



CAPELLI, RÉSULTATS ANNUELS 2023-2024

Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2024

Le Groupe CAPELLI, promoteur immobilier coté sur Euronext Growth Paris, publie ce jour ses comptes annuels 2023/2024 (clôture au 31 mars 2024).

Principaux points marquants de l'exercice 2023-24 :

1. Perte opérationnelle liée à une crise inédite, profonde et durable du marché immobilier

Depuis plus de 2 ans, CAPELLI subit de plein fouet, comme tous les autres acteurs du secteur, un violent retournement de tendance du marché immobilier neuf avec une baisse très marquée des ventes, liée à des taux d'intérêt élevés, à une très forte hausse des coûts de construction et à un resserrement des conditions d'octroi des prêts. Dans ce contexte d'un marché totalement à l'arrêt, le Groupe a dû procéder à une revue profonde de son pipeline de projets en écartant les programmes destinés au diffus (personnes physiques). Cet environnement fortement et durablement dégradé, aggravé par les nombreux recours, a pénalisé la production du Groupe tout au long de l'exercice achevé le 31 mars dernier.

L'ensemble de ces éléments explique la baisse du chiffre d'affaires à 67,0 M€ et la perte opérationnelle de 25,4 M€ sur l'exercice.

À cette perte opérationnelle, s'est ajoutée une charge financière de 30,7 M€ liée aux très forts investissements réalisés en n-2 pour l'achat de foncier sur notamment deux opérations d'envergure (Howald au Luxembourg et Paris 15^e).

2. Renégociation de la dette obligataire

La structure de la dette du Groupe étant principalement de nature obligataire avec des échéances in fine, le Groupe a mené des discussions avec ses partenaires financiers afin d'en renégocier les conditions. À ce jour, 95% des Assemblées Générales des prêteurs obligataires ont validé le plan de réaménagement portant le remboursement sur 4 ans à compter du 31 mars 2026. Des négociations sont en cours afin de régulariser un protocole d'accord global fin 2024. Le Groupe est confiant dans l'aboutissement favorable de cet accord qui est une condition essentielle pour assurer la continuité d'exploitation.

A cet effet, les commissaires aux comptes ont émis une opinion « impossibilité de certifier les comptes » en raison de l'impossibilité de se prononcer sur le bien-fondé du principe de continuité d'exploitation retenu pour l'arrêté des comptes en lien avec la régularisation du protocole d'accord global avec les banques et obligataires attendu fin 2024 (cf. ci-dessus), l'absence de conclusion des auditeurs des filiales, l'absence d'éléments probants suffisants et communication tardive des annexes.

Le compte de résultats simplifié et le bilan de la période sont annexés au présent communiqué. Le rapport des Commissaires aux Comptes est disponible dans le rapport annuel mis en ligne ce jour sur le site capelli-immobilier.fr.

L'Assemblée Générale d'approbation des comptes 2023/2024 se tiendra le 20 décembre 2024.

3. Mise en place depuis 2023 de mesures d'économies afin d'abaisser le point mort

Dans cet environnement contraire, le Groupe s'est également très vite attaché à abaisser son point mort. Un plan d'adaptation de la structure au nouveau modèle économique de co-développement



et à l'environnement a ainsi été mené, portant sur une réduction significative des charges de structures (loyers, frais de fonctionnement...) et une forte baisse des effectifs qui sont passés de 180 à fin 2022 à 97 aujourd'hui.

4. Signature d'un accord partenariat de co-développement

Parallèlement, afin de sécuriser ses ventes en bloc, le Groupe a signé un accord cadre de co-développement avec une filiale bancaire lui permettant ainsi d'avoir l'assurance de disposer des crédits bancaires nécessaires au développement des opérations vendues aux bailleurs et investisseurs institutionnels.

Perspectives 2024-2025 :

Sur l'exercice en cours 2024-25, la priorité du Groupe porte sur deux points :

- D'une part, le réaménagement de sa dette obligataire et bancaire avec une conclusion favorable attendue pour la fin de l'année 2024.
- Et d'autre part, le redressement de sa rentabilité au travers d'une bonne maîtrise des marges et des premiers effets de l'abaissement significatif des frais de structure.

En matière d'activité, le Groupe se concentre à la fois sur les ventes en bloc en co-développement avec son partenaire filiale bancaire et sur la réhabilitation d'immeubles, domaine dans lequel il possède une forte expérience.

Sur l'exercice, le Groupe est focalisé sur les ventes en bloc en co-développement avec son partenaire filiale bancaire.

Par ailleurs, le Groupe a bon espoir que les mesures mises en place et les discussions en cours pour permettre le déblocage des deux programmes d'envergure au Luxembourg et à Paris 15^e aboutissent prochainement. Ces accords seraient une avancée importante pour retrouver un niveau de production plus conforme aux ambitions du Groupe.

Enfin, le marché immobilier semble donner des premiers signes d'amélioration du fait de la baisse des taux et de la détente des conditions d'octroi des prêts bancaires. Ce timide retournement de tendance pourrait par ailleurs être soutenu par des premières mesures d'accompagnement créant un environnement plus favorable pour l'ensemble de la profession.

La publication des comptes semestriels 2024/2025 (période du 1^{er} avril – 30 septembre) interviendra le 31 janvier 2025.

À propos du Groupe CAPELLI

Fort de plus de 40 ans dans la conception d'espaces de vie, le Groupe s'est concentré depuis plus de 15 ans sur la promotion immobilière de logements. Actif à travers 8 implantations en Europe (Paris, Lyon, Archamps, Lille, Bordeaux, Marseille, Luxembourg et Genève), le Groupe adresse 4 typologies de clients : les propriétaires occupants, les investisseurs personnes physiques, les investisseurs institutionnels et les bailleurs sociaux. En complément de son offre de logements (collectifs, tour d'habitation, villa duplex, réhabilitation), le Groupe développe des produits clés en main de type résidences gérées (étudiantes, seniors, hôtelières, affaires). Sa croissance organique historique soutenue s'appuie sur la qualité de ses 100 collaborateurs internalisant de nombreux savoir-faire avec des développeurs fonciers, bureaux d'études et forces de vente internes.

Le Groupe dirigé et détenu à 73,74% par la famille Capelli est coté sur Euronext Growth Paris – Code Isin : FR0012969095 - ALCAP

Contacts

Christophe Capelli - Président Directeur Général - Rodolphe Peiron - Directeur Général Adjoint

Tel : 33 (0)4 78 47 49 29 <https://capelli-immobilier.fr>



ANNEXES

Compte de résultats simplifié

En K€	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
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)
Participation ne donnant pas le contrôle	2 344	5 005
Résultat net part du Groupe	(52 771)	(20 402)

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
Autres créances/ dettes	12 795	(3 476)
Total BFR	427 370	467 075
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, autre non courant	1 983	1 832

