 mars 2023.

##### RISQUE DE LIQUIDITE

Le groupe a procédé à une revue de son risque de liquidité et considère, compte tenu des discussions engagées avec certains créanciers financiers, être en mesure de faire face à ses échéances même en tenant compte des flux qui pourraient intervenir sur les TSSDI (intérêts).

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 [4.4.6.5](#) 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 bancaires 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, 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

En K€	Niveaux d'appréciation de la juste valeur	Actifs et passifs évalués à la juste valeur par le résultat	Créances et dettes évaluées au coût amorti	Actifs financiers évalués à la juste valeur par autres éléments du résultat global	Valeur nette comptable 31/03/2023	Juste valeur 31/03/2023	Juste valeur 31/03/2022
<b>ACTIFS</b>							
Actifs financiers non courants		1 085	6 030		7 115	7 115	6 485
Autres actifs non courants			44		44	44	-
Créances clients			203 669		203 669	203 669	214 890
Autres actifs courants			11 018		11 018	11 018	22 629
Trésorerie et équivalents de trésorerie		82 614			82 614	82 614	108 339
<b>Total des actifs financiers</b>	-	<b>83 699</b>	<b>220 761</b>	-	<b>304 460</b>	<b>304 460</b>	<b>352 343</b>
<b>PASSIFS</b>							
Dettes financières courantes et non courantes			481 168		481 168	481 168	413 684
Autres passifs non courants			1 603		1 603	1 603	2 719
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			176 322		176 322	176 322	189 788
Autres passifs courants-subvention			1 154		1 154	1 154	1 528
<b>Total des passifs financiers</b>	-	-	<b>660 246</b>	-	<b>660 246</b>	<b>660 246</b>	<b>607 719</b>

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

de mettre en place des instruments de couverture.

#### 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.

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 [4.4.6.5](#). L'impact des créances irrécouvrables est non significatif.

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-dessus (hors créances et dettes fiscales et sociales) :

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) : titres des filiales non consolidées.

#### 4.4.9.5 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.

#### 4.4.9.6 Carnet de commande en VEFA

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](#)).

Le carnet de commande VEFA est calculé sur la base du chiffre d'affaires restant à dégager sur les actes notariés déjà signés.

#### 4.4.9.7 Honoraires des commissaires aux comptes

En K€	Montant HT			
	ARTHAUD ET ASSOCIES		MAZARS	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
<b>Commissaires aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>				
- Emetteur	115	115	115	115
- Filiales			18	14
<b>Services autres que la certification des comptes (SACC) requis par les textes</b>				
- Emetteur	13	13	12	13
- Filiales			1	1
<b>Autres SACC</b>				
- Emetteur	2	2	2	2
- Filiales				
<b>Total honoraires</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>148</b>	<b>145</b>



## **4.5 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

### **Exercice clos le 31 mars 2023**



**mazars**

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

**Arthaud  
& Associés**

3, rue François Mermet  
69160 Tassin La Demi-Lune

**Capelli**

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2023

## Capelli

Société anonyme  
RCS Paris 306 140 039

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2023

A l'assemblée générale de la société Capelli,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Capelli relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes 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.

## 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> avril 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 4.4.3 « Règles et méthodes comptables » au paragraphe « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes consolidés laquelle précise les éléments conditionnant l'application du principe de continuité d'exploitation.

## Justification des appréciations

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

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

Comme indiqué dans les notes 4.4.3 « Règles et méthodes comptables – Stocks » et 4.4.6.4 « Stocks », les stocks, sont évalués au coût de production pour chacun des programmes et une provision pour dépréciation est constituée lorsque l'opération est susceptible de dégager une perte à terminaison. Le montant net figurant au bilan au 31 mars 2023 s'établit à 443 203 k€.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournis dans l'annexe aux comptes consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

### Reconnaissance du chiffre d'affaires des opérations de promotion et de rénovation

Comme indiqué dans la note 4.4.3 « Règles et méthodes comptables – Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires », 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. Ces résultats sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par votre société.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires 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.

## 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.

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

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Lyon, le 31 juillet 2023

Arthaud & Associés Audit

Tassin la Demi-Lune, le 31 juillet 2023

Frédéric Maurel

Associé

Olivier Deberdt

Associé

Olivier Arthaud

Associé

Carole Troncy

Associée





## 4.6 – Présentation des comptes annuels 2022/2023

### 4.6.1 Bilan actif au 31/03/2023

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

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels



#### 4.6.2 Bilan passif au 31/03/2023

en k€	31/03/2023	31/03/2022
Passif	Net	Net
Capital social	15 139	15 139
Prime d'émission, fusion et apport	7 280	7 280
Ecart de reevaluation		
Reserve légale	1 514	1 514
Reserves statutaires ou contractuelles		
Autres réserves	11 075	21 541
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	(31 643)	(10 466)
Subventions d'investissement		
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 365</b>	<b>35 008</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
<b>Autres fonds propres</b>	-	-
Emission de titres participatifs	34 895	34 895
<b>Autres fonds propres</b>	<b>34 895</b>	<b>34 895</b>
Provisions pour risques	1 940	244
Provisions pour charges	-	-
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>1 940</b>	<b>244</b>
Emprunts obligataires	118 308	78 239
Autres emprunts	25 483	30 751
Découverts et concours bancaires	2 316	4 673
<b>Emprunts auprès des éta. de crédits</b>	<b>146 108</b>	<b>113 663</b>
Emprunts et dettes financières diverses	1 013	5 968
Comptes courants	40 903	31 088
<b>Dettes financières diverses</b>	<b>41 916</b>	<b>37 055</b>
Avances et acomptes reçus		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 704	7 046
Dettes fiscales et sociales	22 988	24 809
Dettes sur immobilisations	1	3
Autres dettes	1 501	3 985
Produits constatés d'avance	21	76
<b>Autres dettes</b>	<b>31 215</b>	<b>35 919</b>
<b>Ecart de conversion passif</b>	<b>527</b>	<b>529</b>
<b>Total passif</b>	<b>259 966</b>	<b>257 313</b>



### 4.6.3 Compte de résultat 2022/2023

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



## 4.7 – Notes annexes aux comptes annuels 2022/2023

### 4.7.1 Faits caractéristiques

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

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

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

### 4.7.2 Evènements postérieurs à la clôture

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

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

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

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

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

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

### 4.7.3 Principes comptables

#### ➤ INTEGRATION FISCALE

La SA CAPELLI a opté depuis le 1er janvier 2005 pour le régime de l'intégration fiscale. Elle est la société mère du Groupe d'intégration.

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



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

#### ➤ PRINCIPES ET CONVENTIONS GÉNÉRALES

Les comptes au 31 mars 2023, d'une durée de 12 mois ont été arrêtés par le conseil d'administration le 27 juin 2023, et sont établis en conformité avec les dispositions du Code de commerce, et conformément aux conventions générales prescrites par le Plan Comptable Général issu des règlements ANC.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du Code de Commerce.

#### ➤ PERMANENCE DES METHODES

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

#### ➤ CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

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

#### ➤ EVALUATION DES PROVISIONS

Les provisions sont des passifs dont l'échéance ou le montant ne peut être fixé de manière précise. Elles sont évaluées sur la base de leur montant actualisé correspondant à la meilleure estimation de la consommation de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation. Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation présente, résultant d'un fait générateur passé, qui entraînera probablement une sortie de ressources pouvant être raisonnablement estimée.

#### ➤ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Ces éléments sont amortis sur la durée de leur utilisation par l'entreprise à savoir :

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

L'adoption du ANC n° 2015-06 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général n'a eu aucun impact sur les comptes de CAPELLI SA. En effet, les analyses ont montré, comme les années précédentes, que le fonds de commerce a une durée illimitée ; c'est pourquoi la société a maintenu le non-amortissement du fonds de commerce.

#### ➤ EVALUATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

#### ➤ PARTIES LIEES



Il n'y a pas eu au cours de cet exercice de prestations réalisées par CAPELLI SA à ses filiales non intégrées globalement en consolidation, à l'exception de l'avance en compte courant octroyée à la société FRENCH CRYPTO pour 306 K€. Il n'existe aucune transaction ayant une importance significative et qui n'ait pas été conclue à des conditions normales de marchés à l'exception de l'abandon de compte courant avec clause de retour à meilleure fortune consenti à la société Capelli Promotion pour 2 254 K€.

#### ➤ EVALUATION DES AMORTISSEMENTS

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	10 à 40 ans
Agencements et aménagements	Linéaire	5 à 30 ans
Installations techniques	Linéaire	3 à 10 ans
Matériels et outillages	Linéaire	3 ou 4 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	1 à 10 ans

Les immeubles ont fait l'objet d'une décomposition conformément au règlement CRC 2002-10. Chaque composant étant amorti en fonction de sa durée d'utilité.

#### ➤ TITRES DE PARTICIPATIONS ET TITRES IMMOBILISES

La valeur brute des titres de participation des sociétés, ainsi que les titres immobilisés, figurant au bilan est constituée de leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à la valeur brute, une provision est constituée à hauteur de la différence.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de chaque société. Cette valeur d'utilité est évaluée sur la base de la quote-part de situation nette détenue corrigée des perspectives de développement et de rentabilité des sociétés concernées.

Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du groupe, la direction de CAPELLI procède à des estimations et retient des hypothèses qui sont établies à partir de l'expérience passée et de

l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

En cas de cession portant sur un ensemble de titre de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Les titres immobilisés ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de la valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

#### ➤ CREANCES IMMOBILISEES

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.

Les créances immobilisées ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de la valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

D'autre part, un prêt libellé en Francs Suisse auprès d'une société du groupe a fait l'objet d'une réévaluation en fonction du cours de la devise au 31 mars 2023, dégageant sur l'exercice un gain de change.

#### ➤ EVALUATION DES STOCKS

##### Terrains

Les terrains et constructions ont été évalués à leur coût de revient, soit :

- + Prix d'acquisition,
- + Frais financiers,
- + Dépenses (frais d'aménagement et de viabilisation).

##### Promotion et rénovation

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction) pour chaque programme ou tranches de programme. Ils comprennent également les frais financiers afférents aux financements dédiés aux opérations ainsi que les frais de gestion liés à l'étude et à l'administration du programme. Une provision pour dépréciation est constituée quand l'opération concernée doit se solder par une perte à terminaison.

Les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements



fonciers, techniques et administratifs peuvent être incorporés aux stocks. Ces frais sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux et de gestion de projet, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain.

Quatre critères non cumulatifs ont été définis pour sélectionner les programmes immobiliers éligibles à l'intégration en stock de ces frais fixes indirects :

- Existence d'un compromis d'achat/Achat/ Délibération d'Etat,
- Demande préalable au dépôt de Permis de Construire (PC),
- Dépôt du PC,
- PC obtenu.

#### ➤ **DEPRECIATION DES STOCKS**

Les stocks et en cours ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision lorsque la valeur nette de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

#### ➤ **EVALUATION DES CREANCES ET DES DETTES**

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

#### ➤ **DEPRECIATION DES CREANCES**

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

#### ➤ **EVALUATION DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode du premier entré – premier sorti.

En cas de perte de valeur, les valeurs mobilières de placement font l'objet d'une provision pour dépréciation.

#### ➤ **DISPONIBILITES EN EUROS**

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

#### ➤ **PRINCIPE DE RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

Le chiffre d'affaires relatif à l'achat des terrains est constaté au fur et à mesure de la vente des lots, soit à la signature de l'acte notarié. Le cas échéant, une provision pour les coûts restant à encourir est constituée dans les comptes.

Activité location : Le chiffre d'affaires est constaté à chaque échéance de loyer.

Activités promotion et rénovation : Le chiffre d'affaires et la marge sont constatés à l'achèvement des programmes.

Capelli SA (maison mère du Groupe CAPELLI) refacture à ses filiales des honoraires au titre du développement foncier, du montage et de la réalisation des opérations. Le chiffre d'affaires est constaté au fur et à mesure de l'avancement du projet.

#### ➤ **OPERATIONS FAITES EN COMMUN**

La société a comptabilisé au 31 mars la quote-part de résultats distribuables sur les SCCV, SCI et SNC qu'elle détient.

Le détail de celle-ci est synthétisé dans la note 6 de l'annexe.

#### ➤ **AUTRES FONDS PROPRES**

Le poste autres fonds propres comprend à la clôture de l'exercice un montant de 34 895 K€ suite à l'émission de TSSDI au cours des derniers exercices (Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée). Ces TSSDI donnent droit à un coupon annuel à taux fixe de 9.75% durant les 6 premières années.



## 4.7.4 Notes relatives au bilan

### ➤ ETAT DES IMMOBILISATIONS

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

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





➤ ETAT DES AMORTISSEMENTS

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

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



➤ FONDS COMMERCIAL

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

Le droit au bail est amorti sur 9 ans, conformément à la durée du bail auquel il se rapporte.

Le fonds commercial n'est pas amorti, mais fait l'objet d'un test de dépréciation au minimum une

fois par an, et dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Ce test conduit à constater une dépréciation lorsque la valeur d'usage du fonds commercial est inférieure à sa valeur nette comptable.

➤ STOCKS

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

Les opérations correspondant à des programmes en cours de développement ont fait l'objet d'un enregistrement en stocks. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent le coût des études préalables au lancement des opérations (frais de prospection foncière, d'étude et de montage des dossiers aux niveaux technique, juridique et administratif).

Ces dépenses sont retenues si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées (à ce titre, des critères tangibles ont été déterminés), 42,9M€ ont été constatés en stocks au 31 mars 2023.

Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

À la date d'arrêt des comptes annuels, une revue des « opérations nouvelles et anciennes » est effectuée et, si la probabilité de réalisation de l'opération est incertaine, ces frais sont passés en charges.

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



➤ ETAT DES PROVISIONS

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

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

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

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

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

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

➤ ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

Etat des créances - en K€	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	-		-
Prêts	6 594		6 594
Autres immobilisations financières	1 051		1 051
Créances clients	134 776	134 776	
Clients douteux et litigieux	-	-	
Personnel et comptes rattachés	2	2	
Impôt sur les sociétés	385	385	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	
Taxe sur la valeur ajoutée et autres créances fiscales	1 104	1 104	
Avances et acomptes versés sur commandes	11	11	
Fournisseurs débiteurs	280	280	
Groupe et associés	57 059	57 059	
Débiteurs divers	886	886	
Charges constatées d'avance	1 653	1 653	
<b>Total</b>	<b>203 800</b>	<b>196 155</b>	<b>7 645</b>



Etat des dettes - en K€	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Autres emprunts obligataires	118 308	1 163	117 145	-
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	2 316	2 316		
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	25 483	8 144	17 340	-
Emprunts et dettes financières diverses	1 013	201	777	35
Groupe et associés	40 903	40 903		
Fournisseurs et comptes rattachés	6 704	6 704		
Personnel et comptes rattachés	467	467		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	787	787		
Impôts sur les Bénéfices	69	69		
Taxe sur la valeur ajoutée	21 543	21 543		
Autres impôts taxes et assimilés	121	121		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1		
Autres dettes	1 501	1 501		
Produits constatés d'avance	21	21		
<b>Total</b>	<b>219 239</b>	<b>83 943</b>	<b>135 261</b>	<b>35</b>

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

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

#### ➤ COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

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

#### ➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats de l'exercice 2022/2023 n'est pas connue.



➤ **PRODUITS A RECEVOIR**

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

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

➤ **CHARGES A PAYER**

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

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

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

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

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



#### ➤ ECARTS DE CONVERSION

Les écarts de conversions proviennent des avances en comptes courants effectuées en Francs Suisse. Ils sont calculés en fonction du cours de la devise à la clôture de l'exercice, et constituent au 31 mars 2023 des gains latents.

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

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

#### ➤ CHARGES A REPARTIR

Les frais d'émission des emprunts obligataires sont inscrits à l'actif du bilan, dans la rubrique « charge à répartir », et sont étalés sur la durée de l'emprunt correspondant par la comptabilisation d'un amortissement.

Le montant des charges à répartir restant à l'actif à la clôture de l'exercice s'élève à 1 542 K€ et la dotation aux amortissements de l'exercice a été comptabilisé pour 902 K€.

### 4.7.5 Notes relatives au compte de résultat

#### ➤ VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET

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

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

#### ➤ REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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



➤ RESULTAT FINANCIER

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

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

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

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

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

➤ RESULTAT EXCEPTIONNEL

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



➤ TRANSFERT DE CHARGES

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

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

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

L'impôt société relatif aux résultats des filiales bénéficiaires est constaté par chacune d'elles. En revanche, les déficits des filiales sont conservés par la société mère.

Les différences entre l'impôt comptabilisé et l'impôt pour le paiement duquel l'entreprise est solidaire sont constitués de l'impôt société relatif aux filiales bénéficiaires, constaté dans le résultat propre de ces sociétés, et par l'impôt société

relatif à l'application de l'amortissement par composants selon la méthode rétrospective, assis sur la régularisation des amortissements antérieurs.

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

## 4.7.6 Engagements financiers et autres informations

➤ ENGAGEMENTS FINANCIERS

ENGAGEMENTS DONNES

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

ENGAGEMENTS RECUS

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





Les Garanties Financières d'Achèvement (GFA) sont octroyées à CAPELLI par des banques ou des établissements financiers et donnent à l'acquéreur une garantie sur le financement de l'achèvement du programme (Promotion).

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

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

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

Ils ont été comptabilisés en tenant compte des éléments et options suivant :

- La convention collective applicable ;
- L'âge et le sexe des salariés ;
- La table de mortalité ;
- La catégorie socioprofessionnelle ;
- Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- Le salaire brut annuel ;
- Les dispositions du code du travail ;
- Un taux de rotation de l'effectif de 30% dégressif ;
- Une augmentation moyenne annuelle des salaires de 3% ;
- Un taux d'actualisation de 3,35% ;

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

➤ **EFFECTIF AU 31 MARS**

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

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

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



➤ LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS DETENUES DIRECTEMENT PAR CAPELLI SA

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

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

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

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

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



En K€ Filiales et participations détenues à plus de 50%+B51:K78	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
SCCV LE CLOS DE BUZOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	52
SCCV COURDIMANCHE FLEURY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	6
SCCV CRAPONNE MILLAUD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV CROZET TELECABINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(10)	-	(15)
SCCV CUCQ AEROPORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	250	-	-	-	104
SCCV CURVE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	629
SCCV DAX TAULADE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV DECINES BRUYERES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	222
SCCV EPINAY FORET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	7
SCCV ESTAIRES LA VILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(2)	-	(50)
SCCV ETAMPES PARIS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(155)
SCCV ETAPLES MONTREUIL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	480
SCCV GAGNY VERSAILLES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV LA GARENNE BONAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV GEX 70	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(13)	-	(10)
SCCV GOURNAY BEL AIR	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	2 639	(177)	-	138
SCCV GRISY FONTAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV HARDRICOURT BEAUX VENTS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	74
SCCV HARGEVILLE EPINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	191
SAS HEYRIEUX COLOMBIER	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	-
SCCV HYERES CLAUDE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV HYERES ENSOLEILLADO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	43
SAS IMM'EXTENSO 21 GIRARD	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	279
SCCV IN'CITY (2)	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	2
SCCV IZON FOSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	55	100,0%	70,8	70,8	-	509	(168)	-	(714)
SCCV LA ROCHE CURIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV LAGNY LECLERC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	156	-	-	73
SCCV LANDY	10,0	(99)	99,0%	9,9	9,9	6 800	-	-	-	1 175
SCCV LARUNS VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV LENS BASLY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(115)
SCCV LIVRY TURGOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV LUCINGES CHAMP CRU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(12)	-	(13)
SCCV LUZARCHES PONTCEL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	31
SCCV LYON FRERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	53
SARL LYON YPRES 74	1,0	(60)	65,0%	0,7	0,7	-	-	(0)	-	2
SCCV MAISONS HUGO	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	1 200	-	-	-	78
SCCV MANTES MARTRAITS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	22
SCCV MARSEILLE ALGER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(43)	-	(12)
SCCV MARSEILLE BOUDIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV MARSEILLE PETRONIO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(18)
SCCV MAULE BARRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	6
SCCV MEULAN TESSANCOURT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	221
SCCV MESNIL BARBUSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SNC MONTESSON FELIX PHILIPPE	1,0	(74)	51,0%	0,5	0,5	-	-	(45)	-	1 219
SCCV MONTLIGNON LARIVE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV MONTLUEL GARE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(29)
SCCV MONTLUEL CHÂTEAU BELLEVEU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	68
SCCV MOUGINS ST MARTIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2

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



En K€ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
SCCV NEMOURS ERCEVILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	45
SAS NEUVECELLE MILLY	1,0	(4)	70,0%	0,7	0,7	-	-	(7)	-	10
SCCV NEVERS LEVEILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	19
SCCV NICE CASSIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SAS NICE CP	1,0	326	100,0%	1,0	1,0	-	1 017	(84)	-	(251)
SCCV NOISY BOBIGNY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV NOISY LAFARGUE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	5
SCCV OMER MOLLET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	58
SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SAS PARIS GRENELLE	1,0	(610)	75,0%	0,8	0,8	-	-	(1 703)	-	8 666
SAS PAUL VERLAINE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	-
SCCV PEGOMAS CANNES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	29
SCCV PESSAC BRUNET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV PESSAC COMPOSTELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV PLESSIS RESISTANCE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	83
SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV PUBLIER MOTTAY	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	1 625	-	15	-	33
SCCV PUBLIER MOTTAY 2	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	21
SAS REIMS MOLL	1,0	48	100,0%	1,0	1,0	-	1 359	45	-	(61)
SCCV RIEUX ROBESPIERRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV RONCHIN ST VENANT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ROQUEVAIRE ALLIES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	274
SCCV SALLANCHES MONTFORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	75	-	(12)	-	173
SCCV SANNOIS BARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV SOISSONS COUCY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	131
SCCV SOISSONS ST CREPIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	60	-	-	-	2
SCCV ST ANDRE MARECHAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	10
SCCV ST BRIEUC VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ST CERGUES CHAPELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(11)	-	(18)
SCCV ST DENIS COUTURIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	31
SCCV ST GENIS POUILLY CENTRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SARL ST MAUR LA VARENNE	2,0	-	65,0%	1,3	1,3	2 000	2 688	(432)	-	628
SARL ST MAUR LOFT	2,0	(303)	65,0%	1,3	1,3	-	-	(743)	-	169
SCCV ST PATHUS RUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV ST PRIEST LECLERC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(2)	-	2
SCCV ST YRIEIX PORCELAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV THONON ALLINGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(41)	-	155
SCCV TOUQUET GARET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(32)	-	29
SCCV TOUQUET METZ	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	54
SCCV TOULON BLANC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	10
SCCV TOULON CORNICHE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV TOULON MOULINS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	0	-	(1)
SCCV TOURCOING FONDERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV TREGUIER GAMBETTA	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV TREPIED SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	39	-	-	-	82
SAS LES VAGUES DE MAREUIL	1,0	(1 328)	100,0%	1,0	1,0	4 000	-	(286)	-	270
SCCV VAULX DUCLOS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	11
SCCV VAULX MARCELLIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV VAULX REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	105
SCCV VERMELLES NATIONALE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	59

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



En K€ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
SCCV VILLENAVE D'ORNON 1	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	-	-	-	220
SNC VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILL	1,0	(336)	60,0%	0,6	0,6	-	19 294	1 286	-	33
SCCV VILLEURBANNE FORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	14
SCCV LA CIOTAT LAC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(3)	-	3

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

#### FILIALES ET PARTICIPATIONS DIRECTES DONT LE CAPITAL EST COMPRIS ENTRE 10 ET 50%

En K€ Filiales et participations détenues entre 10% et 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (4)
				Brute	Nette					
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(18)	-	16
SNC LES VERCHERES (1)	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	-
SCI LA DEMEURE DE LUCIE (1)	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	62
SCI DES MARECHAUX DE France (2)	1,0	-	35,0%	0,4	0,4	-	745	(449)	-	2 730
SNC ETOILE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	240	(180)	-	148
SNC LES CHEMINS DU BACON	0,5	-	40,0%	0,2	0,2	-	-	(46)	-	583
SAS JARDINS DU VAL DE PONS	1,6	(530)	37,5%	0,6	0,6	-	-	(19)	-	1 063
SCI L'AMBASSADEUR (1)	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	23
SCCV LE DOMAINE DE LOUISE	1,0	-	48,0%	434,8	-	-	-	(16)	-	64
SAS LE DOMAINE D'ASPRE	1,0	(1 382)	49,0%	600,0	600,0	-	-	(124)	-	3 142
SAS FG LUX	1,0	(3 104)	30,0%	0,3	0,3	-	317	(837)	-	3 531
SCCV CAUDRY ECO QUARTIER	1,0	-	40,0%	0,4	0,4	-	-	-	-	7
SA FRENCH CRYPTO (3)	30,0	-	25,0%	7,5	7,5	-	-	-	-	299

- (1) Les comptes des sociétés SNC les Verchères, SCI la Demeure de Lucie et SCI l'Ambassadeur ne nous ont pas été communiqués.
- (2) La filiale clôture son exercice au 31 décembre 2022.
- (3) La société n'a encore clôturé aucun exercice
- (4) Les montants des comptes courants indiqués sont les soldes figurant dans la comptabilité de Capelli SA

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



➤ OPERATIONS FAITES EN COMMUN

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

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



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

➤ SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

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

Les comptes consolidés sont disponibles sur le site internet <http://www.capelli-immo.fr>



## **4.8 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**







**Mazars**

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 2023

**Mazars**

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

**Arthaud & Associés Audit**

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

## Capelli

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

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

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

A l'assemblée générale de la société Capelli,

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

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

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

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

- **Convention conclue avec FRENCH CRYPTO**

*Personnes concernées :*

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, indirectement associé et dirigeant de la société FRENCH CRYPTO, société de droit 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. L'apport en compte courant n'a pas été rémunéré sur l'exercice.

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

- **Convention conclue avec CAPELLI PROMOTION**

*Personnes concernées :*

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

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

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

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

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

- **Convention conclue avec CAPELLI PROMOTION**

*Personnes concernées :*

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

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

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

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

---

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

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

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

*Personnes concernées :*

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

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

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

Ledit prêt comporte les conditions suivantes :

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

A la clôture du 31 mars 2023, le solde dû par la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE à CAPELLI au titre de ce prêt (principal et intérêts courus) s'élevait à la somme de 1.902.792,61 euros.

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

*Personnes concernées :*

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

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

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

- Reporter du 1er décembre 2019 au 6 avril 2020 la date de prise d'effet différé du contrat de sous-location,
- Rectifier dans la désignation des lieux loués l'erreur matérielle constatée quant à la superficie donnée à bail sur le lot N°9 de l'ensemble immobilier.

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

- Durée : 11 années et 9 mois entiers et consécutifs à compter du 1er septembre 2019 (sauf report d'un délai de 3 mois maximum suivant l'avancement des travaux).
- Loyer : 670.000 euros/an hors taxe et revalorisé automatiquement au 1<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 2023, la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE a facturé à la société CAPELLI les loyers pour un montant de 695.500 euros.

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

*Personnes concernées :*

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2023, la société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD a facturé à la société CAPELLI des prestations pour un montant de 63.500 euros.

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

*Personnes concernées :*

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

La société CAPELLI fait appel aux compétences de Monsieur Jean-Claude CAPELLI via sa société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSES pour identifier, visiter, analyser des immeubles

et/ou des terrains susceptibles de constituer le foncier de programmes immobiliers de construction-vente et réhabilitation que pourrait réaliser la société CAPELLI.

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

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

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

*Personne concernée :*

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

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

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

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2023, la société CAPELLI a facturé 2C AMENAGEMENT des prestations pour un montant de 7.500 euros.



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

*Personnes concernées :*

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

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2023, la société CAPELLI a facturé à CAPELLI FONCIER pour cette prestation 141 000€ au cours de l'exercice.

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

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

- **Convention conclue avec la SCI MOUSSEUX**

*Personnes concernées :*

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

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

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

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2023, aucune prestation n'a été facturée par la société CAPELLI.

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

*Personnes concernées :*

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

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2023, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.

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

*Personnes concernées :*

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

*Nature et objet :*

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

*Modalités :*

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2023, aucune facturation n'a été effectuée sur l'exercice

Les commissaires aux comptes

**Mazars**

Lyon, le 31 juillet 2023

**Arthaud & Associés Audit**

Tassin la Demi-Lune, le 31 juillet 2023

Frédéric Maurel

Olivier Deberdt

Olivier Arthaud

Carole Troncy

## **4.9 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 mars 2023**



**mazars**

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

**Arthaud  
& Associés**

3, rue François Mermet  
69160 Tassin La Demi-Lune

**Capelli**

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2023

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

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

## Capelli

Société anonyme  
RCS Paris 306 140 039

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2023

A l'assemblée générale de la société Capelli,

## Opinion

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> avril 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

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

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

## Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### Evaluation des titres de participation

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

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

### Evaluation des stocks

Les stocks, dont le montant net figurant au bilan au 31 mars 2023 s'établit à 49 954 K€, sont évalués selon les modalités décrites dans les notes 4.7.3 - « Principes comptables - Evaluation des stocks », 4.7.3. - « Principes comptables - Dépréciation des stocks » et 4.7.4. - « Notes relatives au bilan - Stocks » de l'annexe.

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

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

### Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

### Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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



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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Lyon, le 31 juillet 2023

Arthaud & Associés Audit

Tassin la Demi-Lune, le 31 juillet 2023

Frédéric Maurel

Associé

Olivier Deberdt

Associé

Olivier Arthaud

Associé

Carole Troncy

Associée

# 05

## CAPITAL ET ACTIONNARIAT



**AUBERVILLIERS (75) - Métropolitain**  
20% de Vente en Bloc

# 5. CAPITAL ET ACTIONNARIAT

## 5.1 - Données boursières

Date d'introduction sur le Marché Libre	28 octobre 2004
Transfert sur Eurolist C	27 octobre 2005
Transfert sur Euronext Growth	30 mars 2022
Code Isin	FR0012969095
Code LEI	9695008ZEDPL7I5V5I78
Code mnémorique	ALCAP
Marché	Euronext Growth
Cotation	Continue
Secteur	8730 - Immobilier
Sous-secteur	8733 Participation et promotion immobilière
Service à Règlement Différé	Non
PEA (Plan d'Épargne en Actions) et PEA-PME	Oui
Nombre de titres	2 213 333 actions
Capital social au 31 mars 2023	15.139.197,72€

Données du 1er avril au 31 mars	2022/2023
Nombre d'actions	2 213 333
Cours le plus haut (en euros)	23.10
Cours le plus bas (en euros)	9.90
Dernier cours de l'année (en euros)	10.15
<b>Capitalisation boursière au 31.03 (en millions d'euros)</b>	<b>22.47</b>

Le 31 mars 2023 le titre de CAPELLI a clôturé la séance de cotation à 10.15 euros



● Cours le plus bas en clôture au 31 mars 2023 / Cours le plus haut en clôture au 1<sup>er</sup> avril 2022.



## 5.2 - Relation avec les actionnaires.

La Direction Financière du Groupe s'adresse à un public diversifié composé d'investisseurs (actions et obligations), d'actionnaires, existants ou potentiels, individuels ou institutionnels, ainsi qu'à leurs conseils (les analystes financiers). À tous ces acteurs du marché, CAPELLI entend fournir, une information claire, précise et transparente.

Le Rapport Financier Annuel, édité en français, est disponible sur simple demande ou sur le site Internet de la société.

Les documents juridiques à savoir les statuts, procès-verbaux d'assemblées générales et rapports des contrôleurs légaux peuvent être consultés au siège social du Groupe.

Le site Internet <https://capelli-immobilier.fr/> recense les principales informations concernant la structure, les métiers, l'actualité, les données financières et les communiqués publiés.

Le site Internet [www.euronext.com](http://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.

## 5.3 - Dividendes

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

	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Dividende par action	NA	0,76 €	NA
Total en euros	NA	1 665 760,00 €	NA

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2022/2023 n'est pas connue. Le Conseil

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](mailto:contact@capelli-immo.com)  
Tel : 04 78 47 49 29 – <https://capelli-immobilier.fr/>



## 5.4 - Contrat de liquidité

Un contrat de liquidité « actions » a été conclu entre la société CAPELLI et la société Louis Capital Market. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie établie par l'Association

Française des Marchés Financiers le 8 mars 2011 et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision précitée du 21 mars 2011 (Charte AMAFI).

## 5.5 - Actionnariat

### ➤ EVOLUTION DU CAPITAL

	31/03/2022	Augm.	Dim.	31/03/2023
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 2023

Actionnariat au 30/06/2023	Titres de capital		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
JCC Participations	1 630 540	73,67%	2 474 112	81,29%
Famille Capelli	1 630 540	73,67%	2 474 112	81,29%
Public	560 569	25,33%	569 333	18,71%
Auto-détention	22 224	1,00%	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>2 213 333</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 043 445</b>	<b>100,00%</b>

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 2023, 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 2023, autre que ceux mentionnés ci-avant.

### ➤ OPERATIONS SUR TITRES DES DIRIGEANTS

La société JCC Participations a notifié par deux déclarations (n° 2023DD888373 et n° 2023DD888367) publiées par l'AMF en date du 9 mars 2023 avoir cédé 551 et 1 000 actions CAPELLI).



# 06

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



**MONTLUEL (01) - Tempo**  
4.6% de Vente en Bloc

# 6. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

## 6.1 - Principales dispositions légales et statutaires

### ➤ DENOMINATION ET SIEGE SOCIAL

La société est dénommée CAPELLI, et a pour nom commercial « GROUPE CAPELLI ».

Le siège social de la société CAPELLI est situé à PARIS – 43 rue du Faubourg Saint-Honoré. Le siège administratif de la société a été transféré en date du 26 Aout 2020 à LYON – 58 Avenue Maréchal FOCH.

### ➤ 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.

### ➤ 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<sup>er</sup> 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 R22-10-28 du Code de commerce, le droit de participer aux assemblées générales est subordonné à l'enregistrement en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L.228-1, au deuxième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L-211-3 du code monétaire et financier.

L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire tel que mentionné ci-dessus est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R.225-61, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration 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. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

A 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.

L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues ci-dessus, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée. Ce même actionnaire peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si le transfert de propriété intervient avant le deuxième jour ouvré précédant

l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du code monétaire et financier notifie le transfert de propriété à la société ou son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucun transfert de propriété réalisé après le deuxième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du code monétaire et financier ou prise en considération par la société, nonobstant toute convention contraire.

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.



## 6.2 - 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 : <https://capelli-immobilier.fr/>, et une copie peut en être obtenue au siège administratif de la Société 58 Avenue Maréchal Foch 69006 LYON).

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 (<https://edifce-communication.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 (58 Avenue Maréchal Foch 69006 LYON) 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 (<https://capelli-immobilier.fr/>)**

## 6.3 - Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes

### 6.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

#### **MAZARS**

109 rue Tête d'Or  
CS 10363  
69451 Lyon Cedex 06  
Date de première nomination : 26/03/2019  
Échéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2028.

#### **ARTHAUD & ASSOCIES**

73 rue François Mermet  
69160 Tassin la Demi-Lune  
Date de première nomination : 28/09/2021  
Échéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2027

La durée du mandat des Commissaires aux Comptes titulaires est de 6 exercices.

### 6.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

#### **Monsieur Emmanuel CHARNAVEL**

109 rue Tête d'Or  
CS 10363  
69451 Lyon Cedex 06  
Date de première nomination : 26/03/2019  
Échéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2028.

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 2022/2023 sont donnés au paragraphe 4.4.9.7 de l'annexe aux comptes consolidés.



## 6.4 - Personne responsable du Rapport Financier Annuel

### 6.4.1 Désignation de la personne responsable du Rapport Financier Annuel

Christophe CAPELLI, Président Directeur Général du Groupe CAPELLI

### 6.4.2 Attestation du responsable du Rapport Financier Annuel

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes de l'exercice 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 de gestion présente 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 auxquelles elles sont confrontées.

PARIS

Le 31 Juillet 2023

**Christophe CAPELLI - PDG**





France | Suisse | Luxembourg



**BORDEAUX (33) - CPAM**  
100% de Vente en Bloc