

RAPPORT ANNUUEL

2023
2024



SOMMAIRE

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



01

PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS



Bordeaux (33)

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).

70%⁽¹⁾

du CA en France

30%

**du CA en Suisse
et au Luxembourg**

7

**IMPLANTATIONS
GÉOGRAPHIQUES**

97⁽²⁾

COLLABORATEURS

INFORMATIONS FINANCIÈRES

ÉLÉMENTS BOURSIER

Capelli est coté sur Euronext Growth PARIS

CODE ISIN : FR0012969095

BLOOMBERG CAPLI FP - REUTERS CAPLI. PA

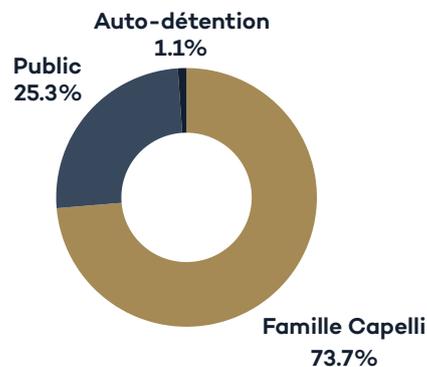
ANALYSTE SUIVANTS LA VALEUR :

FLORIAN CARIOU - LOUIS CAPITAL MARKET

EBRAHIM HOMANI - CM CIC

ARNAUD RIVERAIN - GREENSOME FINANCE

RÉPARTITION DU CAPITAL



CALENDRIER DES PUBLICATIONS

Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2024-2025

31 janvier 2025

Chiffre d'affaires annuel 2024-2025

26 juin 2025

Résultats annuels 2024-2025

31 juillet 2025

(1) Objectif de répartition du chiffre d'affaires - (2) Au 30 septembre 2024

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

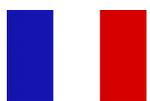
L'excellence opérationnelle est le ciment historique de la performance de notre Groupe. Elle constitue notre exigence du quotidien et doit pouvoir s'appuyer pleinement sur la pérennité de notre savoir-faire.

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 DU GROUPE CAPELLI

AXE 1 - Diversification Géographique



Paris - Lyon - Lille - Marseille - Bordeaux

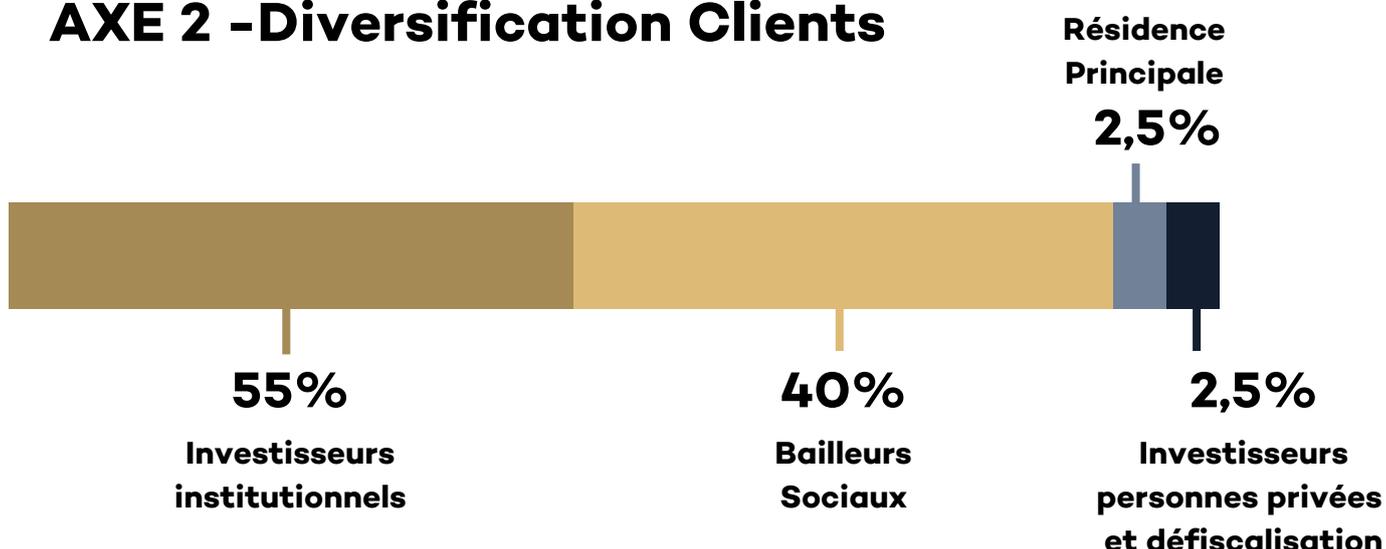


Luxembourg



Genève

AXE 2 - Diversification Clients



AXE 3 - Diversification Produits



02

FACTEURS DE RISQUES



Morangis (91)

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

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

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.

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.

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.

2.4 Risques Réglementaires

2.4.1 Risques fiscaux

Identification du risque :

L'évolution de la fiscalité (suppression des mesures fiscales, taxation des plus-values immobilières,...) 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 négatif sur l'activité du groupe et ses résultats.

Gestion du risque :

Bien que le Groupe s'adresse historiquement à une clientèle privée, le Direction du Groupe, a depuis plusieurs années effectué une transition afin d'institutionnaliser son portefeuille par le biais de ventes en bloc.

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 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 :

La clientèle institutionnelle du Groupe, achetant en bloc, est sensible à la qualité des programmes.

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

Gestion du risque :

Le Groupe, a réorganisé ses fonctions de montage et de suivis technique afin de porter une attention particulière dans la réalisation des programmes et ainsi 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. En cas de demande de remboursement par les institutions financières, le Groupe serait exposé à un risque de liquidité pour faire face à ses engagements contractuels qui pourrait impacter significativement la continuité des opérations, entrainer des pénalités

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. Pour autant, dans le contexte inédit de crise, la relation avec les partenaires bancaires du groupe se traduit, par la mise en place de négociation pouvant impacter le financement des programmes. Afin de remédier à cette situation, la Direction du Groupe a signé un partenariat avec un promoteur, filiale bancaire, début de l'année 2024.

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.

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.

03

GOURVERNANCE D'ENTREPRISE



Sallanche (74)

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. Il est précisé que compte tenu du retard de publication et en application de l'article 7.3.1 (iv) du livre des règles d'Euronext Growth a entraîné une suspension provisoire du cours de bourse de la société à compter du 9 septembre 2024.

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 Middlednext 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 Middlednext (<https://www.middlednext.com>). Etant précisé que les recommandations RSE 2024 n'ont pas été prises en compte sur cette exercice 2023-2024. 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 Middlednext 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 Middledenext, que les conditions de dialogue avec les actionnaires sont réunies en veillant notamment à rencontrer les actionnaires significatifs qui en exprimeraient la demande.

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

	Mandat (s)	Age	Sexe	Date de 1ère nomination	Date d'échéance du mandat en cours
Monsieur Christophe CAPELLI	PDG	51 ans	M	28/04/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2029
	Administrateur			29/07/2004	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2029
Monsieur Jean-Charles CAPELLI	DGD	41 ans	M	23/12/2004	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2029
	Administrateur			16/06/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2024
Monsieur Rodolphe PEIRON	Administrateur	54 ans	M	16/06/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2026
Madame Françoise PARIS LECLERC	Administrateur	80 ans	F	30/09/2011	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2029

Exclusion de la recommandation R17 du Code Middledenext :

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. Néanmoins, dans une logique de pérennité de l'entreprise et d'engagement en faveur de la transmission intergénérationnelle, Margaux CAPELLI, a rejoint l'équipe de Direction dans une fonction d'observatrice afin d'acquérir la maîtrise de l'ensemble des aspects opérationnels de l'entreprise, et ce afin de renforcer, dans le futur, l'équipe de Direction.

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 Middledenext). 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 Middledenext, 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 25 octobre 2024.

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.

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

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'actionnariat de la société, il n'a pas

3.2.4 Conventions réglementées

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 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 CAPELLI, actionnaire de la société FRENCH CRYPTO a fait une avance en compte courant pour un montant de 306 188 euros sur l'exercice 2022/2023. L'apport en compte courant n'a pas été rémunéré sur l'exercice clos.

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

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

été procédé à la mise en place d'autre comité spécialisé préconisé par la recommandation R7 du Code Middlednext.

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.

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 facturation de prestations à CAPELLI FONCIER de 10 000 euros a eu lieu 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^{er} avril 2017.

CAPELLI SA a facturé 7 920 euros HT sur l'exercice 2023/2024.

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 2023/2024.

- 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.

Une facturation de 18 135 euros a eu lieu sur l'exercice 2023/2024.

- 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 2024, 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 2023/2024

- 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 2024, le solde dû par la société MARECHAUX DE France à la société CAPELLI s'élevait à 2 044 232,96 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^{er} 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 2024, les montants correspondants aux loyers facturés par la SCI MARECHAUX DE FRANCE se sont élevés à 690 000€.

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

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

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

Une facturation de 58 675 euros a eu lieu sur l'exercice 2023/2024.

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
Monsieur Christophe CAPELLI	PDG	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2029	Président de la SAS CAPELLI PROMOTION, - Président de la SAS CAPELLI FINANCEMENT, - Gérant de la société SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT, - Président de la société SAS 2C AMENAGEMENT, - Président de la société SAS FINANCIERE CAPELLI, - Vice-Président et Administrateur de la SA CAPELLI SUISSE, société de droit Suisse, - Administrateur délégué de la SA JCC PARTICIPATIONS, société de droit Luxembourgeois, - Président et Administrateur de la SA CAPELLI LUX, société de droit Luxembourgeois, - Vice-Président et Administrateur de la SA CAPELLI FONCIER, société de droit Suisse, - Gérant de 120 Boulevard de Mémilmontant, - Gérant de la SCI L'ARLY, - Gérant de la SARL LYON YPRES 74, - Co-Gérant de la SARL CT1, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL EHNNEN LEWENT, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL LIMPERSBERG GLACIS, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL STRASSEN HELENA, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL HESPERANGE SYREN, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL AHN VIGNES, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL REIMBERG BELLE VUE, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL BOWO, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL LANDEV1, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL BRIDEL KOPSTAL, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL EICH LUX, société de droit Luxembourgeois,
	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2029	- Gérant de la SCI DES ESSES, - Président de la SAS FGLUX - Gérant de la société SAINT MAUR LA VARENNE, - Co-Gérant de la SARL NEUDORF KIEM, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL H46, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL BETTANGE MESSER, société de droit Luxembourgeois, - Administrateur de la SA OSCHTERBOURG, société de droit Luxembourgeois, - Gérant de la société SAINT MAUR LOFT, - Co-Gérant de la SARL MAMER BEIM, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL MOUTFORT TODENWEG, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL BONNEVOIE 1, société de droit Luxembourgeois, - Co-gérant de la SARL HR IMMO, société de droit Luxembourgeois, - Co-gérant de la SARL HM IMMO, société de droit Luxembourgeois, - Co-gérant de la SARL SH1, société de droit Luxembourgeois, - Co-gérant de la SARL ESCH TELINDUS HOLDCO, société de droit Luxembourgeois, - Co-gérant de la SARL MONDERCANGE ESCH, société de droit Luxembourgeois.
Monsieur Jean-Charles CAPELLI	DGD	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2029	- Directeur Général de la société CAPELLI PROMOTION - Directeur général de la société SAS FINANCIERE CAPELLI - Co Gérant de la société SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT - Gérant de la société SCI CHAMPAGNE - Président de la société SAS OFFICE D'HABITAT PRIVE - Directeur général de la société SAS 2C AMENAGEMENT - Administrateur de la SA CAPELLI SUISSE, société de droit Suisse - Administrateur de la SA JCC PARTICIPATIONS, société de droit Luxembourgeois - Vice-Président et Administrateur de la SA CAPELLI LUX, société de droit Luxembourgeois
	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2024	- Co-gérant de la SCI 12 avenue Maréchal de Saxe - Administrateur de la SA OSCHTERBOURG, société de droit Luxembourgeois, - Gérant de la société SAINT MAUR LA VARENNE, - Gérant de la société SAINT MAUR LOFT, - Gérant de la société SNC MONTAGNE.
Monsieur Rodolphe PEIRON	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2026	- Directeur Général de la SAS CAPELLI FINANCEMENT
Madame Françoise PARIS LECLERC	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2029	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 2023/2024	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
26/09/2023	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 31.03.2024, 22 645 actions auto détenues	26/03/2024
26/09/2023	8	Autorisation consentie au conseil d'administration de réduire le capital social par annulation d'actions	24 mois	Néant	26/09/2025
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
26/09/2023	9	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	26/03/2025
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
26/09/2023	10	Délégation de compétence consentie au CA en matière d'augmentation du capital social réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise avec suppression du DPS à leur profit	26 mois	Néant	26/11/2025

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 2023-2024.

04

INFORMATIONS FINANCIÈRES ET COMPTABLES



Thonon-les-Bains (74)

4. INFORMATIONS FINANCIERES

4.1 – Rapport de gestion – Informations sur le Groupe

4.1.1 Activité du Groupe

L'exercice 2023-24 a été fortement marqué, comme pour l'ensemble des acteurs du marché, par une crise d'une rare longévité et intensité, liée au manque de délivrances de permis de construire en 2021 et 2022, à une hausse récurrente des recours auxquels s'ajoutent la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et la réglementation fiscale défavorable.

La dégradation du marché immobilier du diffus, depuis plusieurs années maintenant, a conduit, sur l'exercice 2023/2024, la Direction du Groupe CAPELLI à poursuivre son renforcement stratégique visant à focaliser les ventes auprès des investisseurs institutionnels qualifiés. En effet, dans ce contexte de marché, le Groupe a dû procéder à une revue profonde de son pipeline de projets en écartant les programmes destinés au diffus. Le Groupe a, de plus, décidé de reporter ou abandonner la commercialisation de plusieurs programmes immobiliers dont le lancement se faisait dans des conditions tarifaires dégradées. Cette mesure a permis de concentrer les moyens humains et financier sur la production et le lancement de programmes plus sécurisés mais a affecté les résultats du Groupe sur l'exercice

A ce jour, l'ensemble des projets lancés par le Groupe s'effectue par le biais de vente en bloc et ce afin de sécuriser le lancement des opérations et d'accélérer le retour sur investissement.

Dans cette conjoncture, durablement adverse, le Groupe CAPELLI, s'adapte en continuant de mener des actions permettant la continuité de l'exploitation de la société :

- 95% des Assemblées Générales des prêteurs obligataires ont validé le plan de réaménagement de la dette portant le remboursement sur 4 ans à compter du 31 mars 2026. La direction du Groupe continue de mener des négociations avec les partenaires financiers afin d'aboutir à la signature d'un protocole fin d'année 2024.

- Signature d'un accord cadre de co-développement avec une filiale bancaire

permettant ainsi au Groupe d'avoir de nouveau la capacité de se repositionner sur une stratégie de développement pérenne avec le lancement de programmes immobiliers vendus en bloc. Cet accord permet, de plus, au Groupe Capelli d'avoir l'assurance de mise en place des crédits bancaires nécessaires au développement des opérations.

- Mise en place d'une rupture conventionnelle collective et non remplacement des départs. Cette diminution de la masse salariale (-30%) a été opérée à compter de mai 2024 et les effets se ressentiront pleinement sur l'exercice clos au 31 mars 2025.

- Abaissement significatif des charges de structure (loyers, frais de fonctionnement, ...)

Le chiffre d'affaires de l'exercice est fortement impacté par la situation de crise inédite que connaît le marché de l'immobilier, en France et au Luxembourg, et plus particulièrement par le retard de deux opérations emblématiques :

- Paris Grenelle (France): Cette opération a pris un retard conséquent dans sa mise en œuvre et notamment du fait des recours qui n'ont pu être protocolés qu'en octobre 2023. Ce retard a entraîné un désengagement des institutions finançant l'opération. A ce titre, le Groupe n'arrivant pas à trouver un accord susceptible de mettre fin aux difficultés, les sociétés porteuses de l'opération ont demandé à être placées sous la protection du Tribunal. Le Tribunal de Commerce de Lyon a prononcé l'ouverture des procédures de redressement judiciaire des sociétés en date du 24 avril 2024, protégeant ainsi les structures des créanciers. Cette protection devrait permettre au Groupe de finaliser les discussions en cours permettant ainsi la reprise rapide de l'opération.

- Howald South Village (Luxembourg): Cette opération est bloquée par la mise en place de la Garantie Financière d'Achèvement sur son lot 1 depuis près d'un an. La signature de cette GFA devrait intervenir dans les plus brefs délais permettant ainsi le déblocage de la

commercialisation. Le planning fixé par le Groupe permettrait de passer les actes de ventes des clients et de redynamiser la commercialisation. Cette opération pourrait alors reprendre rapidement son cours normal.

Le Groupe, compte tenu de la dégradation continue du marché et du décalage de certains chantiers emblématiques, n'a pas pu atteindre ses objectifs atteignant ainsi un chiffre d'affaires de 67M€, en fort retrait par rapport aux années précédentes. Néanmoins, le déblocage de la situation sur les opérations du Groupe, la stratégie mise en place par la Direction visant à vendre en bloc auprès des investisseurs institutionnels et l'adossement d'un copromoteur ainsi que les mesures fortes prises par le Gouvernement Luxembourgeois en janvier 2024 pour relancer le secteur immobilier résidentiel, devraient permettre au Groupe, sur les exercices à venir, de reprendre un volume d'activité en lien avec ses objectifs.

Le résultat financier, dans un contexte de crise et de très forts investissements en n-2 (achats de fonciers de programmes de grande envergure : Howald et Esch au Luxembourg, Paris 15 ...), s'établit à -30,7 M€. Le déblocage de ces opérations et leur mise en production permettra d'alléger le poids du résultat financier sur les exercices à venir. Le résultat net part du Groupe de la période s'établit à - 52.8 M€ (vs - 20.4M€ au 31 mars 2023).

A la clôture de l'exercice, le gearing consolidé opérations à 8,31x (vs. 2,96x au 31.03.23). Le gearing corporate s'établit à 5,65x (vs. 1,38x au 31.03.23).

Les capitaux propres du Groupe s'établissent à 26M€ intégrant le résultat de l'exercice clos du fait de la conjoncture économique actuelle du secteur. La trésorerie active ressort à 28,5 M€

Sur l'exercice en cours, le Groupe continue 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.

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.

Le backlog total du Groupe s'établit à 481 M€ ; le backlog lié aux investisseurs institutionnels avec ventes en bloc représente plus de 90% de ce Backlog.

La Direction du Groupe, lors de son Conseil d'administration du 23 Juillet 2024, a informé du maintien de la continuité de l'activité du Groupe, compte tenu des chantiers en cours et en développement, des différents leviers mis en place depuis plusieurs années, des accords de co-développement signés avec son partenaire promoteur mais aussi de l'état d'avancement des différents actions/négociations en cours.

4.1.2 Compte de résultat synthétique consolidé

En K€	Notes	2023/2024	2022/2023
Chiffre d'affaires		66 991	201 642
Marge brute		4 264	44 094
Tx de Marge brute		6,4%	21,9%
Charges opérationnelles		(33 494)	(37 353)
Résultat opérationnel courant		(29 230)	6 741
Résultat opérationnel		(25 357)	6 310
% du Chiffre d'affaires		-37,9%	3,1%
Résultat financier		(30 667)	(32 280)
Résultat avant impôt		(56 025)	(25 971)
Impôts sur les résultats		821	573
Résultat net de l'ensemble consolidé		(55 113)	(25 407)
% du Chiffre d'affaires		-82,3%	-12,6%
Participation ne donnant pas le contrôle		2 344	5 005
Résultat net part du Groupe		(52 771)	(20 402)
% du Chiffre d'affaires		-78,8%	-10,1%

Les autres éléments du résultat global ne sont pas significatifs.

En M€	2023/2024	2022/2023
Chiffre d'affaires	67,0	201,6
Marge brute*	4,3	44,1
En % du CA	6,4%	21,9%
EBITDA	-24,19	10,62
En % du CA	-36,11%	5,27%
EBIT**	-29,23	6,74
En % du CA	-43,63%	3,34%
Résultat financier (dont écarts de change)	-30,7	-32,3
Résultat net consolidé	-55,11	-25,41
Résultat net part du groupe	-52,8	-20,4

*Marge brute CA diminuée des achats consommés

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

➤ CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'établit à 67M€ contre 201,6M€ en n-1. Il reflète l'impact de la crise significative du secteur et notamment la suspension ou les différés de financement chez les promoteurs par les partenaires financiers.

L'activité en France représente 83% et 17% au Luxembourg et en Suisse.

➤ MARGE BRUTE

Dans un environnement fortement perturbé par un contexte économique national complexe et durable, le Groupe a dégagé une marge brute de 4,3 M€ contre 44,1 M€ l'an dernier. Ce taux de marge brute est principalement, impacté par la baisse significative du chiffre d'affaires sur l'exercice ainsi que sur l'arbitrage de la Direction du Groupe quant à l'abandon de projets ne répondant plus aux critères financiers du Groupe.

➤ RESULTAT OPERATIONNEL

Dans un environnement marqué par le fort ralentissement de l'activité du Groupe et malgré

des actions fortes sur la réduction de ses charges de structures, le résultat opérationnel (-29,2M€) est en fort recul par rapport à l'exercice dernier. Néanmoins les effets des actions menées par la Direction du Groupe seront pleinement ressentis sur le prochain exercice. L'EBITDA ressort à -24,19M€ et l'EBIT à -29,23M€.

➤ RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier, dans un contexte économique complexe et de négociation des échéances financières, s'établit à -30,7M€ soit une légère baisse par rapport au précédent exercice (-32,3 M€).

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

➤ RESULTAT NET

Le résultat net part du Groupe s'établit à -52,8M€ contre -20,4M€ sur l'exercice précédent.

4.1.3 Bilan consolidé et évolution de la structure financière

En K€	31/03/2024	31/03/2023
Ecart d'acquisition	323	323
Actif immobilisé net	26 826	34 314
Stocks nets	440 043	443 203
Clients nets	91 282	203 669
Fournisseurs	(116 753)	(176 322)
BFR opérationnel net	414 572	470 550
% du chiffre d'affaires	309%	117%
Autres créances/ dettes	12 795	(3 476)
Total BFR	427 370	467 075
% du chiffre d'affaires	638%	232%
Capitaux propres	(26 038)	(85 626)
Dettes nettes	(415 932)	(396 995)
Autres passifs - subventions	(2 734)	(2 756)
Obligations locatives	(11 793)	(18 166)
Capitaux engagés	(456 498)	(503 543)
Provisions, impôts différés et autre non courant	1 983	1 832

➤ BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT, CLIENTS ET STOCKS

Le BFR opérationnel diminue par rapport au 31 mars 2023. Cette diminution est principalement liée au recouvrement de créances clients, à ce titre, nous rappelons que le poste client n'est pas à risque car tous nos clients sont financés lors de la signature des actes notariés. Le stock net, pris en compte dans le calcul du BFR opérationnel, reste sensiblement équivalent à l'exercice précédent du fait du ralentissement notable de la commercialisation et notamment sur des opérations emblématiques (Paris Grenelle en France ou Howald South Village et Esch au Luxembourg).

La décomposition de la variation des stocks est la suivante :

en K€	Valeur brute au 31/03/2024	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2024	Valeur brute au 31/03/2023	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2023
Stocks	442 097	(2 053)	440 043	455 568	(12 365)	443 203
Total	442 097	(2 053)	440 043	455 568	(12 365)	443 203

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'établissent à 26M€ intégrant le résultat de l'exercice clos du fait de la conjoncture économique actuelle du secteur.

L'endettement net du groupe augmente sur l'exercice, il ressort à 415,9M€ contre 396,9 M€ un an plus tôt.

Le gearing opération (endettement opérations net sur fonds propres) s'inscrit à 8,31x au 31 mars 2024 contre 2,96x au 31 mars 2023.

Le gearing corporate (endettement corporate net sur fonds propres) ressort à 5,65x au 31 mars 2024 contre 1,38x au 31 mars 2023.

Aucun nouvel emprunt n'a été souscrit sur la période et le montant des remboursements s'élève à 1,03M€.

➤ CASH-FLOW ET ENDETTEMENT

En K€	2023/2024	2022/2023
Capacité d'autofinancement	(26 819)	5 943
Variation du BFR	34 055	(102 080)
Impôts versés		
Investissements nets	0	(17 091)
Dividendes versés	140	(2 023)
Autres mouvements	(26 314)	28 491
Variation d'endettement	(18 937)	(86 760)
Endettement net à l'ouverture *	396 995	310 235
Endettement net à la clôture *	415 932	396 995
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(28 553)	(82 614)
Découverts bancaires	76 176	107 202
Emprunt obligataire	216 606	216 273
Autres dettes financières LT > 1 an	56 995	74 167
Autres dettes financières LT < 1 an	99 920	83 526
Comptes courants	(5 212)	(1 559)

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

La capacité d'autofinancement avant impôts au 31 mars 2024 s'établit à – 26.8 M€ et est fortement pénalisé par la baisse de l'activité de l'exercice lié au décalage de chantiers sur l'exercice et à la conjoncture économique actuelle.

Le gearing corporate du groupe a augmenté à 5,65x lié au contexte de marché et donc 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 est sécurisé par des ventes en bloc mais aussi par la sécurisation des financements bancaires nécessaires auxancements des projets par le biais de son partenaire promoteur, filiale bancaire.

La Direction du Groupe continue de mener des actions de restructuration interne notamment sur l'abaissement significatif des charges et des loyers et sur la baisse de la masse salariale. Ces actions porteront pleinement effet sur l'exercice prochain.

Au 31 mars 2024 les états financiers ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. Ce principe est toutefois conditionné à la finalisation des négociations avec les partenaires financiers et bancaires de la société pour ce qui concerne la structure de la

Dans les mois à venir le groupe devrait bénéficier des mesures mises en place, notamment du déblocage de ses opérations emblématiques à Paris et Luxembourg et de la signature de l'accord avec le promoteur filial bancaire.

dette et de ses échéances de remboursement (cf [4.4.1](#) et [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'est attaché à décaler de 48 mois les échéances à compter du 31 mars 2026. A ce jour, le groupe a déjà obtenu l'accord de ses investisseurs sur 95% des souches obligataires et est confiant sur sa capacité à mener à bien le reste des négociations, notamment avec les partenaires bancaires afin de régulariser un protocole d'accord global fin 2024. Cet accord est 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,...). Sur les exercices précédents et encore jusqu'à fin janvier 2024, compte tenu des accords signés en début d'année, ces structures dédiées peuvent être créées en association (en général 51/49) avec un co-promoteur. A compter de janvier 2024, ces structures dédiées rentrant dans le périmètre de l'accord-cadre signé avec son partenaire, seront créés avec une participation minoritaire pour le Groupe.

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.

Dans le cadre d'une négociation, la société, ses conseils, les établissements de crédit et les prêteurs obligataires ont mené des discussions aux fins d'établissement d'un plan de réaménagement global de la dette permettant d'aboutir à la signature d'un protocole d'ici la fin de l'année 2024.

Le 27 septembre 2024, le Groupe annonçait, par le biais d'un communiqué, que 95% des Assemblées Générales de prêteurs avaient validé le plan de réaménagement de la dette portant le remboursement à 4 ans à compter du 31 mars 2026 jusqu'au 31 mars 2031 ainsi qu'une période de franchise d'intérêts jusqu'en mars 2025.

Concernant les mesures internes mises en place postérieurement à la clôture de l'exercice 2023-2024, les effectifs ont été adaptés au contexte du marché immobiliers mais également au nouveau modèle de co-développement du Groupe. A ce titre, la Direction du Groupe a mis en place en mai 2024, avec un effet en juin 2024, une rupture conventionnelle collective et n'a pas procédé au remplacement des départs. Les effectifs sont ainsi passés de 180 collaborateurs à fin 2022 à 97 en juillet 2024. Les effets de la diminution de la masse salariale se ressentiront pleinement sur l'exercice prochain.

Des actions fortes ont été mené postérieurement à la clôture pour abaisser significativement les charges de structure au niveau du Groupe. Ces actions sont détaillées dans notre communiqué de presse du 27 juillet dernier. A ce titre, il convient de noter que le siège administratif du Groupe a été transféré au 55 avenue René Cassin 69009 LYON.

En avril 2024, le Groupe a décidé de placer les sociétés porteuses du projet PARIS GRENELLE sous la protection du Tribunal. En effet, compte tenu du contexte de marché, le projet a pris un retard conséquent dans sa mise en œuvre notamment du fait du rythme de commercialisation et des recours qui n'ont pu être protocolés qu'en octobre 2023. Ce retard a entraîné un désengagement des institutions finançant l'opération. Le Tribunal de Commerce de Lyon a prononcé l'ouverture des procédures de redressement judiciaire des sociétés en date du 24 avril 2024, protégeant ainsi les structures des créanciers. Cette protection devrait permettre au Groupe de finaliser les discussions en cours permettant ainsi la reprise rapide de l'opération. De plus, compte tenu des événements décrits ci-dessus, qui ont perturbé l'organisation et impacté

la disponibilité des équipes du Groupe aux fins de publication du rapport financier annuel, le Groupe a annoncé le report de la publication dudit rapport. Ce report, en application de l'article 7.3.1 (iv) du livre des règles d'Euronext Growth a entraîné une suspension provisoire du cours de bourse de la société.

Enfin, une requête aux fins de prorogation du délai de tenue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes a été déposée auprès du Tribunal de Commerce de Paris. Ce dernier, par ordonnance en date du 6 août 2024 à proroger le délai de tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 mars 2024, jusqu'au 31 décembre 2024. Cette Assemblée se tiendra le 20 décembre 2024.

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

4.2.1 Activité de la société

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

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

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

4.2.2 Filiales et participations

➤ LISTE DES FILIALES DETENUES DIRECTEMENT PAR CAPELLI SA

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

En K€ ⁽¹⁾ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais 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	20 427	100,0%	100,0	100,0	750	17 273	(4 257)	-	(13 133)
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	30	100,0%	1,0	1,0	1 000	-	(34)	-	586
SARL 120 BD MENILMONTANT	0,1	(233)	70,0%	0,1	0,1	21	-	(31)	-	408
SNC LES ALLEES D'AVESNES	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	-	61	-	(57)
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	1 428	99,8%	272,9	272,9	-	100	63	-	(1 323)
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	(2 293)	99,0%	3 861,0	-	3 753	-	(4 040)	-	835
SNC CAPELLI B2	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	(0)	-	9
SA CAPELLI SUISSE (1)	4 300,0	21 597	98,4%	3 614,7	3 614,7	-	5 208	(3 425)	-	5 504
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	2 573	70,0%	3 210,2	2 226,7	-	-	108	-	(2 586)
SAS 6 RUE DE L'HOMME	1,0	(1 312)	51,0%	0,5	0,5	2 500	1 650	(479)	-	66
SAS CAPELLI LOGISTICS	1,0	(3)	100,0%	1,0	1,0	-	-	0	-	2
SAS EMERAUDEV	1,0	(1 440)	100,0%	1,0	1,0	-	5	(443)	-	(1 034)
SA CAPELLI UK	1,1	(163)	100,0%	1,2	1,2	-	-	2	-	5 811
SCI MOUSSEUX (2)	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	-	-	(1)	-	24
SNC ORANGE	0,5	-	52,0%	0,3	0,3	-	-	(4)	-	(11)
SNC CL INVEST	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	7	-	30
SAS CAPELLI CF4	1,0	(293)	100,0%	1,0	1,0	-	-	(89)	-	(1 547)
SNC LES JARDINS DE FLORA	976,6	-	100,0%	975,6	975,6	-	-	42	-	(939)
SAS LE CLOS ULYSSE	1,0	(2 461)	100,0%	0,5	0,5	52 919	31 738	(3 514)	-	(888)
SCCV ACHERES MAI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV ALES LAURIERS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ARENTHON VERGERS	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	-	7 223	141	-	(63)
SCCV ARGENTEUIL STALINGRAD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	9
SCCV ARTIGUES PROVINCES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV AUBAGNE JOURDAN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	92
SCCV AUBERVILLIERS COCHONNEC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV AUDENGE CARDOLLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	97
SCCV BEAUREPAIRE VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV BELARGA VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
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)	-	3
SCCV BORDEAUX DELBOS	1,0	(35)	51,0%	0,5	0,5	-	-	3	-	280
SAS BORDEAUX CAUDERAN	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	-
SCCV BOULOGNE GALLIENI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	23
SCCV BOUTIGNY MARCHAIS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(101)	-	117
SCCV BRIANCON CHARRIERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV CANNET CAMPON	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	-	-	-	-	227
SCCV CASTELNAUD MENUISERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	12 146	364	-	(410)
SCCV CHAVILLE SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV CHENNEVIERES LIBERATION	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	86
SCCV CLICHY DAGOBERT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	5 697	167	-	(192)

(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 2023.

(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%	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 LE CLOS DE BUZOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	55
SCCV COURDIMANCHE FLEURY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	7
SCCV CRAPONNE MILLAUD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV CROZET TELECABINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(8)	-	(25)
SCCV CUCQ AEROPORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	115
SCCV CURVE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	794
SCCV DAX TAULADE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV DECINES BRUYERES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	233
SCCV DECINES DOLTO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(4)	-	3
SCCV EPINAY FORET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	9
SCCV ESTAIRES LA VILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(52)	-	(42)
SCCV ETAPLES MONTREUIL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	547
SCCV FRG FRANCHEVILLE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	(6)	-	26
SCCV GAGNY VERSAILLES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV LA GARENNE BONAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV GEX 70	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(10)	-	(21)
SCCV GOURNAY BEL AIR	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	7 627	147	-	(37)
SCCV GRISY FONTAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV HARDRICOURT BEAUX VENTS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	78
SCCV HARGEVILLE EPINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	204
SAS HEYRIEUX COLOMBIER	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	1
SCCV HYERES CLAUDE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(9)	-	3
SCCV HYERES ENSOLEILLADO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(171)
SAS IMM'EXTENSO 21 GIRARD	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	299
SCCV IZON FOSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	(113)	100,0%	70,8	70,8	-	209	56	-	(954)
SCCV LA ROCHE CURIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV LANDY	10,0	(99)	99,0%	9,9	9,9	-	29 426	(12)	-	1 234
SCCV LARUNS VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV LENS BASLY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	375	(58)	-	(85)
SCCV LIVRY TURGOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV LUCINGES CHAMP CRU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(9)	-	(25)
SCCV LUZARCHES PONTCEL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	32
SCCV LYON FRERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	57
SARL LYON YPRES 74	1,0	(60)	65,0%	0,7	0,7	-	-	33	-	2
SCCV MAISONS HUGO	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	360	-	-	-	83
SCCV MANTES MARTRAITS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	22
SCCV MARSEILLE ALGER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(192)	-	(54)
SCCV MARSEILLE BOUDIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SAS MARSEILLE CORSE	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	15
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	-	-	-	-	198
SCCV MESNIL BARBUSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SNC MONTESSON FELIX PHILIPPE	1,0	(120)	51,0%	0,5	0,5	-	18 111	(583)	-	600
SCCV MONTLIGNON LARIVE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV MONTLUEL GARE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(169)
SCCV MONTLUEL CHÂTEAU BELLEVUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	158

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	(11)	70,0%	0,7	0,7	-	-	(6)	-	10
SCCV NEVERS LEVEILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	19
SCCV NICE CASSIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(2)	-	1
SAS NICE CP	1,0	242	100,0%	1,0	1,0	-	-	(51)	-	(264)
SAS NICE MEYERBEER	1,0	-	77,0%	0,8	0,8	-	-	-	-	-
SCCV NOISY BOBIGNY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV NOISY LAFARGUE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	11 921	(1 063)	-	(153)
SCCV OMER MOLLET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	59
SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(3)	-	2
SAS PARIS GRENELLE	1,0	(2 313)	75,0%	0,8	0,8	-	-	(1 074)	-	9 672
SAS PAUL VERLAINE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	2
SCCV PEGOMAS CANNES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	30
SCCV PESSAC BRUNET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(5)	-	4
SCCV PESSAC COMPOSTELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV PLESSIS RESISTANCE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	118
SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV PUBLIER MOTTAY	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	1 625	-	-	-	43
SCCV PUBLIER MOTTAY 2	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	22
SAS REIMS MOLL	1,0	93	100,0%	1,0	1,0	-	321	(147)	-	(310)
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	-	-	-	-	289
SCCV SANNOIS BARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV SOISSONS COUCY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	198	(6)	-	(19)
SCCV SOISSONS ST CREPIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	60	-	-	-	3
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	-	-	(14)	-	(26)
SCCV ST DENIS COUTURIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV ST GENIS POUILLY CENTRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SARL ST MAUR LA VARENNE	2,0	(432)	65,0%	1,3	1,3	2 000	907	(227)	-	697
SARL ST MAUR LOFT	2,0	(1 046)	65,0%	1,3	1,3	-	5 620	(158)	-	295
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	-	-	-	-	1
SCCV ST SATURNIN GAULLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ST YRIEIX PORCELAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV THONON ALLINGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	118	-	131
SCCV TOUQUET GARET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(3)	-	2
SCCV TOUQUET METZ	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	52
SCCV TOULON BLANC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	13
SCCV TOULON CORNICHE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV TOURCOING FONDERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV TREGUIER GAMBETTA	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV TREPIED SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	39	-	-	-	88
SAS LES VAGUES DE MAREUIL	1,0	(1 613)	100,0%	1,0	1,0	4 000	26 718	(414)	-	90
SCCV VAULX DUCLOS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(12)	-	11
SCCV VAULX MARCELLIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV VAULX REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	13

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	-	-	(232)	-	232
SNC VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	1 142	85	-	570
SCCV VILLEURBANNE FORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	15
SCCV LA CIOTAT LAC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1

(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	-	-	(9)	-	7
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	-	760	(540)	-	2 924
SCCV AUBERVILLIERS 23 LANDY (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	80
SCCV BORDEAUX BOUTAUT (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	1 226
SCCV COURTRU GOULET (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	112
SCCV ETAMPES PARIS (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	156
SCCV LAGNY LECLERC (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	154	-	-	181
SCCV VERMELLES NATIONALE (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	122
SCCV ST GERMAIN BENI (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	2 435	-	-	-	114
SNC ETOILE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	240	(12)	-	63
SNC LES CHEMINS DU BACON	0,5	-	40,0%	0,2	0,2	-	-	(2)	-	569
SAS JARDINS DU VAL DE PONS	1,6	(549)	37,5%	0,6	0,6	-	-	(77)	-	1 125
SCI L'AMBASSADEUR (1)	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	23
SNC LE DOMAINE DE LOUISE	1,0	-	48,0%	434,8	-	-	-	(67)	-	149
SAS LE DOMAINE D'ASPRE	1,0	(1 506)	49,0%	600,0	600,0	-	-	(299)	-	3 299
SAS FG LUX	1,0	(3 104)	30,0%	0,3	0,3	-	76	3 633	-	910
SCCV CAUDRY ECO QUARTIER	1,0	-	40,0%	0,4	0,4	-	-	(43)	-	7
SCCV SALLANCHES MONTFORT	1,0	-	30,0%	0,3	0,3	-	-	38	-	66
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 2023.

(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

- SAS BORDEAUX CAUDERAN détenue à hauteur de 100% par la société Capelli SA,

- SAS MARSEILLE CORSE détenue à hauteur de 100% par la société Capelli,

La société suivante a été rachetée par la société :

- SCCV ST GERMAIN BENI à hauteur de 30% par Capelli ramenant la participation du groupe à 100% (cession de participations ci-dessous).

- SCCV COUNTRY GOULET à hauteur de 48% par Capelli SA,

CESSIONS DE PARTICIPATION AU COURS DE L'EXERCICE

- SCCV IN'CITY, cession de 51% des titres par Capelli SA,

- SCCV VERMELLE NATIONALE, cession de 50% des titres par Capelli SA;

- SCCV COUNTRY GOULET, cession de 51% des titres par le Groupe, ramenant la participation du groupe à 49%,

- SCCV LAGNY LECLERC, cession de 50% des titres par Capelli SA ;

- SCCV ETAMPES PARIS, cession de 50% des titres par Capelli SA,
- SCCV AUBERVILIERIS 23 LANDY, cession de 50% des titres par Capelli SA,
- SCCV BORDEAUX BOUTAUT, cession de 50% des titres par Capelli SA,

- SCCV SALLANCHES MONTFORT, cession de 50% des titres par Capelli SA,
- SCCV ST GERMAIN BENI, cession de 18% des titres par Capelli SA.

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 9^{ème}.

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 2024, 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 €	2023/2024	2022/2023
Chiffre d'affaires	1 054	6 888
Résultat d'exploitation	(17 762)	(10 890)
Résultat financier	(13 804)	(19 908)
Opérations en commun	(297)	(710)
Résultat courant	(31 863)	(31 508)
Résultat exceptionnel	(30)	(320)
Impôts sur les bénéfices	21	184
Résultat de l'exercice	(31 872)	(31 643)

Le chiffre d'affaires de CAPELLI SA s'établit à 1 054 K€ au 31 mars 2024 contre 6 888 K€ au 31 mars 2023. Il est composé principalement des revenus à des prestations de services fournies aux filiales du Groupe.

• BILAN

en k€	31/03/24	31/03/23
Immobilisations incorporelles	233	311
Immobilisations corporelles	3 201	3 738
Immobilisations corporelles en cours	-	-
Immobilisations financières	12 559	16 132
Stocks	64 142	49 954
Autres actifs circulants	106 892	125 492
Trésorerie et comptes courants	62 144	64 340
Total actif	249 170	259 966

en k€	31/03/24	31/03/23
Capitaux propres	(28 507)	3 365
Autres fonds propres	34 895	34 895
Provisions pour risques et charges	1 582	1 940
Endettement financier et comptes courants	209 183	188 024
Autres passifs	32 018	31 743
Total passifs	249 170	259 966

Les titres de participations et créances rattachées s'établissent à 12 559 K€ au 31 mars 2024 contre

16 132 K€ au 31 mars 2023, soit une baisse de 3 573 K€ sur l'exercice.

Les autres actifs immobilisés s'élevaient à 3 433 K€ au 31 mars 2024 contre 4 049K€ au 31 mars 2023, soit une diminution de 615 K€ relative principalement à l'amortissement des actifs immobilisés.

Les stocks de Capelli SA s'élevaient à 64 142 K€ contre 49 954K€ à la clôture précédente, en hausse de 14 188 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 2024.

La variation des capitaux propres correspond au résultat de l'exercice 23/24 de - 31 872 K€. Le résultat de l'exercice clos au 31 mars 2023 a été affecté en totalité en autres réserves.

La variation pour risques et charges correspond, notamment à la reprise de la provision pour de

perte de change de n-1, à une provision pour la rupture conventionnelle collective (4.1.8), à un litige commercial et a un contrôle fiscal.

L'endettement de Capelli SA s'établit à 209 183 K€ contre 188 024K€ soit une augmentation de 21 159 K€ au 31 mars 2024. Cette augmentation correspond aux intérêts courus sur emprunt et des prêts intragroupes.

Au 31 mars 2024, 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 D441-412° - 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)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées TIC (en K€)	- 2 667,4	2 426,1	57,1	- 340,0	89 589,2	89 065,1
Pourcentage du montant total des achats TIC de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires TIC de l'exercice	-11%	10%	0%	-1%	364%	361%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal- article L441-6 ou article L443-I du Code de commerce)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	- délais légaux : Paiement comptant					

➤ FOURNISSEURS :

	Article D441-411° - 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) €
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées TIC (en K€)	-	64,5	510,2	819,2	6 058,3	7 452,2
Pourcentage du montant total des achats TIC de l'exercice	0%		5%		63%	77%
Pourcentage du chiffre d'affaires TIC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal- article L441-6 ou article L443-I du Code de commerce)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	- délais légaux : 45 jours fin de mois					

4.2.6 Tableau des résultats des 5 derniers exercices

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

En €	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Capital social	15 139 198	15 139 198	15 139 198	15 139 198	15 139 198
Nombre d'actions ordinaires	2 213 333	2 213 333	2 213 333	2 213 333	2 213 333
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	49 575 848	50 972 031	22 908 729	6 888 173	1 053 799
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements	10 016 113	16 225 311	- 7 791 069	- 11 235 614	- 40 417 383
Impôts sur les bénéfices	112 325	2 822 608	- 570 123	- 184 167	- 21 076
Participation des salariés	497 182	935 000	1 874	-	-
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements	7 992 455	11 441 025	- 10 466 244	- 31 643 428	- 31 871 520
Résultat distribué	-	-	-	-	-
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation	3,93	5,63	- 3,78	- 5,16	- 18,26
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements	3,61	4,95	- 4,73	- 14,30	- 14,40
Dividende distribué	-	0,76	-	-	-
Personnel					
Effectif salariés	146	154	143	155	128
Montant de la masse salariale	9 110 568	9 912 576	9 445 720	8 826 956	8 204 213
Montant des sommes versées en avantages sociaux	3 865 575	4 369 476	3 829 462	3 706 927	3 524 431

4.2.7 Affectation et répartition des résultats 2023/2024

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2023/2024 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 2023, aucun dividende n'a été versé. Le tableau ci-dessous présente les dividendes par action distribués au titre des trois derniers exercices :

	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Dividende par action	NA	NA	0,76 €
Total en euros	NA	NA	1 662 694,56 €

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 2024.

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 2024 par un nombre de 22 645 titres CAPELLI auto-détenu (en ce compris le programme de rachat d'actions et le contrat de liquidité) par la Société représentant 1.02% 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 :

	31/03/24
Valeur des titres inscrits au bilan	707 304
Fraction de capital	1,02%
Valeur nominale	6,84 €

Sur l'exercice 2024, le Groupe CAPELLI a racheté sur le marché 21 033 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 2024 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 précédent 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 25 Octobre 2024, 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.

L'ERP et les workflows de validation associés 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 est tenue par agence. 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 processus de gestion des prix a été mis 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**

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

Dans le cadre d'une négociation, la société, ses conseils, les établissements de crédit et les prêteurs obligataires ont mené des discussions aux fins d'établissement d'un plan de réaménagement global de la dette permettant d'aboutir à la signature d'un protocole d'ici la fin de l'année 2024.

Le 27 septembre 2024, le Groupe annonçait, par le biais d'un communiqué, que 95% des Assemblées Générales de prêteurs avaient validé le plan de réaménagement de la dette portant le remboursement à 4 ans à compter du 31 mars 2026 jusqu'au 31 mars 2023¹ ainsi qu'une période de franchise d'intérêts jusqu'en mars 2025.

Concernant les mesures internes mises en place postérieurement à la clôture de l'exercice 2024, les effectifs ont été adaptés au contexte du marché immobiliers mais également au nouveau modèle de co-développement du Groupe. A ce titre, la Direction du Groupe a mis en place en mai 2024, avec un effet à juin 2024, une rupture conventionnelle collective et n'a pas procédé au remplacement des départs. Les effectifs sont ainsi passés de 180 collaborateurs à fin 2022 à 97 en juillet 2024. Les effets de la diminution de la masse salariale se ressentiront pleinement sur l'exercice prochain.

Des actions fortes ont été menées postérieurement à la clôture pour abaisser significativement les charges de structure au niveau du Groupe. Ces actions sont détaillées dans notre communiqué de presse du 27 juillet dernier. A ce titre, il convient de noter que le siège administratif du Groupe a été transféré au 55 avenue René Cassin 69009 LYON.

De plus, compte tenu des événements décrits ci-dessus, qui ont perturbé l'organisation et impacté la disponibilité des équipes du Groupe aux fins de publication du rapport financier annuel, le Groupe a annoncé le report de la publication dudit rapport. Ce report, en application de l'article 7.3.1 (iv) du livre des règles d'Euronext Growth a entraîné une suspension provisoire du cours de bourse de la société.

Enfin, une requête aux fins de prorogation du délai de tenue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes a été déposée auprès du Tribunal de Commerce de Paris. Ce dernier, par ordonnance en date du 6 août 2024 a prorogé le délai de tenue de l'Assemblée Générale appelé à statuer sur les comptes clos au 31 mars 2024, jusqu'au 31 décembre 2024.

4.3.1 Etat du résultat consolidé

En K€ Notes	Notes	2023/2024	2022/2023
Chiffre d'affaires	4.4.8.1	66 991	201 642
Achats consommés	4.4.7.1	(62 727)	(157 548)
Marge brute	4.4.8.1	4 264	44 094
Tx de Marge brute		6,4%	21,9%
Charges de personnel	4.4.7.2	(14 538)	(16 253)
Charges externes		(11 070)	(15 231)
Impôts et taxes		(2 086)	(504)
Dotations nettes aux amortissements	4.4.6.2	(3 368)	(4 256)
Dotations nettes aux provisions	4.4.7.3	(1 672)	374
Autres produits d'exploitation		981	571
Autres charges d'exploitation		(1 741)	(2 055)
Charges opérationnelles		(33 494)	(37 353)
Résultat opérationnel courant		(29 230)	6 741
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	4.4.7.4	3 873	(437)
Autres produits exceptionnels		7 475	6
Charges et produits sur écarts d'acq			0
Résultat opérationnel		(25 357)	6 310
% du Chiffre d'affaires			3,1%
Produits financiers		0	314
Coût de l'endettement net		(27 582)	(29 832)
Autres Produits et charges financières		(3 086)	(2 448)
Résultat financier	4.4.7.5	(30 667)	(32 280)
Résultat avant impôt		(56 025)	(25 971)
Impôts sur les résultats	4.4.7.6	821	573
Quote-part de résultat MEEQ		90	(9)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(55 113)	(25 407)
% du Chiffre d'affaires		-82,3%	3,1%
Participation ne donnant pas le contrôle		2 344	5 005
Résultat net part du Groupe		(52 771)	(20 402)
% du Chiffre d'affaires		-78,8%	3,1%
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	4.4.7.7	- 24,08	- 9,31
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	4.4.7.7	- 24,08	- 9,31

4.3.2 Etat du résultat global

En K€	Notes	2023/2024	2022/2023
Résultat Net de l'ensemble consolidé		(55 113)	(25 407)
Variation des gains et pertes actuariels.			-
Ecarts de conversion		(666)	551
Résultat Net Global Consolidé		(55 779)	(24 855)
Part du Groupe		(53 404)	(19 886)
Participation ne donnant pas le contrôle		(2 375)	(4 969)

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	31/03/2024		31/03/2024	31/03/2023
		Brut	Amort. prov.	Net	Net
ACTIF					
Ecart d'acquisition	4.4.6.1	1 647	1 324	323	323
Immobilisations incorporelles	4.4.6.2	820	694	125	297
Immobilisation corporelles	4.4.6.2	13 459	5 964	7 495	8 710
Terrains		20	-	20	20
Agencements sur terrains		-	0	(0)	-
Constructions		5 917	338	5 579	4 487
Immeubles de placement		2 495	1 154	1 341	1 360
Installations techniques, matériel et outillage		19	19	0	-
Autres immobilisations corporelles		5 008	4 454	554	2 842
Autres immobilisations corporelles		5 008	4 454	554	2 842
Matériel de transport		-	-	-	-
Droit d'utilisation des actifs loués	4.4.6.2	21 326	9 017	12 309	18 231
Droits d'utilisation des actifs incorporels loués		554	455	99	154
Droits d'utilisation des actifs corporels loués		20 773	8 562	12 211	18 076
Immobilisations financières	4.4.6.3	6 897	-	6 897	7 115
Titres non consolidés et mis en équivalence		1 122	-	1 122	1 086
Dépôts et cautionnements		355	-	355	519
Prêts et créances immobilisées		5 420	-	5 420	5 510
Impôts différés actifs	4.4.6.9	16 724	-	16 724	17 203
Autres actifs non courants		0	-	0	-
ACTIFS NON COURANTS		60 872	16 999	43 873	51 884
Stocks	4.4.6.9	442 097	2 053	440 043	443 203
Créances clients	4.4.6.5	91 490	208	91 282	203 669
Autres actifs courants	4.4.6.5	61 037	5	61 031	72 034
Comptes courants		5 628	276	5 352	3 114
Charges constatées d'avance		914	-	914	2 601
Autres actifs financiers courants		-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.4.6.6	28 553	-	28 553	82 614
ACTIFS COURANTS		629 719	2 543	627 176	807 236
Actifs détenus en vue de la vente		-	-	-	-
TOTAL ACTIF		690 591	19 543	671 048	859 119
PASSIF					
Capital social	4.4.6.7			15 139	15 139
Réserves consolidées				17 572	42 249
Emprunt TSSDI				34 895	34 895
Résultat net part du groupe				(52 771)	(20 402)
Capitaux propres - Part du Groupe	4.3.5			14 835	71 882
Participation ne donnant pas le contrôle				11 203	13 744
CAPITAUX PROPRES				26 038	85 626
Provisions non courantes	4.4.6.8			177	206
Passifs financiers non courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			205 500	202 818
Obligations locatives non courantes	4.4.6.5 et 4.4.6.6			10 233	15 712
Autres passifs non courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			1 207	1 603
Impôts différés passifs	4.4.6.9			12 628	14 857
PASSIFS NON COURANTS				229 745	235 196
Provisions courantes	4.4.6.5 et 4.4.6.8			1 936	352
Provision valeur négative titres MEE	4.4.6.5 et 4.4.6.8			-	-
Passifs financiers courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			244 197	278 350
Obligations locatives courantes	4.4.6.5 et 4.4.6.6			1 560	2 453
Autres passifs courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			1 528	1 154
Comptes courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			140	1 555
Dettes fournisseurs	4.4.6.5			116 753	176 322
Dettes fiscales et sociales	4.4.6.5			46 856	73 832
Autres dettes				2 294	4 279
Passifs sur contrats clients				-	-
PASSIFS COURANTS				415 264	538 298
Passifs détenus en vue de la vente				-	-
TOTAL PASSIF				671 048	859 119

4.3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés

En K€	2023/2024	2022/2023
Disponibilités	82 614	108 339
Découverts bancaires	(107 202)	(83 964)
Trésorerie à l'ouverture	(24 589)	24 375
Résultat net de l'ensemble consolidé	(55 113)	(25 407)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	5 082	4 484
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	(4 199)	(180)
Charge d'impôt exigible	238	3 793
Variation des impôts différés	(1 060)	(4 366)
Réintégration liée à l'endettement financier	29 448	30 307
Variation quote-part des sociétés mises en équivalence	(36)	(48)
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie	1 046	(249)
Capacité d'autofinancement avant impôt	(24 594)	8 334
Impôt versés	(2 225)	(2 392)
Capacité d'autofinancement	(26 819)	5 943
Dividendes reçues des sociétés mises en équivalence	9	(61)
Variation de stock	(6 621)	(106 983)
Variation des créances d'exploitation	88 660	98 752
Variation des dettes d'exploitation	(47 984)	(93 850)
Variation du BFR	34 055	(102 080)
Flux de trésorerie généré par l'activité	7 245	(96 198)
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(311)	(240)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1 077	984
Acquisitions d'immobilisations financières	(1 501)	(590)
Cessions d'immobilisations financières	1 602	15
Acquisitions de sociétés nettes de trésorerie		(17 091)
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	867	(16 923)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	140	(2 023)
Dividendes versés aux minoritaires	151	(98)
Nouveaux emprunts	0	154 352
Remboursement d'emprunts	(1 032)	(92 852)
Remboursements obligations locatives	(2 175)	(2 645)
Intérêts financiers nets payés	(27 582)	(27 812)
Autres variations liées aux opérations de financement *		35 003
Actions propres		
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	(30 498)	63 925
Variation de trésorerie avant variation des devises	(22 386)	(49 196)
Incidence des variations de cours des devises	(648)	233
Variation de trésorerie	(23 034)	(48 963)
Trésorerie à la clôture	(47 623)	(24 589)
Disponibilités	28 553	82 614
Découverts bancaires	(76 176)	(107 202)

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
Au 1er avril 2022 publié	15 139	638	(433)	990	34 895	21 578	72 808	(1 091)	71 717
Résultat de la période						(20 402)	(20 402)	(5 005)	(25 407)
Autres éléments du résultat global				516			516	36	551
Résultat global total	0	0	0	516	0	(20 402)	(19 886)	(4 969)	(24 855)
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)
Au 31 mars 2023	15 139	23 029	(744)	1 506	34 895	(1 920)	71 881	13 744	85 624
Au 1er avril 2023 publié	15 139	23 029	(744)	1 533	34 895	(1 972)	71 880	13 744	85 624
Résultat de la période						(52 771)	(52 771)	(2 344)	(55 113)
Autres éléments du résultat global				(634)			(634)	(32)	(666)
Résultat global total	0	0	0	(634)	0	(52 771)	(53 405)	(2 376)	(55 779)
Variation périmètre						(105)	(105)	(24)	(129)
Opérations sur Auto-détention			12				12		12
Titres Super Subordonnés et intérêts						(3 396)	(3 396)		(3 396)
Dividendes versés						(151)	(151)	(140)	(291)
Autres							0		0
Au 31 mars 2024	15 139	23 029	(732)	899	34 895	(58 369)	14 835	11 204	26 038

Le principal élément justifiant de la variation de capitaux propres positive sur l'exercice précédent 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.

Sur l'exercice la variation des capitaux propres est liée au résultat de la période.

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 2023/2024

4.4.1 Faits caractéristiques de l'exercice 2023/2024

L'exercice 2023-24 a été fortement marqué, comme pour l'ensemble des acteurs du marché, par une crise d'une rare longévité et intensité, liée au manque de délivrances de permis de construire en 2021 et 2022, à une hausse récurrente des recours auquel s'ajoute la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et la réglementation fiscale défavorable.

La dégradation du marché immobilier du diffus, depuis plusieurs années maintenant, a conduit, sur l'exercice 2023/2024, la Direction du Groupe CAPELLI à poursuivre son renforcement stratégique visant à focaliser les ventes auprès des investisseurs institutionnels qualifiés. En effet, dans ce contexte de marché, le Groupe a dû procéder à une revue profonde de son pipeline de projets en écartant les programmes destinés au diffus. Le Groupe a, de plus, décidé de reporter ou abandonner la commercialisation de plusieurs programmes immobiliers dont le lancement se faisait dans des conditions tarifaires dégradées. Cette mesure a permis de concentrer les moyens humains et financier sur la production et le lancement de programmes plus sécurisés mais a affecté les résultats du Groupe sur l'exercice

A ce jour, l'ensemble des projets lancés par le Groupe s'effectue par le biais de vente en bloc et ce afin de sécuriser le lancement des opérations et d'accélérer le retour sur investissement.

Dans cette conjoncture, durablement adverse, le Groupe CAPELLI, s'adapte en continuant de mener des actions permettant la continuité de l'exploitation de la société :

- 95% des Assemblée Générales des prêteurs obligataires ont validé le plan de réaménagement de la dette portant le remboursement sur 4 ans à compter du 31 mars 2026. La direction du Groupe continue de mener des négociations avec les partenaires financiers afin d'aboutir à la signature d'un protocole fin d'année 2024.

- Signature d'un accord cadre de co-développement avec une filiale bancaire permettant ainsi au Groupe d'avoir de nouveau la capacité de se repositionner sur une stratégie de développement pérenne avec le lancement de

programmes immobilier vendus en bloc. Cet accord permet, de plus, au Groupe Capelli d'avoir l'assurance de mise en place des crédits bancaires nécessaires au développement des opérations.

- Mise en place d'une rupture conventionnelle collective et non remplacement des départs. Cette diminution de la masse salariale (-30%) a été opérée à compter de mai 2024 et les effets se ressentiront pleinement sur l'exercice clos au 31 mars 2025,

- Abaissement significatif des charges de structure (loyers, frais de fonctionnement, ...)

Le chiffre d'affaires de l'exercice est fortement impacté par la situation de crise inédite que connaît le marché de l'immobilier, en France et au Luxembourg, et plus particulièrement par le retard de deux opérations emblématiques :

- Paris Grenelle (France) : Cette opération a pris un retard conséquent dans sa mise en œuvre et notamment du fait des recours qui n'ont pu être protocolés qu'en octobre 2023. Ce retard a entraîné un désengagement des institutions finançant l'opération. A ce titre, le Groupe n'arrivant pas à trouver un accord susceptible de mettre fin aux difficultés, les sociétés porteuses de l'opération ont demandé à être placées sous la protection du Tribunal. Le Tribunal de Commerce de Lyon a prononcé l'ouverture des procédures de redressement judiciaire des sociétés en date du 24 avril 2024, protégeant ainsi les structures des créanciers. Cette protection devrait permettre au Groupe de finaliser les discussions en cours permettant ainsi la reprise rapide de l'opération.

- Howald South Village (Luxembourg) : Cette opération est bloquée par la mise en place de la Garantie Financière d'Achèvement sur le lot 1 depuis près d'un an. La signature de cette GFA devrait intervenir dans les plus brefs délais permettant ainsi le déblocage de la commercialisation. Le planning fixé par le Groupe permettrait de passer les actes de ventes des clients et de redynamiser la commercialisation. Cette opération pourrait alors reprendre rapidement son cours normal.

Le Groupe, compte tenu de la dégradation continue du marché et du décalage de certains chantiers emblématiques, n'a pas pu atteindre ses objectifs atteignant ainsi un chiffre d'affaires de 67M€, en fort retrait par rapport aux années précédentes. Néanmoins, le déblocage de la situation sur les opérations du Groupe, la stratégie mise en place par la Direction visant à vendre en bloc auprès des investisseurs institutionnels et l'adossement d'un copromoteur ainsi que les mesures fortes prises par le Gouvernement Luxembourgeois en janvier 2024 pour relancer le secteur immobilier résidentiel, devraient permettre au Groupe, sur les exercices à venir, de reprendre un volume d'activité en lien avec ses objectifs.

Le résultat financier, dans un contexte de crise et de très forts investissements en n-2 (achats de fonciers de programmes de grande envergure : Howald et Esch au Luxembourg, Paris 15 ...), s'établit à -30,7 M€. Le déblocage de ces opérations et leur mise en production permettra d'alléger le poids du résultat financier sur les exercices à venir. Le résultat net part du Groupe de la période s'établit à - 52.8 M€ (vs - 20.4M€ au 31 mars 2023).

A la clôture de l'exercice, le gearing consolidé opérations à 8,31x (vs. 2,96x au 31.03.23). Le gearing corporate s'établit à 5,65x (vs. 1,38x au 31.03.23).

Les capitaux propres du Groupe s'établissent à 26M€ intégrant le résultat de l'exercice clos du

fait de la conjoncture économique actuelle du secteur. La trésorerie active ressort à 28,5 M€

Sur l'exercice en cours, le Groupe continue 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.

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.

Le backlog total du Groupe s'établit à 481 M€ ; le backlog lié aux investisseurs institutionnels avec vente en bloc représente plus de 90% de ce Backlog.

La Direction du Groupe, lors de son Conseil d'administration du 23 Juillet 2024, a informé du maintien de la continuité de l'activité du Groupe, compte tenu des chantiers en cours et en développement, des différents leviers mis en place depuis plusieurs années, des accords de co-développement signés avec son partenaire promoteur mais aussi de l'état d'avancement des différentes actions/négociations en cours.

4.4.2 Événements postérieurs à la clôture

Dans le cadre d'une négociation, la société, ses conseils, les établissements de crédit et les prêteurs obligataires ont mené des discussions aux fins d'établissement d'un plan de réaménagement global de la dette permettant d'aboutir à la signature d'un protocole d'ici la fin de l'année 2024.

Le 27 septembre 2024, le Groupe annonçait, par le biais d'un communiqué, que 95% des Assemblées Générales de prêteurs avaient validé le plan de réaménagement de la dette portant le remboursement à 4 ans à compter du 31 mars 2026 jusqu'au 31 mars 20231 ainsi qu'une période de franchise d'intérêts jusqu'en mars 2025.

Concernant les mesures internes mises en place postérieurement à la clôture de l'exercice 2024, les effectifs ont été adaptés au contexte du

marché immobiliers mais également au nouveau modèle de co-développement du Groupe. A ce titre, la Direction du Groupe a mis en place en mai 2024, avec un effet à juin 2024, une rupture conventionnelle collective et n'a pas procédé au remplacement des départs. Les effectifs sont ainsi passés de 180 collaborateurs à fin 2022 à 97 en juillet 2024. Les effets de la diminution de la masse salariale se ressentiront pleinement sur l'exercice prochain.

Des actions fortes ont été menées postérieurement à la clôture pour abaisser significativement les charges de structure au niveau du Groupe. Ces actions sont détaillées dans notre communiqué de presse du 27 juillet dernier. A ce titre, il convient de noter que le siège administratif du

Groupe a été transféré au 55 avenue René Cassin 69009 LYON.

En avril 2024, le Groupe a décidé de placer les sociétés porteuses du projet PARIS GRENELLE sous la protection du Tribunal. En effet, compte tenu du contexte de marché, le projet a pris un retard conséquent dans sa mise en œuvre notamment du fait du rythme de commercialisation et des recours qui n'ont pu être protocolés qu'en octobre 2023. Ce retard a entraîné un désengagement des institutions finançant l'opération. Le Tribunal de Commerce de Lyon a prononcé l'ouverture des procédures de redressement judiciaire des sociétés en date du 24 avril 2024, protégeant ainsi les structures des créanciers. Cette protection devrait permettre au Groupe de finaliser les discussions en cours permettant ainsi la reprise rapide de l'opération.

4.4.3 Règles et méthodes comptables

Les états financiers consolidés du groupe CAPELLI au 31 mars 2024 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 2024 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 31 mars 2024 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.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 mars 2024 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2023.

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 :

- 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

De plus, compte tenu des événements décrits ci-dessus, qui ont perturbé l'organisation et impacté la disponibilité des équipes du Groupe aux fins de publication du rapport financier annuel, le Groupe a annoncé le report de la publication dudit rapport. Ce report, en application de l'article 7.3.1 (iv) du livre des règles d'Euronext Growth a entraîné une suspension provisoire du cours de bourse de la société.

Enfin, une requête aux fins de prorogation du délai de tenue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes a été déposée auprès du Tribunal de Commerce de Paris. Ce dernier, par ordonnance en date du 6 août 2024 à proroger le délai de tenue de l'Assemblée Générale appelé à statuer sur les comptes clos au 31 mars 2024, jusqu'au 31 décembre 2024.

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 23 octobre 2024.

➤ CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Au 31 mars 2024 les états financiers ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. Ce principe est toutefois conditionné à la finalisation des négociations avec les partenaires financiers et bancaires de la société pour ce qui concerne la structure de la dette et de ses échéances de remboursement (cf [4.4.1](#) et [4.4.2](#) Evénements 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'est attaché à décaler de 48 mois les échéances à compter du 31 mars 2026. A ce jour, le groupe a déjà obtenu l'accord de ses investisseurs sur 95% des souches obligataires et est confiant sur sa capacité à mener à bien le reste des négociations, notamment avec les partenaires bancaires afin de régulariser un protocole d'accord global fin 2024. Cet accord est une condition essentielle pour mener à bien les objectifs du groupe pour l'exercice en cours et assurer la continuité d'exploitation. 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 2024 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.

➤ **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 2 344 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.

➤ **REGLES ET METHODES D'EVALUATION**

Périmètre de consolidation

Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2024	31/03/2024		31/03/2023	31/03/2023
SA 123 CAPELLI Siret : 81779095900016	0,00%	0,00%	NA	100,00%	100,00%
SAS LE 29 LYON BELLECOUR Siret : 81435797600012	0,00%	0,00%	NA	100,00%	100,00%
SAS 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70,00%	70,00%	Globale	70,00%	70,00%
SASU LE 35 Siret : 82279352700018	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
ACHERES MAI Siret : 89103351600016	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SARL AHN VIGNES RCS Lux : B 218501	95,00%	95,00%	Globale	95,00%	95,00%
SCCV AIX FLEURI Siret : 84223095500010	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
ALES LAURIERS Siret : 89806237700012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV ALFORTVILLE JB CLEMENT Siret : 82274034600017	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV LES JARDINS D'ALICE Siret : 80320211800011	76,00%	75,24%	Globale	76,00%	75,24%
SCCV VILLEURBANNE ALLIES Siret : 83822534000010	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV LES JARDINS D'AMELIE Siret : 53517649900015	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV AMIENS INTERCAMPUS Siret : 83537437200018	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV TOULON AMIGAS Siret : 83815418500014	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV LE MONT D'ARBOIS Siret : 79746011000019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
ARENTHON VERGERS Siret : 88473272800024	67,00%	66,99%	Globale	67,00%	66,99%
SCCV ARMENTIERES NATIONALE Siret : 82874815200018	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV ARPAJON EGLY Siret : 82273998300010	0,00%	0,00%	NA	100,00%	99,01%
SCCV ARRAS DUTILEUX Siret : 82277533400011	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCI 37 ARTHUR PETIT Siret : 81012130100024	51,00%	50,49%	Globale	51,00%	50,49%
SCCV ARTIGUES PROVINCES Siret : 87969575700010	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SAS DOMAINE D'ASPRE Siret : 81934074600018	100,00%	99,49%	Globale	100,00%	99,49%
SCCV AUBAGNE JOURDAN Siret : 88322436200029	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
AUBERVILLIERS COCHONNEC Siret : 89806559400019	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV AUDENGE CARDOLLE Siret : 87872258600012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV BALLANCOURT AUNETTE Siret : 83446393700013	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%

Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2024	31/03/2024		31/03/2023	31/03/2023
SNC LES ALLEES D'AVESNES Siret : 80252243300019	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SNC CHEMIN DU BACON Siret : 79818170700026	57,10%	40,00%	Globale	57,10%	40,00%
SCCV 39 HENRI BARBUSSE Siret : 81194126900029	51,00%	50,49%	Globale	51,00%	50,49%
SA BEAUFORT LOTISSEMENT RCS Lux : B 138087	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SCCV BEAUMONT LE LAC Siret : 83218805600010	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
BEAUREPAIRE VILLAGES SCCV Siret : 90112844700017	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
BELARGA VILLAGES SCCV Siret : 90117732900017	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
BELLE VUE REIMBERG Siret :	95,00%	95,00%	Globale	95,00%	95,00%
SARL BETTANGE MESSER RCS Lux : B 229572	90,00%	90,00%	Globale	90,00%	90,00%
SCCV BISCAROSSE CHENE Siret : 88325679400024	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
TOULON BLANC SCCV Siret : 91143957800012	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
NOISY BOBIGNY Siret : 89804340100014	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV MONTREUIL SOUS BOIS BOISSIERE Siret : 82274387800016	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
BONNEVOIE SARL Siret :	65,00%	65,00%	Globale	65,00%	65,00%
SCCV BORDEAUX BOUTAUT Siret : 88177264400020	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV BORDEAUX BOUTAUT Siret : 88177264400020	49,00%	49,00%	Mise en equivalence	0,00%	0,00%
SCCV LE DOMAINE DE LA BORNETTE Siret : 79983356100019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
MARSEILLE BOUDIER Siret : 89116245500010	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
BOULOGNE GALLIENI Siret : 88473474000027	49,00%	49,00%	Mise en equivalence	0,00%	0,00%
SCCV BOULOGNE DAMIENS Siret : 83216050100017	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV BOUTIGNY MARCHAIS Siret : 85226961200010	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SARL BOWO RCS Lux : B 197168	90,00%	90,00%	Globale	90,00%	90,00%
BRIANCON CHARRIERE Siret : 89806396100012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
ST BRIEUC VILLAGES SCCV Siret : 90117833500013	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SCCV BRON BROSSOLETTE Siret : 84223253000019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV CLOS DE BUZOT Siret : 87895745500016	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SARL 120 BLD MENILMONTANT Siret : 81265304600019	70,00%	70,00%	Globale	70,00%	70,00%
CANNET CAMPON Siret : 91252958300011	70,00%	70,00%	Globale	100,00%	70,00%
CAP1 SARL	100,00%	100,00%	Globale	0,00%	0,00%
SAS CAPELLI FINANCEMENT Siret : 53828692300015	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SAS CAPELLI FONCIER N° inscription : CHE-195.507.781	0,00%	0,00%	Globale	0,00%	0,00%
SARL BRIDEL KOPSTAL (ex CAPPAL) RCS Lux : B 222953	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SAS CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99,00%	99,00%	Globale	99,00%	99,00%
SCCV CARBON CONTE Siret : 82273875300018	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
OTHIS CARON Siret : 89120118800010	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	99,99%
CASTELNAUD MENUISIERE Siret : 89806610500013	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV CAUDRY ECO QUARTIER Siret : 87763728000018	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%

Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2024	31/03/2024		31/03/2023	31/03/2023
SCCV SAINT CERGUES COTS 2 Siret : 83166000600014	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV CERNY LONGUEVILLE Siret : 84127532400017	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV CESSY MURIERS Siret : 83036290100019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SAS CAPELLI CF4 Siret : 81333258200010	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE Siret : 84951596000011	60,00%	60,00%	Globale	60,00%	60,00%
CHAVILLE SALENGRO Siret : 89106897500012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
CHENNEVIERES LIBERATION Siret : 88772351800015	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV CHEVILLY CRETTE Siret : 83165603800013	51,00%	50,49%	Globale	51,00%	50,49%
SNC CL INVEST Siret : 80043014200011	51,00%	51,00%	Globale	51,00%	51,00%
SCCV CLICHY LA GARENNE ROGUET Siret : 82274071800017	99,00%	98,01%	Globale	99,00%	98,01%
BORDEAUX CAUDERAN	100,00%	100,00%	Globale	0,00%	0,00%
COMBS REPUBLIQUE Siret : 89804380700012	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	99,99%
SCCV CONFLANS LE GUEN Siret : 82274011400019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
VILLENEUVE CONSTANT Siret : 89116261200016	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
MARSEILLE CORSE	100,00%	100,00%	Globale	0,00%	0,00%
SCCV SAINT CERGUES COTS Siret : 83815401100012	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SOISSONS COUCY Siret : 89810498900014	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV COULOMMIERS STRASBOURG Siret : 83446223600011	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV COURDIMANCHE FLEURY Siret : 87876751600015	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV COUNTRY GOULET Siret : 82274364700015	49,00%	49,00%	Mise en equivalence	0,00%	0,00%
SCCV COUNTRY GOULET Siret : 82274364700015	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	99,01%
CRAPONNE MILLAUD Siret : 89806192400012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SA CROIX DE SAINT PIERRE RCS Lux : B 204506	90,00%	90,00%	Globale	90,00%	90,00%
SCCV CROZET TELECABINE Siret : 87954696800014	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SARL CT1 RCS Lux : B 209746	95,00%	95,00%	Globale	95,00%	95,00%
CUCQ AEROPORT Siret : 89113772100017	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
CURVE SCCV Siret : 90163616700016	51,00%	51,00%	Globale	51,00%	51,00%
CLICHY DAGOBERT Siret : 89278394500017	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV DAMMARIE FOSSE Siret : 83216124400013	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
DAX TAULADE Siret : 89806147800019	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%

Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2024	31/03/2024		31/03/2023	31/03/2023
DECINE BRUYERES Siret : 89113869500012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
BORDEAUX DELBOS SCCV - IDEAL Siret : 87853883400010	51,00%	51,00%	Globale	51,00%	51,00%
BLANC MESNIL DESCARTES Siret : 89118169500018	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV LE DIORAMA Siret : 81789706900016	99,00%	98,02%	Globale	99,00%	98,02%
SCCV DIVONNE VOLTAIRE Siret : 82871747000011	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
VAULX DUCLOS Siret : 89120113900013	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV MONTEVRAIN EGLISE Siret : 83812405500016	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SARL EHNEN LEWENT RCS Lux : B 209756	95,00%	95,00%	Globale	95,00%	95,00%
SARL EICH LUX RCS Lux : B 223099	90,00%	90,00%	Globale	90,00%	90,00%
EMERAUDEV Siret : 89520332100016	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SNC JARDINS DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50,00%	50,00%	Mise en equivalence	50,00%	50,00%
SCCV EPINAY FORET Siret : 87964889700012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV ERMONT JUIN Siret : 84074033600010	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV ESTAIRES LA VILLE Siret : 83539391900013	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
ETAMPES PARIS SCCV Siret : 90834924400016	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	100,00%
ETAMPES PARIS SCCV Siret : 90834924400016	49,00%	49,00%	Mise en equivalence	0,00%	0,00%
SCCV ETAPLES MONTREUIL Siret : 88748837700029	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV ST GENIS FAUCILLE Siret : 83815393000014	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV LA FERTE BRAS VERT Siret : 82274347200018	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SAS FG LUX Siret : 83439180700015	30,00%	30,00%	Globale	30,00%	30,00%
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,80%	99,80%	Globale	99,80%	99,80%
SNC LES JARDINS DE FLORA Siret : 80495051700016	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
VILLEURBANNE FORT Siret : 89119877200016	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV VAULX FOUCAUD Siret : 84951593700019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV LE CLOS ST FRANCOIS Siret : 75218898700016	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV GAGNY VERSAILLES Siret : 87888075600019	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
BOULOGNE GALLIENI Siret : 88473474000027	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV LA GARENNE BONAL Siret : 87969653200016	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV GENAS JAURES Siret : 84223214200013	60,00%	59,41%	Globale	60,00%	59,41%
SCCV SAINT GENIS LYON Siret : 84073989000019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV GEX 70 Siret : 879600403100010	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV GEX BELLE FERME Siret : 83812442800015	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV GEX LA VILLE Siret : 83815387200018	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
TOULOU MOULINS Siret :	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV IMM'EXTENSO 21 GIRARD Siret : 90000528100010	60,00%	60,00%	Globale	100,00%	99,99%
SARL LIMPERSBERG GLACIS RCS Lux : B 216007	51,00%	51,00%	Globale	51,00%	51,00%
SARL GOETZINGEN BEIM RCS Lux : B 218505	95,00%	95,00%	Globale	95,00%	95,00%

Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2024	31/03/2024		31/03/2023	31/03/2023
SCCV GOURNAY BRIAND Siret : 87872154700015	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
PARIS GRENELLE SAS Siret : 90493662200011	75,00%	75,00%	Globale	75,00%	75,00%
SCCV GRISY SUISNES VILLEMALIN Siret : 85041704900010	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV GRISY FONTAINE Siret : 87974186600013	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SARL H46 RCS Lux : B 234161	90,00%	90,00%	Globale	90,00%	90,00%
SCCV HARDICOURT BEAUX VENTS Siret : 87872375800016	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV HARGEVILLE EPINE Siret : 87872246100018	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV HARNES BARBUSSE Siret : 84076348600015	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV HESDIN CORNE Siret : 84124782800012	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
HEYRIEUX COLOMBIER Siret : 91408967700019	51,00%	51,00%	Globale	100,00%	51,00%
HM IMMO SARL RCS Lux : B 263813	90,00%	90,00%	Globale	90,00%	90,00%
SAS 6 RUE DE L'HOMME Siret : 83492580200011	51,00%	51,00%	Globale	51,00%	51,00%
HR IMMO SARL RCS Lux : B 263817	51,66%	51,66%	Globale	51,66%	51,66%
SCCV MAISONS HUGO Siret : 8494881900017	60,00%	60,00%	Globale	60,00%	60,00%
HYERES ENSOLEILLADO Siret : 88751281200025	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV HYERES CLAUDE Siret : 87879277900018	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCC IGNY SAINT NICOLAS Siret : 84461221800017	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
IN'CITY Siret : 90449084400027	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	51,00%
SAS IN EXTENSO Siret : 81768498800014	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV ISSY LES MOULINEAUX Siret : 8287527740012	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
ISTRES GUIZONNIER (EX CHARBONNIERES CHANTERIE) Siret : 83203945700029	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	99,01%
IZON FOSSE Siret : 89113895000011	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SNC JARDINS CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100,00%	99,50%	Globale	100,00%	99,50%
SCCV LES JARDINS DE PAUL Siret : 82277332100010	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV 3 RUE JOANNES Siret : 83384788200010	51,00%	50,50%	Globale	51,00%	50,50%
SCCV MEAUX JOFFRE Siret : 84289902300019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SAS L2C DEVELOPPEMENT Siret : 79913430900019	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
LAGNY LECLERC Siret : 89809370300012	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	99,99%
LAGNY LECLERC Siret : 89809370300012	49,00%	49,00%	Mise en equivalence	0,00%	0,00%
SARL LANDEV 1 RCS Lux : B 222566	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
AUBERVILLIERS 23 LANDY SCCV Siret : 90532860500019	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	100,00%
AUBERVILLIERS 23 LANDY SCCV Siret : 90532860500019	49,00%	49,00%	Mise en equivalence	0,00%	0,00%
SAS LANDY (Ex : SEPLANDY) Siret : 83905906000013	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%

Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2024	31/03/2024		31/03/2023	31/03/2023
SCCV LANDY (Ex : LANDY) Siret :	51,00%	50,99%	Globale	51,00%	50,99%
SCCV LA ROCHE CURIE Siret : 87969676300017	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
LARUNS VILLAGE SCCV Siret : 90117834300017	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
LAVANDOU CHANTECLAIR SCCV (EX NEUVECELLE MILLY)	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	99,99%
SCCV LES HAUTS DU LEMAN Siret : 79089583300016	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV LENS BASLY Siret : 88322513800022	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
LIVRY TURGOT Siret : 89117932700012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV LIEVIN BIAT Siret : 83812584700015	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV LINAS CHOLLET Siret : 83216231700016	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
CAPELLI LOGISTICS Siret : 88130305100018	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SCCV LE CLOS SAINT LOUIS Siret : 81804087500010	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SNC DOMAINE DE LOUISE Siret : 82773571300014	100,00%	99,48%	Globale	100,00%	99,48%
LUCINGES CHAMP CRU Siret : 89117940000017	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SA CAPELLI LUX RCS Lux : B 181700	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
LUZARCHES PONTCHEL Siret : 89806466200015	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV LYON FRERE Siret : 88224870100022	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV LYON 3 GERMAIN DAVID Siret : 83812107700021	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV LYON FEUILLAT Siret : 82275889200019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV LYON LACASSAGNE Siret : 82274429800016	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	99,01%
MAMER BEIM RCS Lux : B 245694	90,00%	90,00%	Globale	90,00%	90,00%
SCCV MANOSQUE AURES Siret : 84951594500012	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
MANTES MARTRAITS Siret : 89800713300017	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
VAULX MARCELLIN Siret : 89804373200012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCI MARECHAUX DE France Siret : 84235829300012	35,00%	35,00%	Globale	35,00%	35,00%
SCCV MARSEILLE ALGER Siret : 87888587000013	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV MAULE BARRE Siret : 87872356800019	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV MAUREPAS VOSGES Siret : 84458457300019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV MEAUX SAINT FIACRE Siret : 83539452900019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV MELUN FRABRIQUES Siret : 83490572100017	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV MERIGNAC MAGUDAS Siret : 83812473300018	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV BALCON DES MESANGES Siret : 83036845200017	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV MESNIL BARBUSSE Siret : 87969652400013	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV MELAN TESSANCOURT Siret : 88325274400023	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV MOISSELLES LES ECOLES Siret : 84461150900010	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%

Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2024	31/03/2024		31/03/2023	31/03/2023
SCCV MOISSY CRAMAYEL Siret : 82274269800019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
MONDERCANGE ESCH RCS Lux : B 237553	90,00%	90,00%	Globale	90,00%	90,00%
MONTESSON Siret :	51,00%	51,00%	Globale	51,00%	51,00%
SCCV MONTLIGNON LARIVE Siret : 87879153200012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
MONTLUEL GARE Siret : 89113663200017	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV MONTREUIL VITRY Siret : 83416819700012	51,00%	50,50%	Globale	51,00%	50,50%
SCCV TOUQUET MOSCOU Siret : 83812289300012	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
MOUGINS ST MARTIN Siret : 89116264600014	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
MOUTFORT TODENWEG Siret :	90,00%	90,00%	Globale	90,00%	90,00%
SCI MOUSSEUX Siret : 79350156000015	70,00%	70,00%	Globale	70,00%	70,00%
SCCV NANTEUIL LES MAUX MENDES Siret : 82274199700016	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV NATURA PARK Siret : 81395787500012	99,00%	98,02%	Globale	99,00%	98,02%
SCCV NEMOURS ERCEVILLE Siret : 87872370900019	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SARL NEUDORF KIEM RCS Lux : B 225020	90,00%	90,00%	Globale	90,00%	90,00%
NEUVECELLE MILLY SAS Siret : 90972944400010	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
NEVERS LEVEILLE SCCV Siret : 90115746100012	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
NICE CASSIN Siret : 89805930800012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
NICE CP Siret : 88947687500014	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SCCV NOISY LAFARGUE Siret : 88152040700019	51,00%	51,00%	Globale	51,00%	51,00%
SCCV OMER MOLLET Siret : 88325494800028	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
ORANGE	100,00%	100,00%	Globale	0,00%	0,00%
SCCV VILLENAVE D'ORNON 1 Siret : 83051931000023	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SCCV VILLENAVE D'ORNON 2 Siret : 83079591000025	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SARL OSCHTERBOUR RSC Lux : B 119214	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SCCV LES VILLAS OZON Siret : 81139784300012	99,00%	98,01%	Globale	99,00%	98,01%
SCCV VUE SUR PARC Siret : 82276488200012	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV PAREMPUYRE LANDEGRAND Siret : 84286925700019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV PARMAIN POINCARRE Siret : 83812191100013	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
PEGOMAS CANNES SCCV Siret : 90162180500018	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SCCV PESSAC LECLERC 170 Siret : 83812312300013	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%

Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2024	31/03/2024		31/03/2023	31/03/2023
SCCV PESSAC LECLERC 186 Siret : 83815415100016	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV PESSAC LECLERC 198 Siret : 84460019700017	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV PESSAC BRUNET Siret : 87891724400013	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	99,99%
PESSAC COMPOSTELLE Siret : 89120124600016	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
MARSEILLE PETRONIO Siret : 89202340900014	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV LE PLESSIS PATE CHARCOIX Siret : 82274094000017	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE Siret : 89116255400010	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SAS LES JARDINS DU VAL DE PONS Siret : 53372706100012	54,60%	37,50%	Globale	54,60%	37,50%
SA PONTPIERRE ESCH RCS Lux : B 217828	100,00%	90,00%	Globale	100,00%	90,00%
SCCV PORTE DE France Siret : 83219236300014	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
ST GENIS POUILLY CENTRE SCCV Siret : 90029319200010	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SCCV BONS LA PRALY Siret : 83490708100014	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCI LES PRELES Siret : 33099540800037	100,00%	99,49%	Globale	100,00%	99,49%
SCCV PROVILLE HERMENNE Siret : 83490655400011	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV PROVINS CHALAUTRE Siret : 87847338800014	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
PUBLIER MOTTAY Siret : 88473389000021	67,00%	67,00%	Globale	67,00%	67,00%
PUBLIER MOTTAY 2 SCCV Siret : 90030167200011	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SCCV QUENTIN JOSEPHINE Siret : 84288750700015	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
RE ESCH Siret :	60,00%	60,00%	Globale	60,00%	60,00%
SARL REIMBERG BELLE VUE RCS Lux : B 218544	95,00%	95,00%	Globale	95,00%	95,00%
REIMS MOLL Siret : 88496468500025	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SNC REPUBLIQUE Siret : 81530732700016	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
PLESSIS RESISTANCE SCCV Siret : 90983636300012	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
RIEUX ROBESPIERRE Siret : 88763218000014	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
RONCHIN ST VENANT Siret : 89809795100013	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
ROQUEVAIRE ALLIES Siret : 89116269500011	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV ROSNY LAVOISIER Siret : 83350711400019	51,00%	50,50%	Globale	51,00%	50,50%
SALLANCHES MONTFORT Siret : 89117856800012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%

Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2024	31/03/2024		31/03/2023	31/03/2023
SANNOIS BARON SCCV Siret : 90115755200018	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SAS PAUL VERLAINE Siret : 91530874600014	51,00%	51,00%	Globale	100,00%	51,00%
SCCV SCIEZ SONGY Siret : 84286995000019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SEP LE CLOS ULYSSE Siret : 82830614200021	51,00%	51,00%	Globale	51,00%	51,00%
SCCV SAINT GERMAIN BENI Siret : 82276486600015	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV SAINT GERMAIN BENI Siret : 82276486600015	49,00%	49,00%	Mise en equivalence	0,00%	0,00%
GRENELLE SNC Siret : 90507435700013	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SOISSONS PRES SAINT CREPIN Siret : 89116239800012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
ARGENTEUIL STALINGRAD Siret : 89103268200017	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV SAINT ANDRE MARECHAL Siret : 87960399100016	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV SAINT CERGUES CHAPELLE Siret : 88338555100014	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
ST DENIS COUTURIER SCCV Siret : 90532861300013	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SARL SAINT MAUR LOFT Siret : 83293202400017	65,50%	65,50%	Globale	65,50%	65,50%
SARL SAINT MAUR LA VARENNE Siret : 83272371200028	100,00%	99,65%	Globale	100,00%	99,65%
SCCV SAINT PATHUS RUE Siret : 87960374400019	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SARL STRASSEN HELENA RCS Lux : B 2016045	95,00%	95,00%	Globale	95,00%	95,00%
SA CAPELLI SUISSE N° inscription : CHE-298.227.858	98,44%	98,44%	Globale	98,44%	98,44%
SWISSELENDING	33,50%	33,50%	Mise en equivalence	0,00%	0,00%
SARL HESPERANGE SIREN RCS Lux : B 216554	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
ESCH TELINDUS HOLDCO Siret :	60,00%	60,00%	Globale	60,00%	60,00%
SCCV THONON ALLINGES Siret : 87954719800017	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV THORIGNY CLAY Siret : 83812371900018	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV TOULON CORNICHE Siret : 88315010400023	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
TOUQUET METZ Siret : 88763016800011	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV TOUQUET GARET Siret : 88420913100025	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
TOURCOING FONDERIE Siret : 88763116600014	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV TRAPPES ZAY Siret : 83216179800018	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%

Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2024	31/03/2024		31/03/2023	31/03/2023
TREGUIER GAMBETTA Siret : 89810385800012	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
TREPIED SALENGRO Siret : 88877574900011	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
CAPELLI UK Siret : 11858493	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SAS LE CLOS ULYSSE Siret : 82830614200013	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
UNICAP Siret :	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
SEP LES VAGUES DE MAREUIL Siret :	51,00%	51,00%	Globale	51,00%	51,00%
SAS LES VAGUES DE MAREUIL Siret : 84131020400018	100,00%	100,00%	Globale	100,00%	100,00%
SCCV VAULX REPUBLIQUE Siret : 88316511000023	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD Siret : 84838348500028	60,00%	60,00%	Globale	60,00%	60,00%
SCCV VILLEFONTAINE VELLEIN Siret : 83215255700019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER Siret : 85231129900014	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV VERMELLES NATIONALE Siret : 87875695600016	0,00%	0,00%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV VERMELLES NATIONALE Siret : 87875695600016	49,00%	49,00%	Mise en equivalance	0,00%	0,00%
SCCV ALFORTVILLE VERON Siret : 83218199400019	100,00%	99,02%	Globale	100,00%	99,02%
SCCV LES ALLEES VERTOISES Siret : 82277324800015	100,00%	98,01%	Globale	100,00%	98,01%
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD Siret : 87875212000013	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SCCV VILLENEUVE PARIS Siret : 83815407800011	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV VILLENEUVE CARROUSEL Siret : 82274051000018	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV VILLEURBANNE FAILLEBIN Siret : 83815377300018	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV LE CLOS DES VIOUGUES Siret : 81768934200019	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV VITRY MOQUET Siret : 83537563500017	100,00%	99,01%	Globale	100,00%	99,01%
SCCV WAVRIN REPUBLIQUE Siret : 88313756400026	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%
SARL LYON YPRES 74 Siret : 83991159100015	65,00%	65,00%	Globale	65,00%	65,00%
YRIEIX PORCELAINE Siret : 89810506900014	100,00%	99,99%	Globale	100,00%	99,99%

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 2024.

➤ MODIFICATION DU POURCENTAGE D'INTERET

Modification à la baisse du pourcentage d'intérêt :

- SCCV IN'CITY, cession de 51% des titres par Capelli ramenant la participation du groupe à 0% ;
- SCCV VERMELLE NATIONALE, cession de 50% des titres par Capelli et 1% par Capelli promotion ramenant la participation du groupe à 49% ;
- SCCV COUNTRY GOULET, cession de 51% des titres par le Groupe, ramenant la participation du groupe à 49% ;

- SCCV LAGNY LECLERC, cession de 50% des titres par Capelli et 1% par Capelli promotion ramenant la participation du groupe à 49% ;
- SCCV ETAMPES PARIS, cession de 50% des titres par Capelli et 1% par Capelli promotion ramenant la participation du groupe à 49%
- SCCV AUBERVILIER 23 LANDY, cession de 50% des titres par Capelli et 1% par Capelli promotion ramenant la participation du groupe à 49%,
- SCCV BORDEAUX BOUTAUT, cession de 50% des titres par Capelli et 1% par Capelli promotion ramenant la participation du groupe à 49%,
- SCCV SALLANCHES MONTFORT, cession de 50% des titres par Capelli et 1% par Capelli promotion ramenant la participation du groupe à 49%,
- SCCV ST GERMAIN BENI, cession de 51% des titres par le Groupe, ramenant la participation du groupe à 49%.

➤ ENTREE DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Prises de participations directes :

- SAS BORDEAUX CAUDERAN à hauteur de 100%,
- SAS MARSEILLE CORSE à hauteur de 100%,
- SCCV ST GERMAIN BENI à hauteur de 30% par Capelli ramenant la participation du groupe à 100% (cession de participations ci-dessus).

➤ 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 LIÉS AUX DROITS D'UTILISATION :

Pour mémoire, le groupe a appliqué la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1^{er} 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 2024, 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^{er} 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.

Postérieurement à la cloture et non pris en compte dans l'établissement des comptes au 31 mars 2024, des Assemblées Générales des Porteurs des TSSDI en date du 21 juin 2024, ont voté notamment les modifications suivantes :

- Taux fixe de 4% l'an jusqu'au 31 mars 2031,
- Différé de paiement d'intérêts jusqu'au 31 mars 2025 (premier paiement en mars 2026),

Traitements comptables des TSSDI

Ces instruments financiers ont été traités dans les comptes du 31 mars 2024, sans changement par rapport au 31 mars 2023 pour les TSSDI en cours au 31 mars 2024, 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
2023/2024	0	3 396
Total TSSDI au 31/03/2024	34 895	17 661

➤ **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 2023 et fin mars 2024 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 2023.

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.

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 Ecarts d'acquisition

Aucune variation n'a eu lieu sur l'exercice concernant les écarts d'acquisition.

4.4.6.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Valeur brutes - en k€	31/03/2023	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Reclassement	Fin de retraitement d'actif détenu en vue de la vente	Ecart de change	31/03/2024
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	599	-	1	0	-	-	-	599
Droit au bail	75	-	-	-	-	-	-	75
Autres immobilisations incorporelles	145	-	-	-	-	-	-	145
Immobilisations incorporelles	819	-	1	0	-	-	-	820
Terrains	20	-	-	-	-	-	-	20
Constructions	5 917	-	-	-	-	-	0	5 917
Immeubles de placement	2 514	-	-	-	-	-	20	2 495
I.T.M.O.I	17	-	3	-	-	-	-	20
Autres immobilisations corporelles	5 196	-	307	471	-	-	25	5 007
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	13 666	-	310	471	-	-	45	13 459
Total valeurs brutes	14 485	-	311	471	-	-	45	14 278

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

Amortissements - en k€	31/03/2023	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Reclassement	Fin de retraitement d'actif détenu en vue de la vente	Ecart de change	31/03/2024
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	-393	-	70	0	-	-	-	464
Droit au bail	-22	-	8	-	-	-	-	30
Autres immobilisations incorporelles	-145	-	-	-	-	-	-	145
Immobilisations incorporelles	-561	-	79	0	-	-	-	639
Constructions	-1 430	-	562	-	-	-	0	1 992
Immeubles de placement	-1 154	-	-	-	-	-	1	1 154
I.T.M.O.I	-17	-	-	-	-	-	-	17
Autres immobilisations corporelles	-2 355	-	514	191	-	-	15	2 662
Immobilisations corporelles	-4 956	-	1 076	191	-	-	16	5 824
Total des amortissements	-5 517	-	1 155	192	-	-	16	6 464

Valeur nette - en k€	31/03/2024	31/03/2023
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	136	205
Droit au bail	45	53
Autres immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations incorporelles	180	258
Terrains	20	20
Constructions	3 925	4 487
Immeubles de placement	1 341	1 360
I.T.M.O.I	3	-
Autres immobilisations corporelles	2 345	2 841
Immobilisations en cours	-	-
Immobilisations corporelles	7 635	8 709
Total valeurs nettes	7 815	8 967

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

Valeur brutes - en k€	31/03/2023	Correction ouverture	Reclassement	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2024
Logiciels	554	-	-	-	-	-	554
Terrains	1 544	-	-	-	-	-	1 544
Agencements sur terrains	2 112	-	-	-	-	-	2 112
Matériel de transport	1 083	-	-	3	-	1	1 084
Immobiliers	15 622	-	-	-	798	49	14 774
Autres immobilisations	7 466	-	-	-	6 192	16	1 258
Droits d'utilisation des actifs loués	28 380	-	-	3	6 990	67	21 326

Amortissements - en k€	31/03/2023	Correction ouverture	Reclassement	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2024
Logiciels	399	-	-	111	-	-	510
Agencements sur terrains	389	-	-	1 389	-	4	1 782
Immobiliers	4 672	-	-	383	-	10	5 045
Autres immobilisations	4 689	-	-	313	3 195	14	1 792
Droits d'utilisation des actifs loués	10 149	-	-	2 196	3 195	21	9 129

Valeur nette - en k€	31/03/2023	Correction ouverture	Reclassement	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2024
Logiciels	154	-	-	111	-	-	44
Terrains	1 544	-	-	-	-	-	1 544
Agencements sur terrains	1 723	-	-	1 389	-	4	330
Matériel de transport	1 083	-	-	3	-	1	1 084
Immobiliers	10 950	-	-	383	798	39	9 729
Autres immobilisations	2 777	-	-	313	2 996	1	-534
Droits d'utilisation des actifs loués	18 231	-	-	2 193	3 794	46	12 197

La variation observée sur les droits d'utilisation liés à l'immobilier provient de la fin du bail des locaux de Paris (1^{er} étage). De plus, la variation des droits d'utilisation sur les autres immobilisations provient de la vente de l'aéronef.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

En k€	Brut	Amort.	Net
31/03/2023	2 514	-1 154	1 360
Acquisitions de l'exercice	0		0
Cessions de l'exercice	0		0
Ecart de change	-20		-19
Dotations de l'exercice		0	0
Reprises de l'exercice			0
31/03/2024	2 495	-1 154	1 341

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 2024. 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).

4.4.6.3 Immobilisations financières

En K€	31/03/2023	Variation de périmètre	Reclass.	Quote-Part résultat	Distribution	Acquisition/dotations	Cessions/reprises	Ecart de change	31/03/2024
Titres non consolidés	564	8	0			23	(2)	(1)	593
Titres mis en équivalence	522	7	(0)	(4)	9		(4)	0	529
Dépôts & cautionnements	519	(125)				1	(40)		355
Prêts envers ses filiales	5 510		0			1 477	(1 557)	(11)	5 420
Valeurs brutes	7 115	(110)	(0)	(4)	9	1 501	(1 602)	(12)	6 897
Dépréciation des titres non consolidés	0					0			0
Amortissement	0								
Valeurs nettes	7 115	(110)	(0)	(4)	9	1 501	(1 602)	(12)	6 897

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 31/03/2024	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2024	Valeur brute au 31/03/2023	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2023
Stocks	442 097	(2 053)	440 043	455 568	(12 365)	443 203
Total	442 097	(2 053)	440 043	455 568	(12 365)	443 203

La variation du niveau des stocks sur l'exercice n'est pas significative.

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

4.4.6.5 Créances et dettes

ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS HORS IMPOTS DIFFERES

En K€	Montant brut au 31/03/2024	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Autres actifs non courants	0			
Actifs non courants	0	0	0	0
Emprunt obligataire (IBO)	148 505		148 505	
Emprunts et autres dettes	56 993		56 993	
Obligations locatives non courantes	10 233		10 233	
Autres dettes et cautionnements	2		2	
Passifs financiers non courants	215 733	0	215 733	0
Provisions	177			177
Autres passifs non courant	1 207		1 207	
Autres Passifs non courants	1 384	0	1 207	177
Passifs non courants	217 117	0	216 940	177

Au cours de l'exercice, le Groupe a procédé à la renégociation partielle de sa dette obligataires (95%) permettant le report des échéances et des intérêts sur les bases suivantes :

- Différés de paiement en capital et intérêts jusqu'au 31 mars 2025,

- Décalage de la date de maturité des obligations de 4 ans à compter du 31 mars 2026,
- Taux fixe de 4%

Cette renégociation a fait l'objet de plusieurs communiqués pendant l'exercice et qui sont disponibles sur le site internet du Groupe Capelli.

Les « Autres passifs non courants » pour un montant de 1.207K€ correspondent à la subvention PGE.

ACTIFS COURANTS

En K€	31/03/2024	31/03/2023
Stocks	440 043	443 203
Créances clients	91 282	203 669
Etat – impôt sur les sociétés	953	1 446
Etat – autres impôts	50 830	59 570
Débiteurs divers	9 249	11 018
Charges constatées d'avance	914	2 601
Autres créances	61 945	74 635
Comptes courants	5 352	3 114
Trésorerie et équivalents	28 553	82 614
Actifs financiers courants	33 905	85 728
Actifs courants	627 176	807 236

Les autres créances d'impôts correspondent essentiellement à la TVA. La société possède une créance d'impôt sur les sociétés à hauteur de 953K€.

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€	31/03/2024	31/03/2023
Dettes fournisseurs	116 753	176 322
Provisions	1 936	352
Provision sociétés mises en équivalence	0	0
Dettes sociales et fiscales	38 143	63 387
Etat – impôts sur les sociétés	8 713	10 445
Autres dettes	2 294	4 279
Autres dettes	51 086	78 463
Concours bancaires	76 176	107 202
Emprunts et autres dettes à moins 1 an	168 021	171 147
Comptes courants	140	1 555
Autres passifs courants - subvention	1 528	1 154
Obligations locatives courantes	1 560	2 453
Passifs financiers courants	247 425	283 512
Produits constatés d'avance	0	0
Passifs courants	415 264	538 298

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 38,1 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 1,5 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€	31/03/2024	31/03/2023
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	148 505	128 651
Emprunts	56 993	74 165
Autres dettes et cautionnements	2	2
Passifs financiers non courants	205 500	202 818
Emprunts Obligataires	68 101	87 622
Emprunts à moins d'un an	99 920	83 526
Concours bancaires	76 176	107 202
<i>ss-total passif financier courant</i>	244 197	278 350
Comptes courants	140	1 555
Autres dettes courantes	0	0
Passifs financiers courants	244 337	279 905
Endettement financier brut	449 838	482 723
Comptes courants actifs	(5 352)	(3 114)
Trésorerie et équivalents	(28 553)	(82 614)
Endettement financier net hors obligations locatives et subvention	415 932	396 995
Obligations locatives non courantes	10 233	15 712
Obligations locatives courantes	1 560	2 453
Autres passifs non courants - subvention	1 207	1 603
Autres passifs courants - subvention	1 528	1 154
Endettement financier net dont obligations locatives et subvention	430 459	417 917

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

Variation des emprunts et autres dettes	31/03/2023	Reclass.	Variation de périmètre	Souscription d'emprunt	Remboursement d'emprunts	Ecart de change et autres mouvements	31/03/2024
Emprunt Obligataire (IBO / taux fixe)	128 651	20 596			(741)	(0)	148 505
Emprunts	74 165	(17 172)					56 993
Autres dettes non courantes	2						2
Obligations locatives non courantes	15 712	(1 517)			(140)	(3 823)	10 233
Autres passifs non courants - subvention	1 603	(396)					1 207
Emprunts et autres dettes non courants	220 133	1 512	0	0	(881)	(3 824)	216 940
Emprunts à moins d'un an (hors intérêts courus)	171 147	(3 424)			(269)	567	168 021
Autres dettes courantes	0						0
Obligations locatives courantes	2 453	1 517		3	(2 035)	(378)	1 560
Autres passifs courants - subvention	1 154	396			(22)		1 528
Emprunts et autres dettes courants	174 754	(1 512)	0	3	(2 326)	189	171 108
Total des emprunts et des autres dettes	394 888	(0)	0	3	(3 207)	(3 635)	388 048
Total des emprunts et des autres dettes (hors obligations locatives)	376 723	0	0	0	(1 032)	567	376 256

La variation, sur l'exercice, des emprunts est non significative. Cela s'explique par le contexte de marché actuel ainsi que par les négociations que

le Groupe a mené auprès de ses partenaires financiers sur l'exercice.

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

Nom	Date d'émission	Montants levés en M€	Nouvelle date de remboursement	Part non courante au 31/03/2024 en M€	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	FR0014008PS7	LANDEV1	6,70%
CACEIS OBLIG 10M€ FR0014007D42	janv-22	7,73	déc-24		FR0014007D42	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 15 M€ HOWALD	juil-21	4,77	déc-24		FR00140049X0	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 7M€ PARIS GRENELLE	juil-21	3,60	juil-26	3,60	FR0014004KQ1	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 30M CHF	sept-21	15,13	sept-25	15,13	FR00140058E1	LANDEV1	6,75%
CACEIS OBLIG 35 M€	sept-21	21,19	oct-25	21,19	FR00140058D3	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 20 M USD	sept-21	8,21	mars-24		FR0014005CQ5	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 15MCHF FR0014	janv-22	7,90	janv-26	7,90	FR0014007YB7	LANDEV1	6,75%
CACEIS OBLIG 20 M€	déc-20	16,31	déc-24		XS2270708386	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 10 M€		10,00	nov-25	10,00	FR001400ETY1	LANDEV1	7,00%
HOWALD 200K		0,20	mars-24		Bideau/Wust	LANDEV1	
CACEIS OBLIG 10 M€		1,40	nov-27	1,40	FR001400DOW8	LANDEV1	7,50%
CACEIS OBLIG		3,80	juil-27	3,80	FR001400FW43	LANDEV1	8,00%
CORPORATE		13,32	juil-25	13	FR001400EDC1	LANDEV1	8,00%
EMPR. CACEIS 20 M€	sept-19	15,10	sept-25	15	FR0013446564	Capelli	7,00%
EMPR 25M CACEIS		9,65	mai-26	10	FR0014009YH0	Capelli	7,00%
EMPR. CAP SA HOMUNITY 5.000K€		5,00	mai-24		Homunity	Capelli	
EMPR. CAP SA HOMUNITY		6,50	sept-24		Homunity	Capelli	
OC HOMUNITY 8 M€ JUIN 2022		6,00	déc-24		Homunity	Capelli	
BONNEVOIE - 660K EUR	sept-21	0,66	mai-24			Capelli Promoti	9,00%
HYERES - 800K EUR	févr-22	0,80	févr-24			Capelli Promoti	9,00%
ESCH - 800K EUR		0,80	sept-24			Capelli Promoti	9,00%
HOWALD - 2M EUR	févr-22	0,46	août-24			Capelli Promoti	7,00%
CPAM - 1M EUR		1,00	juin-24			Capelli Promoti	9,00%
CORPORATE 2M		0,29	déc-25	0		Capelli Promoti	8,00%
CACEIS LEVEE 50K€	avr-21	37,80	avr-27	38	FR0014002W77	Emeraudev	6,00%
WISEED		0,54	nov-23		Wiseed	CF4	7,00%
WISEED		2,62	mars-24		Wiseed	CF4	7,00%
Frais d'émission d'emprunt							
TOTAL		217,26		149			

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

Emprunts à moins d'un an en K€	167 995
dont emprunts obligataires	68 101
dont emprunts auprès des établissements de crédit	64 493
dont autres emprunts	8 612
dont intérêts courus	26 789

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€	31/03/2024	31/03/2023
Emprunts obligataires (IBO/taux fixe)	148 505	128 651
Emprunts	56 993	74 165
Obligations locatives non courantes	10 233	15 712
Autres dettes	-	-
Cautionnements	2	2
Passif financiers non courants	215 733	218 530
dont nouveaux emprunts	-	159 952
dont remboursements d'emprunts	- 1 010	98 452
dont emprunts reclassés en passifs courants	3 424	192 940
dont variations de périmètre	-	-
donc impact IFRS 16	- 2 175	2 895

VALEUR MOBILIERES DE PLACEMENTS ET COMPTES A TERME

En K€	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2023
	Valeur d'acquisition	Valeur d'acquisition	Valeur d'acquisition	Valeur d'acquisition
VMP et Comptes à termes	956	956	1 214	1 214
Total	956	956	1 214	1 214

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.

	31/03/2023	Augm.	Dim.	31/03/2024
Nombre de titres	2 213 333			2 213 333
Valeur nominale	6,84 €			6,84 €

Au 31 mars 2024, CAPELLI SA détient 22 645 de ses propres titres, pour une valeur brute de 707 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres. Au 31 mars 2023, la société

CAPELLI SA détenait 21 798 titres pour une valeur de 719 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 nominale	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€	31/03/2023	Variation taux actualisation	Dotation	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	31/03/2024
Provision IDR	202		3		-	206
Titres mis en équivalence négatifs	-				-	-
Provisions pour litiges et autres provisions	-				-	-
Total	202				-	206

La variation des provisions est non significative sur l'exercice. Le taux d'actualisation utilisé pour l'évaluation des indemnités de fin de carrière a été fixé à 3,35% comme pour l'exercice clos au 31 mars 2023. Le groupe n'a pas identifié d'actifs et de passifs éventuels significatifs.

4.4.6.9 Impôts différés

Au 31 mars 2024, le taux de 25 % (25.82% avec la contribution additionnelle) a été appliqué pour les opérations ayant un dénouement postérieur à 2024.

en K€	
Impôts différés passifs au 31 mars 2024	(14 857)
Impôts différés actifs au 31 mars 2024	17 203
Impôts différés nets au 31 mars 2024	2 346
Mouvements affectant le résultat 2024/2025	1 060
Mouvements affectant les réserves 2024/2025	710
Impôt différé passif sur écart d'acquisition	
Ecart de conversion	(20)
Impôts différés nets au 31 mars 2024	4 095
Dont impôts différés passifs	(12 628)
Dont impôts différés actifs	16 724

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 2 994 K€ et par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour

1 847K€. Les impôts différés actifs net sont principalement composés des retraitements sur marge interne de 7 612K€ 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€	2023/2024	2022/2023
Variation de stock	(6 621)	(106 983)
Variation des créances d'exploitation	88 660	98 752
Variation des dettes d'exploitation	(47 984)	(93 850)
Variation du BFR	34 055	(102 081)

Le BFR opérationnel diminue par rapport à l'exercice précédent. Cette diminution est liée au contexte de marché ayant impacté l'activité de la société. Il est précisé que le calcul du BFR, sur l'exercice, intègre la variation de périmètre liée à l'entrée de son partenaire dans certaines SPV.

4.4.7 Notes relatives au Compte de Résultat

4.4.7.1 Achats consommés

En K€	2023/2024	2022/2023
Achats de terrains et frais	(29 791)	(134 983)
Constructions et travaux / VRD	(1 144)	(7 782)
Honoraires	(40 770)	(126 894)
Assurance DO		
Impôts et taxes	34	191
Variation de Stocks	(1 448)	122 798
Dot./Dép des stocks MP, marchandises, encours et PF	4 723	(15 380)
Rep./dép. des stocks mp ,marchandises ,encours et PF	5 669	4 503
Total	(62 727)	(157 548)

4.4.7.2 Charges de personnel et rémunérations des administrateurs

CHARGES DE PERSONNEL

En K€	2023/2024	2022/2023
Salaires et traitements	(10 717)	(12 177)
Charges sociales	(3 812)	(3 967)
Autres charges de personnel	(9)	(110)
Total	(14 538)	(16 253)

REMUNERATION ALLOUEES AUX ADMINISTRATEURS

En k€	2024/2023	2023/2022
Rémunération fixe	716	873
Rémunération variable	0	58
Rémunération exceptionnelle	0	400
Jetons de présence	62	248
Avantages en nature	66	66
Total	844	1 644

4.4.7.3 Dotations et provisions

En K€	2023/2024	2022/2023
Clients douteux	42	169
Indemnités de départ à la retraite	29	20
Autres provisions d'exploitation	(1 743)	185
Total	(1 672)	374

4.4.7.4 Résultat des cessions d'actifs immobilisés

Le détail des cessions et acquisitions est donné en note [4.4.6.2](#)

4.4.7.5 Résultat financier

Le résultat financier, dans un contexte économique complexe et de négociation des charges financiers, s'établit à -30.7M€ soit une légère baisse par rapport au précédent exercice (-32.3 M€). Ce résultat financier prend en compte

des lancements de programmes en forte baisse sur l'exercice compensés par une évolution de l'Euribor de +27% et le portage des opérations du Luxembourg et de Paris 15.

4.4.7.6 Preuves d'impôts

en K€	2023/2024			2022/2023		
	France	Hors France	Total	France	Hors France	Total
Résultat avant impôt	(41 720)	(14 280)	(56 000)	(31 235)	5 234	(26 001)
Impôt	(372)	1 193	821	1 995	(1 422)	573
Résultat net	(41 348)	(13 831)	(55 179)	(33 230)	7 802	(25 428)
IS théorique	10 776	3 689	14 465	8 068	(1 352)	6 716
			0			0
Contribution 3,3 %	0	0	0	0	0	0
Impact régularisation taux IS	0	0	0	0	47	47
Différence de taux	0	(318)	(318)	(224)	151	(73)
Différences permanentes	(3)	(20)	(23)	(5 670)	(139)	(5 809)
Impôt différé non constaté sur les déficits	(11 146)	(2 152)	(13 298)	0	0	0
Régularisation écart antérieurs & autres	1	(5)	(4)	(180)	(129)	(309)
Impôt effectif	(372)	1 193	821	1 995	(1 422)	573

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 13 298 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 (22 645 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 2024, 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 2023/2024	Suisse 2023/2024	Luxembourg 2023/2024	2023/2024
Chiffre d'affaires brut	55 230	3 728	8 032	66 991
Annul. retraitements				
Chiffre d'affaires	55 230	3 728	8 032	66 991
Marge brute	3 200	(938)	2 002	4 264
Résultat opérationnel				(25 357)
Charges d'impôt sur le résultat				821
Résultat net de l'ensemble consolidé				(55 113)
Résultat net Part du Groupe				(52 771)

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				
Chiffre d'affaires	145 352	27 992	28 298	201 642
Marge brute	17 027	12 639	14 428	44 094
Résultat opérationnel				6 310
Charges d'impôt sur le résultat				573
Résultat net de l'ensemble consolidé				(25 407)
Résultat net Part du Groupe				(20 402)

4.4.8.2 Situation financière consolidée

En K€	France 03/2024	Suisse 03/2024	Luxembourg 03/2024	Grande-Bretagne 03/2024	Total 03/2024
Actifs non courants	29 663	3 690	10 401	119	43 873
Actifs courants	355 822	34 526	231 245	5 583	627 176
Total actif sectoriel	385 486	38 216	241 645	5 702	671 047
Capitaux propres	(32 807)	16 776	42 110	(41)	26 038
Passifs non courants	121 618	9 458	98 670	(1)	229 745
Passifs courants	299 505	8 425	101 592	5 742	415 264
Total passif sectoriel	388 315	34 658	242 373	5 701	671 046

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
Total actif sectoriel	527 190	57 300	272 876	1 753	859 118
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	316 723	24 079	195 461	2 035	538 298
Total passif sectoriel	530 016	53 742	273 610	1 752	859 118

4.4.9 Autres informations

4.4.9.1 Parties liées

Postes du bilan et du compte de résultat en K€	31/03/2024		31/03/2023	
	Parties liées	Co-entreprise	Parties liées	Co-entreprise
Chiffre d'affaires	0		18	
Achats consommés	36		302	
Coût de l'endettement financier				
Autres produits et charges financières	213		114	
Immobilisations	3 606		3 606	
Stocks	302		302	
Créances client & comptes rattachés	200		200	
Autres créances	3 511		2 357	
Créances financières				
Emprunts et dettes financières divers	2 615		2 498	
Dettes fournisseurs				
Autres dettes				

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 2024

Effectif	2024	2023
Cadres	81	111
Non cadres	47	59
Total	128	170

4.4.9.3 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES

en K€	31/03/24	31/03/23
Promesses d'hypothèques	92 603	111 152
Privilèges de prêteur	7 316	11 850
Hypothèques	11 840	133 919
Nantissement de solde créditeur	-	-
Loyers baux commerciaux	-	-
Cession de créance sur le bailleur et Dailly	6 532	17 034
Autres garanties	-	2 062
Total	118 291	276 017

ENGAGEMENTS RECUS

en K€	31/03/24	31/03/23
Avals, Cautions	123 160	174 728
Garanties Financières d'Achèvement	54 865	123 683
Total	178 025	298 411

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 2024, 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 2024.

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 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.

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 31/03/2024	Juste valeur 31/03/2024	Juste valeur 31/03/2023
ACTIFS							
Actifs financiers non courants			6 897		6 897	6 897	7 115
Autres actifs non courants			-		-	-	44
Créances clients			91 282		91 282	91 282	203 669
Autres actifs courants			9 201		9 201	9 201	11 018
Trésorerie et équivalents de trésorerie		28 553			28 553	28 553	82 614
Total des actifs financiers	-	28 553	107 380	-	135 933	135 933	304 460
PASSIFS							
Dettes financières courantes et non courantes			449 697		449 697	449 697	481 168
Autres passifs non courants			1 207		1 207	1 207	1 603
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			116 753		116 753	116 753	176 322
Autres passifs courants-subvention			1 528		1 528	1 528	1 154
Total des passifs financiers	-	-	569 185	-	569 185	569 185	660 246

L'analyse effectuée conformément à la norme IFRS 13 mise en œuvre sur l'exercice n'a pas conduit à identifier un ajustement au titre du risque de non-exécution (risque de contrepartie et de crédit propre) dans l'appréciation de la juste valeur des actifs financiers, des passifs financiers, et des dérivés (contreparties bancaires de 1er rang, dérivés non significatifs).

RISQUES COMMERCIAUX

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

ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

La ventilation des actifs et passifs financiers selon les catégories prévues par la norme IAS 39

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

« 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.

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	
	03/2024	03/2023	03/2024	03/2023
Commissaires aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
- Emetteur	112	115	183	115
- Filiales			22	18
Services autres que la certification des comptes (SACC) requis par les textes				
- Emetteur		13		12
- Filiales				1
Autres SACC				
- Emetteur		2		2
- Filiales				
Total honoraires	112	130	206	148

4.5 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2024



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



3, rue François Mermet
69160 Tassin La Demi-Lune

Capelli

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2024

Capelli

Société anonyme
RCS Paris 306 140 039

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2024

A l'assemblée générale de la société Capelli,

Impossibilité de certifier

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous sommes dans l'impossibilité de certifier 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 cet exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation. En effet, en raison de l'importance des points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier », nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour fonder une opinion d'audit sur ces comptes.

Fondement de l'impossibilité de certifier

Comme indiqué dans la note « 4.4.3. Règles et méthodes comptables » au paragraphe « Continuité d'exploitation » de l'annexe, la société est en cours de négociation avec les établissements de crédit et les prêteurs obligataires aux fins d'établissement d'un plan de réaménagement global de la dette permettant d'aboutir à la signature d'un protocole d'ici la fin de l'année. Aucun élément définitif d'appréciation ne permet à ce jour de prévoir l'issue de cette négociation, et en conséquence de se prononcer sur le bien-fondé du principe de continuité d'exploitation retenu pour l'arrêté des comptes consolidés.

Par ailleurs, nous n'avons pas pu recueillir des éléments probants suffisants et appropriés justifiant la réalité, l'exhaustivité et la valeur de certains soldes, transactions ou opérations réalisées par le Groupe. En raison de ces circonstances, nous avons conclu que les incidences éventuelles sur les états financiers consolidés d'anomalies non détectées pourraient être à la fois significatives et avoir un caractère diffus. Par conséquent, nous n'avons pas été en mesure de déterminer si des ajustements significatifs auraient pu, le cas échéant, s'avérer nécessaires sur les états financiers consolidés du groupe au 31 mars 2024.

En outre, les auditeurs des filiales luxembourgeoise (qui contribue à hauteur d'environ 36% du bilan consolidé et à hauteur d'environ 12% du chiffre d'affaires consolidé) et suisse (qui contribue à hauteur d'environ 6% du bilan consolidé et à hauteur d'environ 6% du chiffre d'affaires consolidé) ainsi que de certaines sociétés de projets en France (représentant environ 0,5 % du bilan consolidé et à hauteur d'environ 5% du chiffre d'affaires consolidé) n'ont pas été en mesure de nous communiquer leurs conclusions dans les délais requis du fait de difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de leurs audits.

Enfin, compte tenu de sa date tardive de mise à disposition, nous n'avons pas été en mesure de mener à bien nos diligences d'audit sur l'annexe aux comptes consolidés.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas d'appréciation complémentaire aux points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

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.

La sincérité et la concordance avec les comptes consolidés des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes consolidés adressés aux actionnaires appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

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'effectuer un audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et d'établir un rapport sur les comptes consolidés.

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^{er} avril 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Lyon, le 25 octobre 2024

Arthaud & Associés Audit

Tassin la Demi-Lune, le 25 octobre 2024

Frédéric Maurel

Associé

Olivier Deberdt

Associé

Olivier Arthaud

Associé

Carole Troncy

Associée

4.6 – Présentation des comptes annuels 2023/2024

4.6.1 Bilan actif au 31/03/2024

en k€ Actif	31/03/2024			31/03/2023
	Brut	Amt/Prov	Net	Net
Concessions, brevets et droits ass.	599	464	136	205
Fonds commercial	128	30	97	105
Autres immobilisations incorporelles	145	145	-	-
Immobilisations incorporelles	872	639	233	311
Constructions	2 612	1 009	1 603	1 840
Installations techniques, mat. & out.	17	17	-	-
Autres immobilisations corporelles	3 234	1 637	1 598	1 899
Immobilisations corporelles	5 863	2 663	3 201	3 738
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
Participations & créances rattachées	13 735	5 280	8 455	8 380
Autres titres immobilisés	110	-	110	107
Prêts	2 983	-	2 983	6 594
Autres immobilisations financières	1 011	-	1 011	1 051
Immobilisations financières	17 839	5 280	12 559	16 132
Actif immobilisé	24 574	8 582	15 992	20 180
Stocks	64 323	181	64 142	49 954
Clients et comptes rattachés	103 334	93	103 241	120 515
Fournisseurs débiteurs	412	-	412	280
Personnel	1	-	1	2
Impôts et taxes	2 299	-	2 299	1 489
Autres créances	61 299	5 047	56 251	57 425
Avances et acomptes versés	10	-	10	11
Valeurs mobilières de placement	6 506	699	5 807	6 140
Disponibilités	85	-	85	775
Charges constatées d'avance	289	-	289	1 653
Actif circulant	238 558	6 021	232 537	238 244
Charges à répartir	641	-	641	1 542
Ecart de conversion actif	-	-	-	-
Comptes de régularisation	641	-	641	1 542
Total actif	263 773	14 603	249 170	259 966

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels

4.6.2 Bilan passif au 31/03/2024

en k€	31/03/2024	31/03/2023
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	11 075
Report à nouveau	(31 643)	
Résultat de l'exercice	(31 872)	(31 643)
Subventions d'investissement		
Capitaux propres	(28 507)	3 365
Produits des émissions de titres participatifs		
Autres fonds propres	-	-
Emission de titres participatifs	34 895	34 895
Autres fonds propres	34 895	34 895
Provisions pour risques	1 582	1 940
Provisions pour charges	-	-
Provisions pour risques et charges	1 582	1 940
Emprunts obligataires	129 820	118 308
Autres emprunts	33 462	25 483
Découverts et concours bancaires	4 087	2 316
Emprunts auprès des éta. de crédits	167 369	146 108
Emprunts et dettes financières diverses	883	1 013
Comptes courants	40 931	40 903
Dettes financières diverses	41 814	41 916
Avances et acomptes reçus		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 578	6 704
Dettes fiscales et sociales	20 330	22 988
Dettes sur immobilisations	1	1
Autres dettes	1 556	1 501
Produits constatés d'avance	23	21
Autres dettes	31 488	31 215
Ecart de conversion passif	529	527
Total passif	249 170	259 966

4.6.3 Compte de résultat 2023/2024

en €	2023/2024	2022/2023
Chiffre d'affaires	1 054	6 888
Production stockée	14 084	23 726
Autres produits	14 644	4 603
Produits	29 782	35 218
Achats matières premières et autres approv.	(2 392)	(786)
Variation de stock	28	(2 277)
Autres achats et charges externes	(8 310)	(14 035)
Consommations	(10 675)	(17 098)
Valeur ajoutée	19 108	18 119
Impôts, taxes et versements assimilés	(376)	(376)
Salaires et traitements	(8 204)	(8 827)
Charges sociales	(3 524)	(3 707)
Amortissements et provisions	(3 008)	(15 969)
Autres charges	(21 757)	(129)
Charges	(36 869)	(29 009)
Résultat d'exploitation	(17 762)	(10 890)
Produits financiers	4 144	3 013
Charges financières	(17 948)	(22 921)
Résultat financier	(13 804)	(19 908)
Opérations en commun	(297)	(710)
Résultat courant	(31 863)	(31 508)
Produits exceptionnels	107	28
Charges exceptionnelles	(137)	(348)
Résultat exceptionnel	(30)	(320)
Participation des salariés	-	-
Impôts sur les bénéfices	21	184
Résultat de l'exercice	(31 872)	(31 643)

4.7 – Notes annexes aux comptes annuels 2023/2024

4.7.1 Faits caractéristiques

L'exercice 2023-24 a été fortement marqué, comme pour l'ensemble des acteurs du marché, par une crise d'une rare longévité et intensité, liée au manque de délivrances de permis de construire en 2021 et 2022, à une hausse récurrente des recours auquel s'ajoute la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et la réglementation fiscale défavorable.

La dégradation du marché immobilier du diffus, depuis plusieurs années maintenant, a conduit, sur l'exercice 2023/2024, la Direction du Groupe CAPELLI à poursuivre son renforcement stratégique visant à focaliser les ventes auprès des investisseurs institutionnels qualifiés. En effet, dans ce contexte de marché, le Groupe a dû procéder à une revue profonde de son pipeline de projets en écartant les programmes destinés au diffus. Le Groupe a, de plus, décidé de reporter ou abandonner la commercialisation de plusieurs programmes immobiliers dont le lancement se faisait dans des conditions tarifaires dégradées. Cette mesure a permis de concentrer les moyens humains et financier sur la production et le lancement de programmes plus sécurisés mais a affecté les résultats du Groupe sur l'exercice

A ce jour, l'ensemble des projets lancés par le Groupe s'effectue par le biais de vente en bloc et ce afin de sécuriser le lancement des opérations et d'accélérer le retour sur investissement.

Dans cette conjoncture, durablement adverse, le Groupe CAPELLI, s'adapte en continuant de mener des actions permettant la continuité de l'exploitation de la société :

- 95% des Assemblée Générales des prêteurs obligataires ont validé le plan de

réaménagement de la dette portant le remboursement sur 4 ans à compter du 31 mars 2026. La direction du Groupe continue de mener des négociations avec les partenaires financiers afin d'aboutir à la signature d'un protocole fin d'année 2024.

- Signature d'un accord cadre de co-développement avec une filiale bancaire permettant ainsi au Groupe d'avoir de nouveau la capacité de se repositionner sur une stratégie de développement pérenne avec le lancement de programmes immobilier vendus en bloc. Cet accord permet, de plus, au Groupe Capelli d'avoir l'assurance de mise en place des crédits bancaires nécessaires au développement des opérations.

- Mise en place d'une rupture conventionnelle collective et non remplacement des départs. Cette diminution de la masse salariale (-30%) a été opérée à compter de mai 2024 et les effets se ressentiront pleinement sur l'exercice clos au 31 mars 2025,

- Abaissement significatif des charges de structure (loyers, frais de fonctionnement, ...)

La Direction du Groupe, lors de son Conseil d'administration du 23 Juillet 2024, a informé du maintien de la continuité de l'activité du Groupe, compte tenu des chantiers en cours et en développement, des différents leviers mis en place depuis plusieurs années, des accords de co-développement signés avec son partenaire promoteur mais aussi de l'état d'avancement des différents actions/négociations en cours.

4.7.2 Evènements postérieurs à la clôture

Dans le cadre d'une négociation, la société, ses conseils, les établissements de crédit et les prêteurs obligataires ont mené des discussions aux fins d'établissement d'un plan de réaménagement global de la dette permettant d'aboutir à la signature d'un protocole d'ici la fin de l'année 2024.

Le 27 septembre 2024, le Groupe annonçait, par le biais d'un communiqué, que 95% des

Assemblées Générales de prêteurs avaient validé le plan de réaménagement de la dette portant le remboursement à 4 ans à compter du 31 mars 2026 jusqu'au 31 mars 20231 ainsi qu'une période de franchise d'intérêts jusqu'en mars 2025.

Concernant les mesures internes mises en place postérieurement à la clôture de l'exercice 2024, les effectifs ont été adaptés au contexte du

marché immobiliers mais également au nouveau modèle de co-développement du Groupe. A ce titre, la Direction du Groupe a mis en place en mai 2024, avec un effet à juin 2024, une rupture conventionnelle collective et n'a pas procédé au remplacement des départs. Les effectifs sont ainsi passé de 180 collaborateurs à fin 2022 à 97 en juillet 2024. Les effets de la diminution de la masse salariale se ressentiront pleinement sur l'exercice prochain.

Des actions fortes ont été mené postérieurement à la clôture pour abaisser significativement les charges de structure au niveau du Groupe. Ces actions sont détaillées dans notre communiqué de presse du 27 juillet dernier. A ce titre, il convient de noter que le siège administratif du Groupe a été transféré au 55 avenue René Cassin 69009 LYON.

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 2024, 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 GENERALES

Les comptes au 31 mars 2024, d'une durée de 12 mois ont été arrêtés par le conseil d'administration le 23 octobre 2024, 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.

De plus, compte tenu des événements décrits ci-dessus, qui ont perturbé l'organisation et impacté la disponibilité des équipes du Groupe aux fins de publication du rapport financier annuel, le Groupe a annoncé le report de la publication dudit rapport. Ce report, en application de l'article 7.3.1 (iv) du livre des règles d'Euronext Growth a entraîné une suspension provisoire du cours de bourse de la société.

Enfin, une requête aux fins de prorogation du délai de tenue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes a été déposée auprès du Tribunal de Commerce de Paris. Ce dernier, par ordonnance en date du 6 août 2024 à proroger le délai de tenue de l'Assemblée Générale appelé à statuer sur les comptes clos au 31 mars 2024, jusqu'au 31 décembre 2024.

➤ 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 2024 les états financiers ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. Ce principe est toutefois conditionné à la finalisation des négociations avec les partenaires financiers et bancaires de la société pour ce qui concerne la structure de la dette et de ses échéances de remboursement. 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'est attaché à décaler de 48 mois les échéances à compter du 31 mars 2026. A ce jour, le groupe a déjà obtenu l'accord de ses investisseurs sur 95% des souches obligataires et est confiant sur sa capacité à mener à bien le reste des négociations, notamment avec les partenaires bancaires afin de régulariser un accord global courant octobre 2024. Cet accord est une condition essentielle pour mener à bien les objectifs du groupe pour l'exercice en cours et assurer la continuité d'exploitation. 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. Il n'existe aucune transaction ayant une

importance significative et qui n'ait pas été conclue à des conditions normales de marchés.

➤ 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.

➤ 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€	31/03/2023	Augmentations	
		Poste à Poste	Acquisitions
Immobilisations incorporelles	871		1
Constructions sur sol propre	107	-	
Installations générales, agenc., aménagement des constr.	2 505	-	
Installations techniques, matériel et outillage industriel	17	-	
Installations générales, agencements, aménagements divers	628	-	15
Matériel de transport	160	-	43
Matériel de bureau et information, mobilier	2 431	-	10
Immobilisations corporelles en cours	-	-	
Immobilisations corporelles	5 849	-	68
Immobilisations incorporelles en cours	0		-
Autres participations	13 735	-	3
Autres titres immobilités	107	-	3
Prêts, autres immobilisations financières	7 644	-	
Immobilisations financières	21 487	-	6
Actif immobilisé en Valeur Brute	28 206	-	75

en K€	Diminutions		Valeur brute 31/03/2024	Réévaluation valeur d'origine fin d'exercice
	Poste à poste	Cession		
Immobilisations incorporelles			872	
Constructions sur sol propre			107	-
Installations générales, agenc., aménagement des constr.			2 505	-
Installations techniques, matériel et outillage industriel			17	-
Installations générales, agencements, aménagements divers			643	-
Matériel de transport		53	150	-
Matériel de bureau et information, mobilier			2 441	-
Immobilisations corporelles en cours			-	-
Immobilisations corporelles	-	53	5 863	-
Immobilisations incorporelles en cours		-	-	-
Autres participations		3	13 735	-
Autres titres immobilités			110	-
Prêts, autres immobilisations financières		3 651	3 994	-
Immobilisations financières	-	3 654	17 839	-
Actif immobilisé en Valeur Brute	-	3 707	24 574	-

➤ ETAT DES AMORTISSEMENTS

en K€	31/03/2023	Dotations	Reclassement	Reprises	31/03/2024
Logiciels	372	70			443
Brevet, Licences, Marques	21				21
Fonds commercial	22	8			30
Site internet	145				145
Immobilisations incorporelles	560	79	-	-	639
Constructions sur sol propre	53	3			56
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	719	233			953
Installations techniques, matériel et outillage industriel	17				17
Installations générales, agencements, aménagements divers	140	46			187
Matériel de transport	80	27		30	78
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	1 100	273			1 372
Immobilisations corporelles	2 110	583		30	2 663
Total Amortissements	2 670	661		30	3 302

Ventilation des amortissements - en K€	Amortissements linéaires	Amort. dégressifs	Amort. Exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Logiciels	70				
Brevet, Licences, Marques	-				
Fonds commercial	8				
Site internet	-				
Autres immob. Incorporelles	79	-	-	-	-
Constructions sur sol propre	3	-	-	-	-
Installations générales, agenc, aménag, constr.	233	-	-	-	-
Instal, techniques, matériel et outillage indus	-	-	-	-	-
Instal générales, agenc, aménag. divers	46	-	-	-	-
Matériel de transport	27	-	-	-	-
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	273	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	583	-	-	-	-
Total Amortissements	661	-	-	-	-

➤ FONDS COMMERCIAL

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

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

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

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

➤ STOCKS

en K€	Valeur brute au 31/03/24	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/24	Valeur nette au 31/03/23
Lotissement	4 659	(181)	4 478	4 792
Promotion	59 664	-	59 664	45 162
Total	64 323	(181)	64 142	49 954

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), 57M€ ont été constatés en stocks au 31 mars 2024.

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

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

L'analyse des stocks de lotissement au 31 mars 2024 a conduit à constater une reprise de dotation pour dépréciation nette de 75K€.

➤ ETAT DES PROVISIONS

en K€	31/03/2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/03/2024
Provisions pour risques et charges	1 940	1 422		1 780	1 582
Dépréciation des immobilisations financières	5 355			75	5 280
Dépréciation des créances clients	14 261	24	14 192		93
Dépréciation des stocks et en-cours	257		75		181
Autres provisions pour dépréciation	1 159	4 615	266		5 508
Total	22 971	6 061	14 533	1 855	12 644
Dont dotations et reprises d'exploitation	-	1 445	14 267		-
Dont dotations et reprises financières	-	4 615	266	1 855	-
Dont dotations et reprises Exceptionnelles	-	-	-	-	-

La reprise de provision pour risque et charges correspond pour à une provision pour garantie sur les emprunts en devises souscrits par une filiale, qui avait généré l'an dernier une perte de change latente chez elle, et qui aurait pu être couverte par Capelli SA.

La dotation aux provisions pour risque et charges correspond à une provision pour impôt pour 481K€, à une provision pour charges de personnel à hauteur de 431 K€, et à une provision pour litige avec un fournisseur pour 510 K€.

La reprise de provision pour dépréciation des titres de participation correspond pour à la

reprise de dépréciation des titres de 2C AMENAGEMENT.

La reprise de provision pour dépréciation des créances clients porte sur des créances intragroupes, pour lesquels un avoir a été établi au cours de cet exercice.

Les autres provisions pour dépréciations concernent pour l'essentiel une provision pour dépréciation de créances en comptes courants envers des filiales du groupe, pour 4 528 K€, ainsi qu'une provision pour dépréciation des actions auto-détenues.

➤ 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	2 983		2 983
Autres immobilisations financières	1 011		1 011
Créances clients	103 334	103 334	
Clients douteux et litigieux	-	-	
Personnel et comptes rattachés	-	-	
Impôt sur les sociétés	385	385	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1	1	
Taxe sur la valeur ajoutée et autres créances fiscales	1 893	1 893	
Avances et acomptes versés sur commandes	10	10	
Fournisseurs débiteurs	412	412	
Groupe et associés	61 013	61 013	
Débiteurs divers	306	306	
Charges constatées d'avance	289	289	
Total	171 637	167 643	3 994

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	129 820	-	129 820	-
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	4 087	4 087		
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	33 462	-	33 462	-
Emprunts et dettes financières diverses	883	-	883	
Groupe et associés	40 931	40 931		
Fournisseurs et comptes rattachés	9 578	9 578		
Personnel et comptes rattachés	456	456		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 006	3 006		
Impôts sur les Bénéfices	-	-		
Taxe sur la valeur ajoutée	16 641	16 641		
Autres impôts taxes et assimilés	227	227		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1		
Autres dettes	1 556	1 556		
Produits constatés d'avance	23	23		
Total	240 671	76 506	164 165	-

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

➤ COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	31/03/2023	Augm.	Dim.	31/03/2024
Nombre de titres	2 213 333	-	-	2 213 333
Valeur nominale	6,84 €	-	-	6,84 €

Au 31 mars 2024, CAPELLI SA détient 22 645 de ses propres titres pour une valeur nominale de 154 891,80€.

➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Variation capitaux propres en K€	31/03/23	Affectation résultat N-1	Résultat de la période	Augm.	Dim.	31/03/24
Capital social	15 139			-		15 139
Primes émission, fusion, apport	7 280			-	-	7 280
Réserves et report à nouveau	12 589	(31 643)			-	(19 055)
Dividendes						
Résultat net	(31 643)	31 643	(31 872)	-		(31 872)
Total	3 365	-	(31 872)	-	-	(28 507)

La société n'a pas distribué de dividendes au titre de l'exercice clos au 31/03/2023.

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 2023/2024 n'est pas connue.

➤ **PRODUITS A RECEVOIR**

Etat des produits à recevoir en K€	31/03/24	31/03/23
Créances clients et comptes rattachés	12 511	12 915
Intérêts courus sur prêts		
Autres créances	-	-
Etat	17	12
Fournisseur avoirs à recevoir	-	-
Produit à recevoir	12 528	12 927

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€	31/03/24	31/03/23
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 762	1 928
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 143	615
Dettes fiscales et sociales	802	822
Clients avoirs à établir	-	-
Charges à payer	14 707	3 366

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

en K€	31/03/24	31/03/23
Charges d'exploitation	289	1 653
Charges constatées d'avance	289	1 653
Produits d'exploitation	23	21
Produits constatés d'avance	23	21

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 2024 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	
Postes concernés		Ecart passif	Engagement			Autres
Acomptes sur immobilisations						
Prêts	-					-
Autres créances immobilisées						
Créances d'exploitation	-					529
Créances diverses						
Dettes financières						
Dettes d'exploitation						
Dettes sur immobilisations		-				
Total des écarts de conversion	-	-	-	-	-	529

➤ 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 641 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€	2023/2024	2022/2023
Lotissement	290	780
Prestations intragroupes	620	6 062
Promotion immobilière	-	-
Locations immobilières	-	1
Produits divers	144	45
Chiffre d'affaires	1 054	6 888

Les activités de CAPELLI SA étant réalisées essentiellement en France sur les exercices 2022/2023 et 2023/2024, aucune information par zone géographique n'est présentée.

➤ REMUNERATION DES DIRIGEANTS

en K€	2023/2024	2022/2023
Rémunération des Dirigeants mandataires sociaux	543	758
Total	543	758

➤ RESULTAT FINANCIER

en K€	2023/2024	2022/2023
Intérêts sur prêts et obligations	353	812
Intérêts sur comptes courants	1 747	671
Dividendes perçus	-	-
Produits de cessions de VMP et produits divers	150	139
Reprises de provisions sur titres de participation	75	1 390
Reprise de provision sur VMP	26	-
Reprise de provision pour risques et charges	1 780	-
Gains de change	13	1
Produits financiers	4 144	3 013
Intérêts sur emprunts et obligations	(12 198)	(12 666)
Intérêts sur comptes courants	(994)	(241)
Intérêts bancaires et frais divers	(96)	(172)
Abandon de compte courant à caractère financier	-	(2 253)
Pertes sur cessions de VMP et charges diverses	(32)	(43)
Provisions sur titres de participation	-	(3 902)
Provisions pour dépréciation des comptes courants	(4 528)	-
Provisions pour dépréciation des VMP	(87)	(388)
Provisions pour risques et charges	-	(1 780)
Malis de fusion	-	(1 428)
Pertes de change	(14)	(46)
Charges financières	(17 949)	(22 921)
Résultat financier	(13 804)	(19 908)

La reprise de provision sur titres de participation concerne la société 2C Aménagement.

La reprise de provision pour risque et charges correspond à une provision pour garantie sur les

emprunts en devises souscrits par une filiale, qui avait généré l'an dernier une perte de change latente chez elle, et qui aurait pu être couverte par Capelli SA.

➤ RESULTAT EXCEPTIONNEL

en K€	2023/2024	2022/2023
Cessions d'immobilisations	97	23
Indemnités perçues		
Remboursements contribution IS		
Produits et Régularisations diverses	10	6
Reprises de provisions pour risques et charges		
Produits exceptionnels	107	28
Valeur nette des immobilisations cédées	(26)	(60)
Amendes, pénalités et rappel d'impôts	(24)	(4)
Indemnités et régularisations diverses	(87)	(215)
Provision pour risques et charges	-	(69)
Amortissement exceptionnel		
Charges exceptionnelles	(137)	(348)
Résultat exceptionnel	(30)	(320)

➤ TRANSFERT DE CHARGES

en K€	2023/2024	2022/2023
Remboursements divers	88	99
Frais émission emprunts activés		1 922
Remboursements taxes		
Avantage en nature	242	241
Refacturations		
Transferts de charges	330	2 262

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

en K€	Résultat avant impôt	Impôt
2023/2024	(31 872)	-
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€	31/03/24	31/03/23
Promesses d'hypothèques	-	-
Garantie à Première demande	2 475	-
Hypothèques	-	-
Loyers baux commerciaux	6 583	8 124
Cautions solidaires	106 758	117 083
Nantissements d'actifs	-	-
Dettes des SCI et SNC filiales	56 127	94 040
Total	171 944	219 247

ENGAGEMENTS RECUS

en K€	31/03/24	31/03/23
Avals, Cautions	-	-
Clause de retour à meilleure fortune sur	3 753	3 753
Garantie PGE	16 402	17 681
Garanties Financières d'Achèvement	208	913
Total	20 363	22 347

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 177 K€ au 31 mars 2024, contre 245 K€ au 31 mars 2023.

Le taux d'actualisation retenu au 31 mars 2024 est de 3,35%, comme au 31 mars 2023.

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 31/03/2024	Personnel salarié 31/03/2023
Cadres	98	117
Employés	30	22
Total	128	139

➤ ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DETTE FUTURE D'IMPOT

Nature des différences temporaires - en K€	2023/2024	2022/2023
Accroissements dette future d'impôt		
Provisions Titres	-	1 339
Participation	-	-
Allègements dette future d'impôt	-	1 339

➤ LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS DETENUES DIRECTEMENT PAR CAPELLI SA

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

En K€ ⁽¹⁾ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (3)
				Brute	Nette					
CAPELLI LUX SA	100,0	20 427	100,0%	100,0	100,0	750	17 273	(4 257)	-	(13 133)
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	30	100,0%	1,0	1,0	1 000	-	(34)	-	586
SARL 120 BD MENILMONTANT	0,1	(233)	70,0%	0,1	0,1	21	-	(31)	-	408
SNC LES ALLEES D'AVESNES	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	-	61	-	(57)
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	1 428	99,8%	272,9	272,9	-	100	63	-	(1 323)
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	(2 293)	99,0%	3 861,0	-	3 753	-	(4 040)	-	835
SNC CAPELLI B2	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	(0)	-	9
SA CAPELLI SUISSE (1)	4 300,0	21 597	98,4%	3 614,7	3 614,7	-	5 208	(3 425)	-	5 504
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	2 573	70,0%	3 210,2	2 226,7	-	-	108	-	(2 586)
SAS 6 RUE DE L'HOMME	1,0	(1 312)	51,0%	0,5	0,5	2 500	1 650	(479)	-	66
SAS CAPELLI LOGISTICS	1,0	(3)	100,0%	1,0	1,0	-	-	0	-	2
SAS EMERAUDEV	1,0	(1 440)	100,0%	1,0	1,0	-	5	(443)	-	(1 034)
SA CAPELLI UK	1,1	(163)	100,0%	1,2	1,2	-	-	2	-	5 811
SCI MOUSSEUX (2)	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	-	-	(1)	-	24
SNC ORANGE	0,5	-	52,0%	0,3	0,3	-	-	(4)	-	(11)
SNC CL INVEST	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	7	-	30
SAS CAPELLI CF4	1,0	(293)	100,0%	1,0	1,0	-	-	(89)	-	(1 547)
SNC LES JARDINS DE FLORA	976,6	-	100,0%	975,6	975,6	-	-	42	-	(939)
SAS LE CLOS ULYSSE	1,0	(2 461)	100,0%	0,5	0,5	52 919	31 738	(3 514)	-	(888)
SCCV ACHERES MAI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV ALES LAURIERS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ARENTHON VERGERS	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	-	7 223	141	-	(63)
SCCV ARGENTEUIL STALINGRAD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	9
SCCV ARTIGUES PROVINCES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV AUBAGNE JOURDAN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	92
SCCV AUBERVILLIERS COCHONNEC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV AUDENGE CARDOLLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	97
SCCV BEAUREPAIRE VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV BELARGA VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
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)	-	3
SCCV BORDEAUX DELBOS	1,0	(35)	51,0%	0,5	0,5	-	-	3	-	280
SAS BORDEAUX CAUDERAN	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	-
SCCV BOULOGNE GALLIENI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	23
SCCV BOUTIGNY MARCHAIS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(101)	-	117
SCCV BRIANCON CHARRIERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV CANNET CAMPON	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	-	-	-	-	227
SCCV CASTELNAUD MENUISERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	12 146	364	-	(410)
SCCV CHAVILLE SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV CHENNEVIERES LIBERATION	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	86
SCCV CLICHY DAGOBERT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	5 697	167	-	(192)

(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%	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	-	-	-	-	55
SCCV COURDIMANCHE FLEURY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	7
SCCV CRAPONNE MILLAUD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV CROZET TELECABINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(8)	-	(25)
SCCV CUCQ AEROPORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	115
SCCV CURVE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	794
SCCV DAX TAULADE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV DECINES BRUYERES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	233
SCCV DECINES DOLTO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(4)	-	3
SCCV EPINAY FORET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	9
SCCV ESTAIRES LA VILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(52)	-	(42)
SCCV ETAPLES MONTREUIL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	547
SCCV FRG FRANCHEVILLE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	(6)	-	26
SCCV GAGNY VERSAILLES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV LA GARENNE BONAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV GEX 70	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(10)	-	(21)
SCCV GOURNAY BEL AIR	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	7 627	147	-	(37)
SCCV GRISY FONTAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV HARDRICOURT BEAUX VENTS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	78
SCCV HARGEVILLE EPINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	204
SAS HEYRIEUX COLOMBIER	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	1
SCCV HYERES CLAUDE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(9)	-	3
SCCV HYERES ENSOLEILLADO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(171)
SAS IMM'EXTENSO 21 GIRARD	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	299
SCCV IZON FOSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	(113)	100,0%	70,8	70,8	-	209	56	-	(954)
SCCV LA ROCHE CURIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV LANDY	10,0	(99)	99,0%	9,9	9,9	-	29 426	(12)	-	1 234
SCCV LARUNS VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV LENS BASLY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	375	(58)	-	(85)
SCCV LIVRY TURGOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV LUCINGES CHAMP CRU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(9)	-	(25)
SCCV LUZARCHES PONTCEL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	32
SCCV LYON FRERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	57
SARL LYON YPRES 74	1,0	(60)	65,0%	0,7	0,7	-	-	33	-	2
SCCV MAISONS HUGO	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	360	-	-	-	83
SCCV MANTES MARTRAITS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	22
SCCV MARSEILLE ALGER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(192)	-	(54)
SCCV MARSEILLE BOUDIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SAS MARSEILLE CORSE	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	15
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	-	-	-	-	198
SCCV MESNIL BARBUSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SNC MONTESSON FELIX PHILIPPE	1,0	(120)	51,0%	0,5	0,5	-	18 111	(583)	-	600
SCCV MONTLIGNON LARIVE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV MONTLUEL GARE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(169)
SCCV MONTLUEL CHÂTEAU BELLEVUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	158

(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					
SAS NEUVECELLE MILLY	1,0	(11)	70,0%	0,7	0,7	-	-	(6)	-	10
SCCV NEVERS LEVEILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	19
SCCV NICE CASSIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(2)	-	1
SAS NICE CP	1,0	242	100,0%	1,0	1,0	-	-	(51)	-	(264)
SAS NICE MEYERBEER	1,0	-	77,0%	0,8	0,8	-	-	-	-	-
SCCV NOISY BOBIGNY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV NOISY LAFARGUE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	11 921	(1 063)	-	(153)
SCCV OMER MOLLET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	59
SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(3)	-	2
SAS PARIS GRENELLE	1,0	(2 313)	75,0%	0,8	0,8	-	-	(1 074)	-	9 672
SAS PAUL VERLAINE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	2
SCCV PEGOMAS CANNES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	30
SCCV PESSAC BRUNET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(5)	-	4
SCCV PESSAC COMPOSTELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV PLESSIS RESISTANCE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	118
SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV PUBLIER MOTTAY	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	1 625	-	-	-	43
SCCV PUBLIER MOTTAY 2	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	22
SAS REIMS MOLL	1,0	93	100,0%	1,0	1,0	-	321	(147)	-	(310)
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	-	-	-	-	289
SCCV SANNOIS BARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV SOISSONS COUCY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	198	(6)	-	(19)
SCCV SOISSONS ST CREPIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	60	-	-	-	3
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	-	-	(14)	-	(26)
SCCV ST DENIS COUTURIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV ST GENIS POUILLY CENTRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SARL ST MAUR LA VARENNE	2,0	(432)	65,0%	1,3	1,3	2 000	907	(227)	-	697
SARL ST MAUR LOFT	2,0	(1 046)	65,0%	1,3	1,3	-	5 620	(158)	-	295
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	-	-	-	-	1
SCCV ST SATURNIN GAULLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ST YRIEIX PORCELAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV THONON ALLINGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	118	-	131
SCCV TOUQUET GARET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(3)	-	2
SCCV TOUQUET METZ	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	52
SCCV TOULON BLANC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	13
SCCV TOULON CORNICHE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV TOURCOING FONDERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV TREGUIER GAMBETTA	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV TREPIED SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	39	-	-	-	88
SAS LES VAGUES DE MAREUIL	1,0	(1 613)	100,0%	1,0	1,0	4 000	26 718	(414)	-	90
SCCV VAULX DUCLOS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(12)	-	11
SCCV VAULX MARCELLIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV VAULX REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	13

(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	-	-	(232)	-	232
SNC VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	1 142	85	-	570
SCCV VILLEURBANNE FORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	15
SCCV LA CIOTAT LAC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1

(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	-	-	(9)	-	7
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	-	760	(540)	-	2 924
SCCV AUBERVILLIERS 23 LANDY (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	80
SCCV BORDEAUX BOUTAUT (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	1 226
SCCV COURTRU GOULET (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	112
SCCV ETAMPES PARIS (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	156
SCCV LAGNY LECLERC (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	154	-	-	181
SCCV VERMELLES NATIONALE (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	122
SCCV ST GERMAIN BENI (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	2 435	-	-	-	114
SNC ETOILE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	240	(12)	-	63
SNC LES CHEMINS DU BACON	0,5	-	40,0%	0,2	0,2	-	-	(2)	-	569
SAS JARDINS DU VAL DE PONS	1,6	(549)	37,5%	0,6	0,6	-	-	(77)	-	1 125
SCI L'AMBASSADEUR (1)	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	23
SNC LE DOMAINE DE LOUISE	1,0	-	48,0%	434,8	-	-	-	(67)	-	149
SAS LE DOMAINE D'ASPRE	1,0	(1 506)	49,0%	600,0	600,0	-	-	(299)	-	3 299
SAS FG LUX	1,0	(3 104)	30,0%	0,3	0,3	-	76	3 633	-	910
SCCV CAUDRY ECO QUARTIER	1,0	-	40,0%	0,4	0,4	-	-	(43)	-	7
SCCV SALLANCHES MONTFORT	1,0	-	30,0%	0,3	0,3	-	-	38	-	66
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 2023.
- (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.

➤ OPERATIONS FAITES EN COMMUN

en K€ - Filiales bénéficiaires	Résultat global	Résultat transféré
SCCV ARRAS DUTILLEUX	166	2
SCCV ST CERGUES COTS	101	1
SCCV DIVONNE VOLTAIRE	114	1
SCCV BEAUMONT LE LAC	25	0
SCCV VILFONTAINE VELLEIN	148	1
SCCV ST CERGUES COTS 2	23	0
SCCV PESSAC LECLERC 186	113	1
SCCV SALLANCHES MONTFORT	38	11
SCCV BONS LA PRALY	22	0
SCCV BRON BROSSOLETTE	8	0
SCCV LYON FEUILLAT	6	0
SCCV ERMONT JUIN	39	0
SCCV GENAS JAURES	26	0
SNC CL INVEST	7	4
SNC REPUBLIQUE	84	0
SCCV GRISY SUISNES VILLEMAIN	2	0
SCCV NANTEUIL LES MAUX MENDES	241	2
SCCV CERNY LONGUEVILLE	557	6
SCCV NATURAPARK	264	5
SCCV THONON ALLINGES	118	117
SCI VILLENAVE D'ORNON 2	19	0
SNC LES ALLEES D'AVESNES	61	61
SCI VUE SUR PARC	0	0
SNC LES JARDINS DE FLORA	42	42
SCCV ARENTHON VERGERS	141	93
SCCV GOURNAY BELAIR	147	145
SCI CLICHY DAGOBERT	167	165
SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE	364	218
SNC VILLEUBANNE CHÂTEAU GAILLARD	949	570
SCCV CLOS SCOTTI - Solde liquidation	1	1
SCCV ARPAJON EGLY - Liquidation	1	1
SCCV COMBS REPUBLIQUE - Liquidation	1	1
Affaires bénéficiaires	3 993	1 450

➤ SOCIETE 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>

en K€	Résultat global	Résultat transféré
SCCV ALFORTVILLE JB CLEMENT	(4)	(0)
SCCV LES ALLEES VERTOISES	(11)	(0)
SCCV CAUDRY ECO QUARTIER	(43)	(17)
SCCV BOUTIGNY MARCHAIS	(101)	(100)
SCCV LANDY	(12)	(12)
SCCV NOISY LAFARGUE	(1 063)	(542)
SCCV BALCON DES MESSANGES	(50)	(0)
SCCV ARMENTIERES NATIONALE	(16)	(0)
SCCV ESTAIRE LA VILLE	(52)	(52)
SCCV SAINT GENIS LYON	(1 276)	(13)
SCCV HARNES BABUSSE	(122)	(1)
SCCV MAUREPAS VOSGES	(91)	(1)
SCCV MELUN FABRIQUES	(12)	(0)
SCCV PROVILLE HERMENNE	(174)	(2)
SCCV PESSAC LECLERC 170	(170)	(2)
SCCV ST GENIS FAUCILLE	(581)	(6)
SCI MOISSY CRAMAYEL LIBERATION	(340)	(3)
SCCV VILLEUBANNE ALLIES	(130)	(1)
SCI TRAPPES ZAY	(6)	(0)
SCCV AMIENS INTERCAMPUS	(162)	(2)
SCCV BALLANCOURT AUNETTE	(135)	(1)
SCCV CROZET TELECABINE	(8)	(8)
SCCV GEX 70	(10)	(10)
SCCV HYERES CLAUDE	(9)	(9)
SCCV MARSEILLE ALGER	(192)	(190)
SCCV PESSAC BRUNET	(5)	(5)
SCCV ST CERGUES CHAPELLE	(14)	(14)
SCI VILLAS OZON	(4)	(0)
SNC CAPELLI B2	(0)	(0)
SNC CHEMIN DU BACON	(2)	(1)
SNC LE CLOS ST LOUIS	(1)	(0)
SNC LE DOMAINE DE L'ENTAY	(9)	(4)
SNC LE DOMAINE DE LOUISE	(67)	(32)
SNC LES ETOILES	(12)	(6)
SNC ORANGE	(4)	(2)
SCCV BLANC MESNIL DESCARTES	(3)	(3)
SCCV ALFORTVILLE VERON	(47)	(0)
SCCV ISTRES GUIZONNIER	(15)	(0)
SCCV CUCHY LA GARENNE ROGUET	(2)	(0)
SCCV LES CLOS DES VIOUGUES	(0)	(0)
SCCV COULOMMIERS STRASBOURG	(35)	(0)
SCCV LUCINGES CHAMP CRU	(9)	(9)
SCCV DECINES DOLTO	(4)	(4)
SCCV OTHIS AUGUSTIN CARRON	(3)	(0)
SCCV LE DIORAMA	(53)	(1)
SCCV TOUQUET GARET	(3)	(3)
SCCV FRG FRANCHEVILLE	(6)	(3)
SCCV ST GERMIN SUR MORIN	(3)	(0)
SCCV GEX LA VILLE	(1 150)	(12)
SCCV ISSY LES MOULINEAUX MICHELET	(50)	(0)
SCCV LES JARDIN D'AMELIE	(10)	(0)
SCCV NICE CASSIN	(2)	(2)
SCCV VAULX DUCLOS	(12)	(12)
SCCV LYON GD	(482)	(5)
SCCV LENS BASLY	(58)	(58)
SCCV SOISSONS COUCY	(6)	(6)
SCCV MARECHAUX DE France	(540)	(189)
SCCV MEAUX ST FIACRE	(282)	(3)
SCCV LE MONT D'ARBOIS	(0)	(0)
SCCV MOUSSEUX	(1)	(1)
SCCV PORTE DE France	(481)	(5)
SCCV MARSEILLE ETOILE	(15)	(0)
SCI VILLENAVE D'ORNON 1	(232)	(232)
SCI 3 RUE JOANNES	(53)	(1)
SCI 37 ARTHUR PETIT	(29)	(0)
SCI LYON LACASSAGNE	(2)	(0)
SCI 39 HENRI BARBUSSE	(6)	(0)
SNC MONTESSON PHILIPPE	(283)	(144)
SCCV LAVANDOU CHANTECLAIR - Liquidation	(14)	(14)
SEP AFA CAPELLI	(6)	(3)
Affaires à perte	(8 785)	(1 747)



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 2024

Mazars

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

Arthaud & Associés Audit

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

Capelli

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

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

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

A l'Assemblée Générale de la société Capelli,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

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

- **Convention conclue avec FRENCH CRYPTO**

Personnes concernées :

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

Nature et objet :

Avance en compte courant au profit de FRENCH CRYPTO

Modalités :

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

- **Convention conclue avec CAPELLI PROMOTION**

Personnes concernées :

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

Nature et objet :

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

Modalités :

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

- **Convention conclue avec CAPELLI PROMOTION**

Personnes concernées :

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

Nature et objet :

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

Modalités :

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

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

Personnes concernées :

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

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

Nature et objet :

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

Modalités :

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

Ledit prêt comporte les conditions suivantes :

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

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

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

Personnes concernées :

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

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

Nature et objet :

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

Modalités :

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

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

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

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

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

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

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

Personnes concernées :

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

Nature et objet :

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

Modalités :

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

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

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

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

Personnes concernées :

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

Nature et objet :

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

Modalités :

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

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

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

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

Personne concernée :

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

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

Nature et objet :

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

Modalités :

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

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

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

Personnes concernées :

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

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

Nature et objet :

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

Modalités :

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

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

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

b) Sans exécution au cours de l'exercice écoulé

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

- **Convention conclue avec la SCI MOUSSEUX**

Personnes concernées :

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

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

Nature et objet :

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

Modalités :

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

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

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

Personnes concernées :

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

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

Nature et objet :

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

Modalités :

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

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

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

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

Personnes concernées :

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

Nature et objet :

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

Modalités :

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

Les commissaires aux comptes

Mazars
Lyon, le 25 octobre 2024

Arthaud & Associés Audit
Tassin la Demi-Lune, le 25 octobre 2024

Frédéric Maurel

Olivier Deberdt

Olivier Arthaud

Carole Troncy

4.9 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 mars 2024



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



3, rue François Mermet
69160 Tassin La Demi-Lune

Capelli

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2024

Capelli

Société anonyme
RCS Paris 306 140 039

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2024

A l'assemblée générale de la société Capelli,

Impossibilité de certifier

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous sommes dans l'impossibilité de certifier 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. En effet, en raison de l'importance des points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier », nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour fonder une opinion d'audit sur ces comptes.

Fondement de l'impossibilité de certifier

Comme indiqué dans la note « 4.7.3. Principes comptables » au paragraphe « Continuité d'exploitation » de l'annexe, la société est en cours de négociation avec les établissements de crédit et les prêteurs obligataires aux fins d'établissement d'un plan de réaménagement global de la dette permettant d'aboutir à la signature d'un protocole d'ici la fin de l'année. Aucun élément définitif d'appréciation ne permet à ce jour de prévoir l'issue de cette négociation, et en conséquence de se prononcer sur le bien-fondé du principe de continuité d'exploitation retenu pour l'arrêté des comptes annuels.

Par ailleurs, nous n'avons pas pu recueillir des éléments probants suffisants et appropriés justifiant la réalité, l'exhaustivité et la valeur de certains soldes, transactions ou opérations réalisées par la société. En raison de ces circonstances, nous avons conclu que les incidences éventuelles sur les états financiers annuels d'anomalies non détectées pourraient être à la fois significatives et avoir un caractère diffus. Par conséquent, nous n'avons pas été en mesure de déterminer si des ajustements significatifs auraient pu, le cas échéant, s'avérer nécessaires sur les états financiers de la société au 31 mars 2024.

Enfin, compte tenu de sa date tardive de mise à disposition, nous n'avons pas été en mesure de mener à bien nos diligences d'audit sur l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas d'appréciation complémentaire aux points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

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

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 appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

Enfin, compte tenu de leur date tardive de mise à disposition, nous n'avons pas été en mesure de mener à bien nos diligences pour attester 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'effectuer un audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et d'établir un rapport sur les comptes annuels.

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^{er} avril 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Lyon, le 25 octobre 2024

Arthaud & Associés Audit

Tassin la Demi-Lune, le 25 octobre 2024

Frédéric Maurel

Associé

Olivier Deberdt

Associé

Olivier Arthaud

Associé

Carole Troncy

Associée



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



3, rue François Mermet
69160 Tassin La Demi-Lune

Capelli

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2024

Capelli

Société anonyme
RCS Paris 306 140 039

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2024

A l'assemblée générale de la société Capelli,

Impossibilité de certifier

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous sommes dans l'impossibilité de certifier 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. En effet, en raison de l'importance des points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier », nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour fonder une opinion d'audit sur ces comptes.

Fondement de l'impossibilité de certifier

Comme indiqué dans la note « 4.7.3. Principes comptables » au paragraphe « Continuité d'exploitation » de l'annexe, la société est en cours de négociation avec les établissements de crédit et les prêteurs obligataires aux fins d'établissement d'un plan de réaménagement global de la dette permettant d'aboutir à la signature d'un protocole d'ici la fin de l'année. Aucun élément définitif d'appréciation ne permet à ce jour de prévoir l'issue de cette négociation, et en conséquence de se prononcer sur le bien-fondé du principe de continuité d'exploitation retenu pour l'arrêté des comptes annuels.

Par ailleurs, nous n'avons pas pu recueillir des éléments probants suffisants et appropriés justifiant la réalité, l'exhaustivité et la valeur de certains soldes, transactions ou opérations réalisées par la société. En raison de ces circonstances, nous avons conclu que les incidences éventuelles sur les états financiers annuels d'anomalies non détectées pourraient être à la fois significatives et avoir un caractère diffus. Par conséquent, nous n'avons pas été en mesure de déterminer si des ajustements significatifs auraient pu, le cas échéant, s'avérer nécessaires sur les états financiers de la société au 31 mars 2024.

Enfin, compte tenu de sa date tardive de mise à disposition, nous n'avons pas été en mesure de mener à bien nos diligences d'audit sur l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas d'appréciation complémentaire aux points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

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

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 appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

Enfin, compte tenu de leur date tardive de mise à disposition, nous n'avons pas été en mesure de mener à bien nos diligences pour attester 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'effectuer un audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et d'établir un rapport sur les comptes annuels.

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^{er} avril 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Arthaud & Associés Audit

Lyon, le 25 octobre 2024

Tassin la Demi-Lune, le 25 octobre 2024

Frédéric Maurel

Olivier Deberdt

Olivier Arthaud

Carole Troncy

Associé

Associé

Associé

Associée

05

CAPITAL ET ACTIONNARIAT



Aubière (63)

5. CAPITAL ET ACTIONNARIAT

5.1 - Données boursières

n

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'Epargne en Actions) et PEA-PME	Oui
Nombre de titres	2 213 333 actions
Capital social au 31 mars 2024	15.139.197,72€

Il est précisé que compte tenu du retard de publication et en application de l'article 7.3.1 (iv) du livre des règles d'Euronext Growth a entraîné une suspension provisoire du cours de bourse de la société à compter du 9 septembre 2024.

Données du 1er avril au 31 mars	2023/2024
Nombre d'actions	2 213 333
Cours le plus haut (en euros)	10.35€
Cours le plus bas (en euros)	3.10€
Dernier cours de l'année (en euros)	5.76€
Capitalisation boursière au 31.03 (en millions d'euros)	6.82€

Le 28 mars 2024 le titre de CAPELLI a clôturé la séance de cotation à 5.76 euros



source Euronext période du 1^{er} avril 2023 au 31 mars 2024

5.2 - Relation avec les actionnaires.

La Direction Financière du Groupe s'adresse à un public diversifié composé d'investisseurs (actions et obligations), d'actionnaires, existants ou potentiels, individuels ou institutionnels, ainsi qu'à leurs conseils (les analystes financiers). À tous ces acteurs du marché, CAPELLI entend fournir, une information claire, précise et transparente.

Le Rapport Financier Annuel, édité en français, est disponible sur simple demande ou sur le site Internet de la société.

Les documents juridiques à savoir les statuts, procès-verbaux d'assemblées générales et rapports des contrôleurs légaux peuvent être consultés au siège social du Groupe.

Le site Internet <https://capelli-immobilier.fr/> recense les principales informations concernant la structure, les métiers, l'actualité, les données financières et les communiqués publiés.

Le site Internet www.euronext.com diffuse toutes les informations financières et boursières relatives à la société.

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

5.3 - Dividendes

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

	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Dividende par action	NA	NA	0,76 €
Total en euros	NA	NA	1 665 760,00 €

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2023/2024 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*

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

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

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

	31/03/2023	Augm.	Dim.	31/03/2024
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 2024

Actionnariat au 30/06/2024	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	560 148	25,31%	569 333	18,71%
Auto-détention	22 645	1,02%	0	0,00%
TOTAL	2 213 333	100,00%	3 043 445	100,00%

Il est précisé que les pourcentages de droits de vote sont calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF (ensemble des actions auquel sont attachés des droits de vote, y compris les actions auto-détenues privées de droits de vote).

➤ FRANCHISSEMENT DE SEUILS LEGAUX

Au 30 juin 2024, 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 2024, autre que ceux mentionnés ci-avant.

06

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Bordeaux (33)

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 à LYON – 55 avenue René Cassin 69009.

➤ 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^{er} avril au 31 mars.

➤ DROIT A UNE PART DES BENEFICES

Chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et du prélèvement pour la réserve légale et augmenté du report bénéficiaire. En outre, l'Assemblée générale des actionnaires peut décider, dans les conditions prévues par la loi, la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles et/ou le compte de report à nouveau ; dans ce cas, la décision de l'Assemblée générale des actionnaires doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

L'Assemblée générale des actionnaires ne peut décider la distribution d'un dividende aux actionnaires qu'après avoir approuvé les comptes de l'exercice écoulé et constaté l'existence de sommes distribuables. Les modalités de mise en paiement du dividende sont fixées par l'Assemblée générale des actionnaires ou, à défaut, par le Conseil d'administration.

➤ ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les

conditions prévues par la loi. Conformément à l'article 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 55 Avenue René Cassin 69009 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 2023/2024 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 25 octobre 2024

Christophe CAPELLI - PDG



Bordeaux CPAM (33)