

RAPPORT ANNUUEL

2021 2022





Depuis mars 2020, nous avons su faire preuve de réactivité et d'agilité pour faire face à de nombreux défis liés au contexte Covid mais également post Covid qui a entraîné de nombreuses perturbations.

L'exercice en cours sera révélateur des ambitions du Groupe à court et moyen terme avec la concrétisation de nombreux projets immobiliers et la mise en place d'une stratégie qui privilégie désormais une rotation rapide des programmes et l'augmentation des marges avec optimisation des coûts de commercialisation sur les grands projets ; mais aussi le recours accru à des financements avec des investisseurs institutionnels partenaires.

La qualité de nos programmes, leur visibilité, notre engagement environnemental sont de réels atouts pour être accompagnés sur le long terme par des partenaires de qualité. Dans un secteur en transformation avec de nouveaux besoins et usages qui émergent, nous avons une place à prendre pour compter parmi les principaux acteurs du marché.



Christophe et Jean-Charles Capelli



UNE ADAPTATION NÉCESSAIRE AU CONTEXTE ACTUEL

- Poursuite du développement des ventes en bloc en France, en Suisse et au Luxembourg afin de réduire la durée de commercialisation et de pallier les difficultés des acquéreurs à accéder au financement.
- Positionnement sur des programmes en phase avec un projet global d'urbanisme et d'aménagement durable du territoire.
- Prise en compte des nouveaux besoins avec des résidences mixant les usages. Les programmes Capelli d'envergure intègrent des espaces verts et communs partagés et une palette de services.
- Changement d'échelle de taille avec une présence de plus en plus forte sur des programmes de grande envergure (> à 50 M€) générant une forte optimisation des coûts.
- Diversification des modes de financement avec un effet de levier sur la rentabilité. En fonction de la taille du projet, Capelli a recours à des financements obligataires dont des green bonds, et développe activement du co-financement avec des investisseurs financiers,...

UNE BONNE RÉSILIENCE DE LA RENTABILITÉ OPÉRATIONNELLE

Dans un environnement marqué par la hausse des coûts des travaux et les délais d'approvisionnement, Capelli est parvenu à maintenir une marge brute de plus de 21% et une très bonne performance opérationnelle grâce aux choix stratégiques adoptés (ventes en bloc, opérations d'envergure) qui ont permis de réduire les charges de structures. L'Ebitda⁽¹⁾ à 27,8 M€ (9,6% du CA) et l'Ebit⁽²⁾ à 23,1 M€ (8% du CA) sont maintenus au niveau normatif du Groupe.

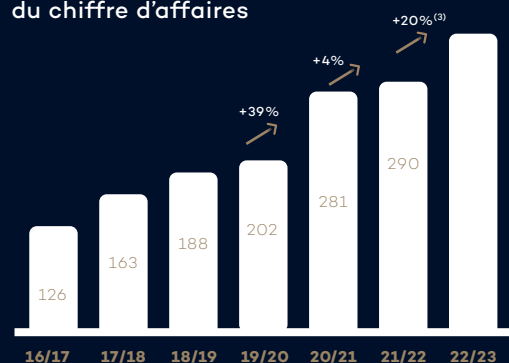
2022-2023 : UN OBJECTIF DE RÉALISER UN CHIFFRE D'AFFAIRES DE PLUS DE 350 M€

Fort des achats de fonciers déjà réalisés, du pipeline en cours et de la finalisation de plusieurs programmes qui ont été décalés sur cet exercice du fait de recours ou de délais administratifs allongés par le contexte (covid, élections), CAPELLI anticipe un exercice 2022-2023 très dynamique avec la reprise d'une croissance soutenue. Le chiffre d'affaires annuel devrait s'inscrire à plus de 350 M€ dont l'essentiel sera généré sur le deuxième semestre. Cet objectif porté par les 3 piliers d'équilibres du Groupe (clientèle diversifiée, offre diversifiée autour du résidentiel et présence internationale) est soutenu par :

- Près de 240 M€ de foncier (hors frais et pré-dépenses) acquis sur un an glissant qui devrait générer un CA de 665M€.
- Un backlog à 605 M€, dont 124 M€ à l'international.
- Des ventes en bloc représentant sur l'exercice environ 70% des ventes en France.
- Un niveau de commercialisation des programmes représentant plus de 92% des lots réservés ou actés au 31 mai 2022.

DES ENGAGEMENT TENUS, DES INDICATEURS AU BEAU FIXE

Accélération de la croissance du chiffre d'affaires



Forte dynamique de croissance court terme

605 M€

De Backlog au 25 mai 2022, dont 124 M€ à l'international

240 M€

De foncier (hors frais et pré dépenses) acquis sur un an glissant générant 665M€ de CA

Niveau de commercialisation élevé

92 %

Niveaux de commercialisation des projets à fin mai 2022

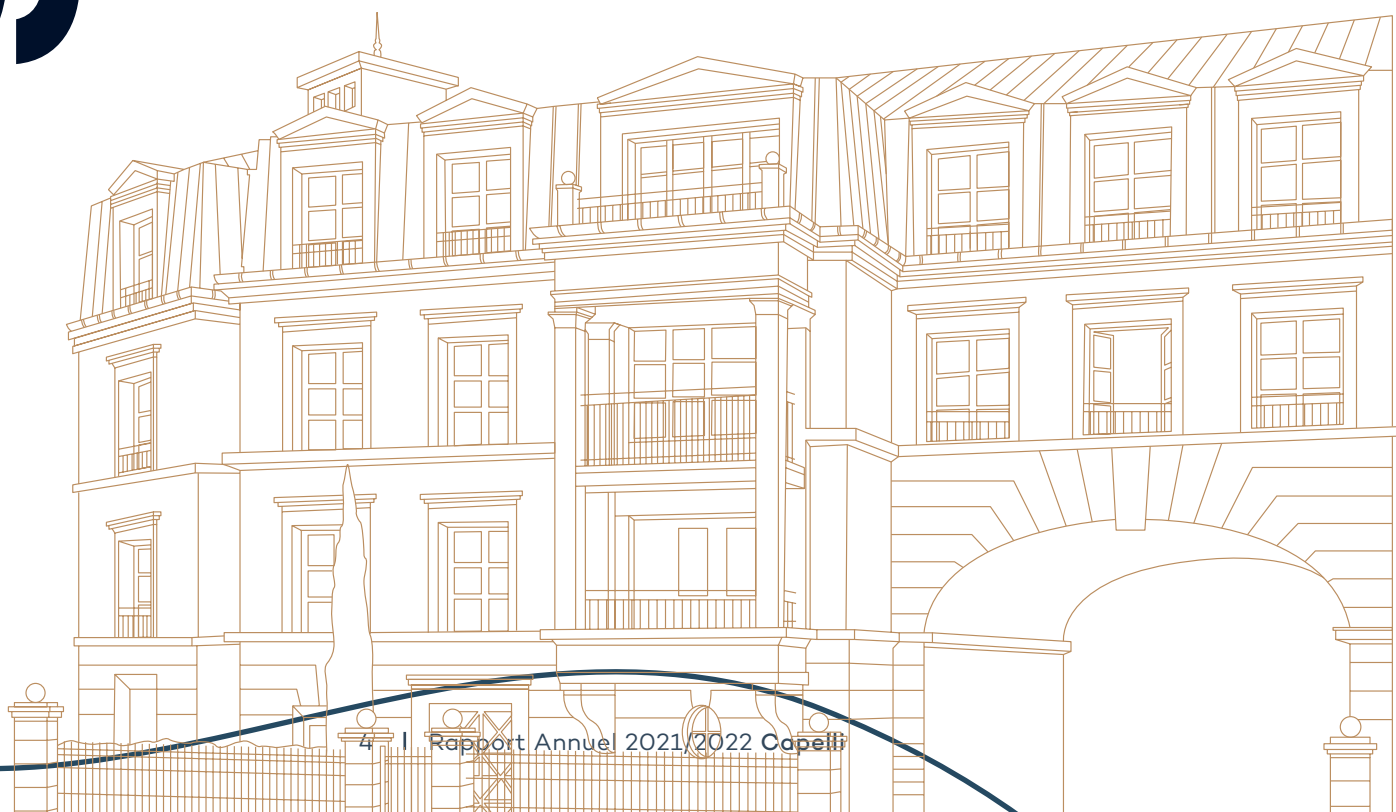
70 %

Des ventes en France de l'exercice prévues en Ventes en Bloc.

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

SOMMAIRE

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



01

PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

Lagny-sur-Marne (Île-de-France)

© 2024, tous droits réservés.

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

Fort de plus de 40 ans d'expérience dans l'immobilier résidentiel, le Groupe s'est concentré depuis près de 15 ans sur la promotion immobilière de logements. Actif à travers 7 implantations en Europe (Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Marseille, Luxembourg et Genève), le Groupe adresse 4 typologies de clients : les investisseurs institutionnels et les bailleurs sociaux, désormais premiers clients du Groupe, les investisseurs personnes physiques et les acquéreurs de résidences principales.

En complément de son offre de logements (collectifs, tour d'habitation, villa duplex, réhabilitation), le Groupe développe des produits clés en main de type résidences gérées (étudiantes, seniors, hôtelières, affaires). Sa croissance organique historique soutenue s'appuie sur la qualité de ses 165 collaborateurs internalisant de nombreux savoir-faire avec des développeurs fonciers, bureaux d'études et forces de vente internes.

290 M€
CA

Au 31.03.2022

75 M€
capitaux propres
ajustés⁽²⁾

165
collaborateurs
en juillet 2022

108 M€
de trésorerie et
équivalents de
trésorerie

605 M€
de backlog au
31 mai⁽³⁾

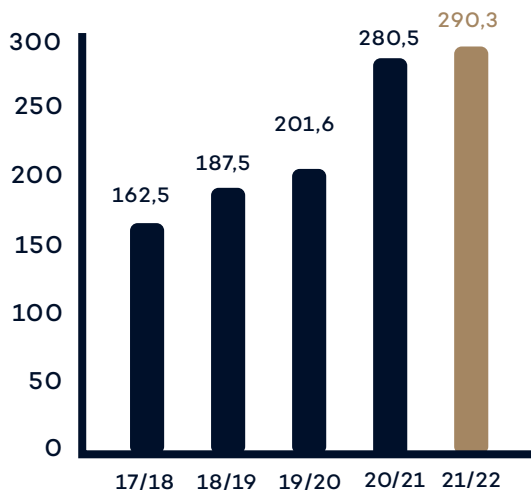
28 M€
d'EBITDA⁽¹⁾

92 %
des lots en cours
de commercialisation
vendus⁽⁴⁾

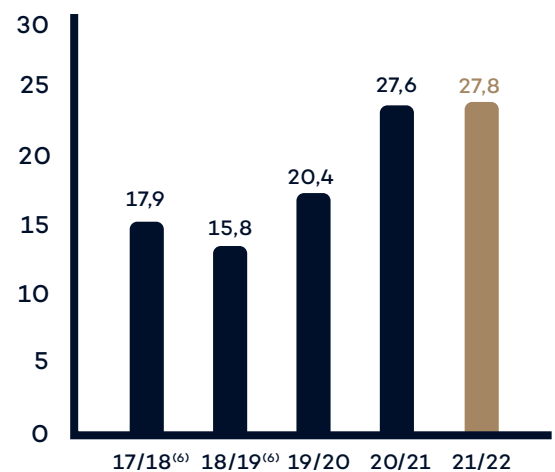
70%
du CA en France
30%
du CA en Suisse
et au Luxembourg⁽⁵⁾

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS ANNUELS SUR 5 ANS

CHIFFRE D'AFFAIRES EN M€

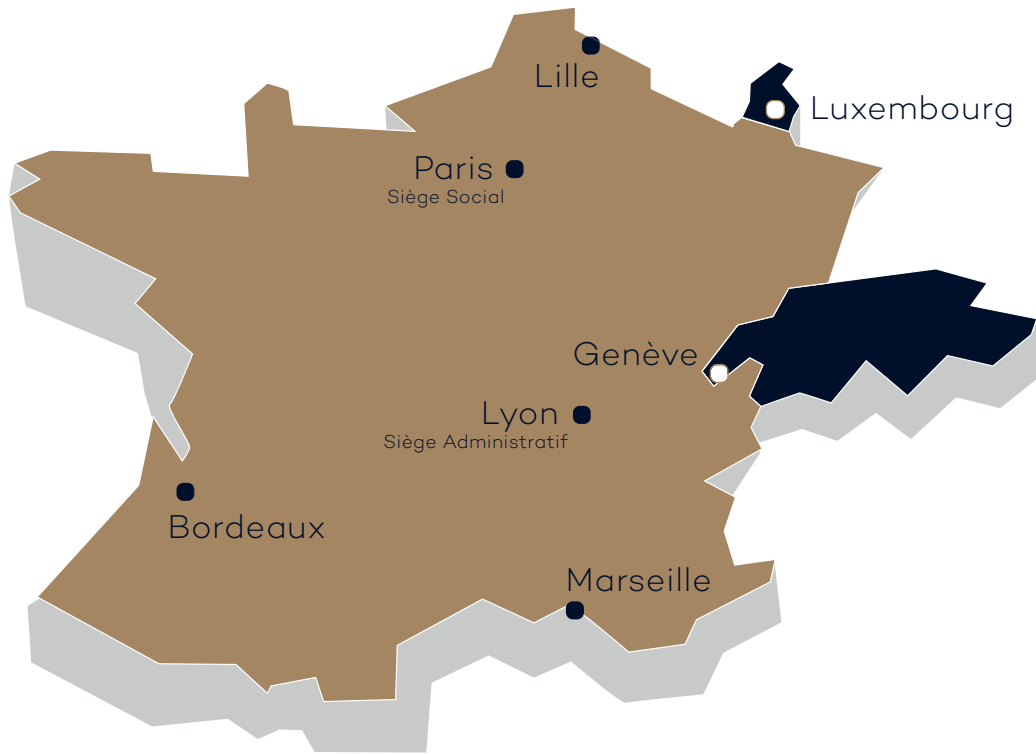


EBITDA M€(1)



⁽¹⁾ EBITDA : Résultat opérationnel courant avant dotation nette aux amortissements et provisions - ⁽²⁾ Capitaux propres ajustés de l'impact de la norme IAS 23 - ⁽³⁾ Le backlog correspond à la somme des réservations en portefeuille dans le Groupe et des lots vendus (acte notarié passé) sur l'exercice en cours, multiplié par leur prix de vente HT. Le backlog représente le chiffre d'affaires potentiel sur l'exercice en cours et les suivants. En effet, compte tenu du processus de vente, une réservation peut se transformer à une échéance allant jusqu'à 30 mois - ⁽⁴⁾ Actés ou réservés au 31 mai 2022 - ⁽⁵⁾ Objectif de répartition du chiffre d'affaires - ⁽⁶⁾ Hors ajustements des normes IFRS 16 et IAS 23

IMPLANTATION DES AGENCES CAPELLI



GOVERNANCE

Membres de la Direction Générale



Christophe CAPELLI
Président Directeur Général



Jean-Charles CAPELLI
Directeur Général



Rodolphe PEIRON
Directeur Général Adjoint

Membres du Comité de Direction



Élias-Antoine CHEBAK
Directeur Général Délégué
à la Promotion France



Jean-Pierre LEQUEUX
Directeur Général
Luxembourg



Patrick BAUD-LAVIGNE
Directeur Général Suisse et
Grand Genève



Philippe CAYOL
Directeur Général Délégué
Grands Comptes



Philippe ZILBERSTEIN
Directeur Général Délégué
du Pôle Distribution

LES VALEURS DU GROUPE CAPELLI



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

AUDACE

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

CONFIANCE

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

CRÉATIVITÉ

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

EXCELLENCE

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


ÉTHIQUE

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

LES FONDAMENTAUX : 3 AXES DE DIVERSIFICATION PORTEURS DE CROISSANCE

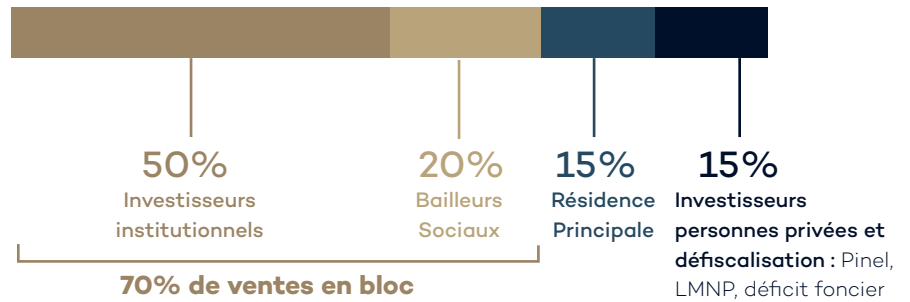
AXE 1

Diversification Géographique

-  Paris - Lyon - Lille - Marseille - Bordeaux
-  Genève
-  Luxembourg

AXE 2

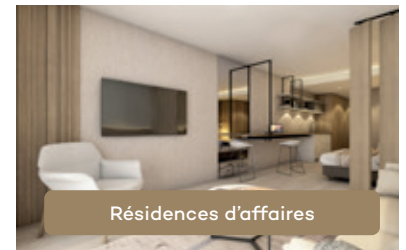
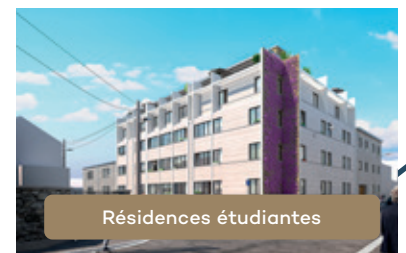
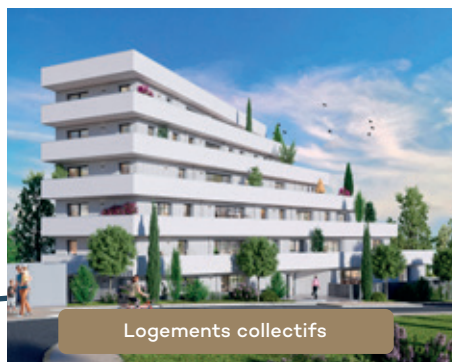
Diversification Clients



Source : Estimation du management

AXE 3

Diversification Produits



PRÈS DE 240M€ DE FONCIER (HORS FRAIS) ACQUIS SUR LES 12 DERNIERS MOIS GÉNÉRANT 665M€ DE CA



Caudry



Artigues



Villeneuve-d'Asq



Marseille
L'Aperté



Champagne-au-Mont-D'Or
Curve



Howald
South Village



Reimberg



Bordeaux
Siège CPAM



Lens
Les miroirs du Centre



Marseille



Esch-sur-Alzette
Terre de Sienne



MARS 2022

JUILLET 2022

JUIN 2022

MAI 2022

NOS MARCHÉS

FRANCE

Après un exercice 2020 fortement perturbé par la pandémie Covid, l'année 2021 a été une année de très fort rebond avec un volume de transactions record : 1 182 000 ventes sur l'ensemble de l'année, contre 1 067 000 ventes en 2019 et 1 024 000 en 2020.

Le désir d'avoir plus d'espace, de disposer d'un endroit à soi, une épargne disponible plus importante et des conditions d'accès au crédit immobilier toujours très attractives ont particulièrement dynamisé le marché immobilier sur l'ensemble de l'année 2021 qui a été l'un des grands gagnants de la crise sanitaire.

Du fait de cette forte demande, les prix ont affiché une hausse de 7 % sur l'année 2021 ; les prix des maisons augmentant plus vite (+ 8,1 % en 2021, + 6,6 % en 2020 et + 3,3 % en 2019) que ceux des appartements (+ 5,6 % en 2021, + 6,2 % en 2020 et + 5 % en 2019). Au niveau national, le prix moyen du mètre carré ressort à 2 730 € soit 3 512 € pour les appartements et 2 123 € pour les maisons. Les Français se tournent de plus en plus vers les villes périphériques, pour disposer de plus d'espaces et être plus proches de la nature. Dans ce contexte, plusieurs villes ont vu leurs prix « exploser », c'est par exemple le cas de Brest + 18,4 % sur un an, La Rochelle + 14 %, Orléans + 13,2 % ou encore le Havre + 12,2 %.

Après un bon démarrage, le printemps 2022 a commencé à donner des premiers signes d'essoufflement du marché auprès des primo-accédants modestes du fait d'une hausse sensible des taux d'intérêt, de prix toujours élevés (pénurie de biens) et de conditions bancaires plus difficiles pour accéder aux crédits (taux d'usure et apport plus élevé). Les ménages plus aisés étant eux confrontés à la rareté des biens et à des prix qui continuent de grimper.

Dans ce contexte, la stratégie du Groupe démontre toute son efficacité avec une part de ses logements réservée aux ventes en bloc (environ 70% de l'activité) et une diversification à la fois en termes d'offres (logements résidentiels, résidences seniors ou étudiants, réhabilitation, ...) et aussi de géographie (présence dans les régions les plus dynamiques de France avec 5 agences et une présence de plus en plus forte au Luxembourg et en Suisse qui ne subissent pas les mêmes cycles de marché que la France).



NOS MARCHÉS

SUISSE

Le marché immobilier helvétique est historiquement caractérisé par des prix au m² élevés et par une rareté du foncier générant une pénurie récurrente de logements avec des taux de vacances faibles. La Suisse figure ainsi parmi les pays où le taux d'accession à la propriété des particuliers est l'un des plus faibles, avec moins de 40% des foyers qui sont propriétaires de leur logement (contre 58% en France par exemple).

Bénéficiant d'une demande forte, d'une recherche d'espaces verts et de surfaces plus grandes (conséquences de la pandémie), mais également de taux d'intérêt hypothécaires historiquement bas, 2021 a été une année record pour le marché immobilier suisse ; non seulement le recul de la demande n'a pas eu lieu mais la hausse des prix s'est accélérée. En 2021, les prix des logements collectifs ont augmenté de 4,1% par rapport à l'année précédente, et n'ont jamais été aussi élevés. Ainsi l'immobilier helvétique est l'un des plus chers au monde (1er la Corée du Sud, 2ème le Luxembourg, 3ème la Suisse – Source SwissInfo).

Pour 2022, les professionnels estiment que la hausse des prix de l'immobilier devrait être modérée du fait de la remontée des taux d'intérêt et de l'inflation. Cependant le marché restera très dynamique du fait de la grande rareté des biens mis en vente ou à louer (selon le rapport de Wüest Partner, l'offre de logements à louer s'est contractée au cours des douze derniers mois comme jamais depuis neuf ans) et du caractère « valeur refuge » de l'immobilier. Selon le cabinet Les Fahländer Partner la demande devrait continuer de croître annuellement de 22 500 logements.

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

LUXEMBOURG

Le marché luxembourgeois du fait de sa taille et de sa situation géographique et démographique unique connaît une dynamique forte depuis de nombreuses années. Tirée par l'immigration européenne, la population du duché a ainsi augmenté de près de 70% en 50 ans ; elle est de 645 397 habitants en 2022 vs 635 000 habitants au 1er janvier 2021. A l'horizon 2045-2050, elle devrait représenter 700 000 résidents. A l'instar de la France, le pays est aussi marqué par un déficit de foncier, détenu encore à ce jour à 85% par des propriétaires privés et dont le prix comme en France a fortement augmenté. Ainsi, il peut représenter jusqu'à 40% du prix d'un programme. En conséquence, le déficit de l'offre de logements est réel : on estime la demande 3 fois supérieure à l'offre, soit un besoin de 12 000 à 15 000 nouveaux logements par an quand il en est livré seulement 4 à 5 000. Déficit d'autant plus sensible que le désir d'accès à la propriété y est, comme en France, très élevé : 70% des résidents sont propriétaires de leur logement.

Comme en 2020, l'année 2021 a été marquée par la poursuite de la hausse des prix (+13,9% par rapport à l'année précédente. En 2020, la hausse annuelle moyenne était de 14,5% et en 2019 de +10,1%).

Compte tenu des volumes de crédits, des autorisations à bâtir et de la forte demande, les professionnels tablent sur une année 2022 mais aussi 2023 encore très dynamique.

Dans ce marché en pleine croissance, le Groupe Capelli a très rapidement su se forger une réputation et une place d'acteur reconnu avec une offre bien positionnée et des programmes emblématiques tels que les Capelli Towers (plus hautes tours résidentielles du Luxembourg) situées en plein cœur du nouveau quartier de Belval ou encore Neudorf House et Howald City, une opération mixte de très grande envergure (20 000 m²) à prépondérance résidentielle intégrant logements classiques, logements à coûts modérés, coliving, coworking, bureaux, restaurant et commerces. La part de l'activité réalisée au Luxembourg par le Groupe Capelli devrait ainsi continuer de croître en 2022 mais également en 2023.

02

FACTEURS DE RISQUES

Le Touquet-Paris-Plage (Hauts-de-France)

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. Ces risques intègrent le contexte actuel marqué notamment par un durcissement économique impactant les clients d'une part (inflation, pouvoir d'achat) et les acteurs du secteur (pénurie de marchandises, difficultés d'approvisionnement et fragilité des fournisseurs).



Par ailleurs, la guerre en Ukraine qui a débuté en février 2022 a un impact sur l'activité économique. Le groupe CAPELLI n'a pas

d'exposition directe en Russie ou en Ukraine. Le groupe est attentif à l'évolution du conflit et de ses éventuelles conséquences (accélération de l'inflation, hausse des coûts des matières premières, hausse des taux d'intérêts). A ce stade, le groupe ne dispose pas d'éléments suffisants pour mesurer l'éventuel impact sur son activité.

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 stratégie ou facteur 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
Sanitaires	Covid 19	Elevé		Télétravail mis en place, Activité partielle, Anticipation de la reprise d'activité
Tiers	Défaillance d'un prestataire	Moyen		Suivi des entreprises, Choix de nouveaux prestataires pour réduire le risque de dépendance.
Environnementaux	Intempéries	Moyen		Etalement géographique des programmes immobiliers (répartition par agence)
Réglementaires	Fiscaux	Moyen		Diversification de la clientèle
	Techniques	Faible		Respect de la législation et suivi de cette dernière, Maîtrise de l'opération
Image de marque	Réputation	Moyen		Collaborateurs dédiés, enquêtes, communication
Assurances	DO/CNR/RCP	Faible		Gestion des prestataires, Suivi des chantiers, Structuration des équipes
Financements	Financement bancaire des opérations	Faible		Communication régulière auprès des banques partenaires. Solidité financière du Groupe et suivi des taux
Informatiques	Outils spécifique au Groupe	Moyen		Mise en place de procédures, RSI pour la gestion des flux
Marchés	Risque de marchés (liquidité, taux, change)	Faible		Revue spécifique, Placement de trésorerie, Gestion du risque de change

 faible
 moyen
 élevé



2.1 Risque Sanitaire

Identification du risque :

La crise Sanitaire actuelle liée au Covid 19, a freiné immanquablement nos ambitions et nous a imposé de prendre des mesures essentielles pour assurer la sécurité de tous. Les incertitudes sur la durée, l'ampleur et l'évolution de la pandémie ainsi que l'imposition de nouvelles mesures restrictives rendent difficiles la prévision d'un éventuel impact sur les comptes.

Cependant, en dehors de l'épisode du printemps 2020, les entreprises du bâtiment et des Travaux Publics ont pu continuer de travailler et les équipes programmes et technique du Groupe CAPELLI sont désormais équipées, formées et habitués à travailler dans le respect des consignes sanitaires. Ainsi, malgré les restrictions

sanitaires l'ensemble des chantiers se poursuivent.

Gestion du risque :

Cette crise Sanitaire a permis au Groupe CAPELLI de démontrer sa capacité à adapter son organisation. Les mesures mises en place, ont permis de maintenir un niveau d'organisation interne ne remettant pas en cause le bon fonctionnement du Groupe CAPELLI.

L'ensemble des mesures, prises par la Direction du Groupe CAPELLI, a permis :

- La continuité de l'activité,
- Le respect de toutes nos obligations réglementaires et contractuelles,
- D'anticiper la reprise de l'activité

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 avoir 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

Identification du risque :

Les coûts de construction dépendent en partie de l'évolution des prix des matières premières, en particulier l'acier, et plus généralement les métaux, et le bois, dont le cours évolue quotidiennement.

En 2021, le secteur du bâtiment connaît des difficultés d'approvisionnement, dues notamment aux pénuries de matières premières telles que principalement le bois, le métal. En 2022, ces pénuries notamment d'acier se sont poursuivies et se poursuivront avec le conflit en Ukraine. Ce

contexte est source d'incertitudes sur la capacité à maîtriser les délais et les coûts induits des programmes.

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.

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 donné aura un impact limité 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 (taxation des plus-values immobilières, droits de successions ...) peut avoir un impact sur le volume d'achat du foncier qui constitue la matière première du Groupe. De même, les primo-accédants bénéficient de mesures d'aides à la construction du type PTZ. 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 primo-accédant, une transition commerciale est opérée au sein du Groupe afin d'institutionnaliser son portefeuille et ainsi être moins dépendant du prêt à taux zéro.



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 avoir 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 avoir des conséquences organisationnelles sur le Groupe.

Gestion du risque :

Le Groupe, afin de limiter ces risques, attache une importance particulière au suivi de l'évolution de ces réglementations et veille à ajuster l'aspect financier de ses opérations en conséquence. De plus, le Groupe n'est soumis à aucun risque spécifiquement lié à la délivrance des permis de construire puisque l'achat des terrains n'est réalisé qu'après obtention d'un permis d'aménager et/ou de construire purgé du recours des tiers et après obtention du financement de l'opération.

2.5 Risque image de marque

Identification du risque :

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

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

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

Gestion du risque :

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

2.6 Risques liés aux Assurances

Identification du risque :

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

Gestion du risque :

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



2.7 Risques liés à l'obtention des financements des opérations

Identification du risque :

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

Gestion du risque :

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

2.8 Risques Informatiques

Identification du risque :

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

Gestion du risque :

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

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

2.9 Risques de marchés

Identification du risque :

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

Gestion du risque :

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

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



03

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Esch (Luxembourg)

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, de la composition du Conseil d'Administration et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, des éventuelles limitations des pouvoirs du Directeur Général, des principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux, des modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales, de la publication le cas échéant des informations prévues à l'article L. 22-10-11 du Code de commerce.

Le présent rapport a été arrêté par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 28 juillet 2022.

Le présent rapport a été élaboré selon les recommandations et exigences formulées par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

A titre liminaire, il est rappelé que les actions de la Société étant 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, le contenu du présent rapport a été revu par rapport à l'exercice précédent dans la mesure où des dispositions ne sont plus applicables à la Société, et notamment les dispositions suivantes :

- les articles L.22-10-9 (ancien article L.225-37-3), L.22-10-26 (ancien article L.225-82-2), L.22-10-34 (ancien article L.225-100 II et III) du Code de commerce relatifs au contrôle des rémunérations des mandataires sociaux dits « Say on pay » ;
- l'article L.22-10-10 du Code de commerce relatif à certaines mentions du rapport sur le gouvernement d'entreprise applicables exclusivement aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

La Société précise en outre que les dispositions de l'article L.22-10-10 4° (ancien article L.225-37-4 8°) 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 L.22-10-10 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>)

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 Middlednext, que les conditions de dialogue avec les actionnaires sont réunies en veillant notamment à rencontrer les actionnaires significatifs qui en exprimeraient la demande.



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

	Mandat (s)	Age	Sexe	Date de 1ère nomination	Date d'échéance du mandat en cours
Monsieur Christophe CAPELLI	PDG	49 ans	M	28/04/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023
	Administrateur			29/07/2004	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023
Monsieur Jean-Charles CAPELLI	DGD	38 ans	M	23/12/2004	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023
	Administrateur			16/06/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023
Monsieur Rodolphe PEIRON	Administrateur	52 ans	M	16/06/2006	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2026
Madame Françoise PARIS LECLERC	Administrateur	77 ans	F	30/09/2011	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023

Exclusion de la recommandation R14 du Code Middlenext :

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

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

3.1.2 Règles de fonctionnement du Conseil d'Administration

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

Ce règlement comprend les chapitres suivants :

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

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

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

3.1.3 Déontologie des membres du Conseil d'Administration

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

Chaque membre du Conseil d'Administration doit ainsi notamment :

- Adopter un comportement cohérent entre paroles et actes, gage de crédibilité et de confiance dans le but d'une recherche d'exemplarité,
- Observer les règles de déontologie relatives aux obligations résultant de son mandat et se conformer aux règles légales de cumul des mandats,
- Informer le Conseil en cas de conflit d'intérêt survenant après l'obtention de son mandat (recommandation R2 du Code Middlenext),
- **Se rendre disponible**, consacrer le temps et l'attention nécessaire à ses fonctions et de



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

Selon les informations en possession du Groupe, les administrateurs n'ont pas été condamnés

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

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.

peut être supérieur à deux (L.225-18-1 et L.22-10-3 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 27 juin 2022.



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 ;

3.2.3 Mise en place de comités

(Recommandation R7 du Code Middlednext)

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.

3.2.4 Conventions réglementées

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

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

- 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.

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 été procédé à la mise en place d'autre comité spécialisé.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, nous vous 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 3.5 et au rapport spécial des commissaires aux comptes qui se trouve également dans le présent rapport financier annuel pour le détail des conventions réglementées.



3.3 Rémunération des mandataires sociaux

Les tableaux suivants présentent les rémunérations dues aux mandataires sociaux dirigeants au titre des exercices clos le 31 mars 2022 et le 31 mars 2021 et les rémunérations perçues par ces mêmes personnes au cours de ces mêmes exercices.

Monsieur Christophe CAPELLI – Président Directeur Général

En k€	2022/2021	2021/2020
Rémunération fixe	199	189
Rémunération variable	0	354
Rémunération exceptionnelle	281	320
Jetons de présence	99	99
Avantage en nature	63	61
Total	641	1 023

* « jetons de présence » correspond ici à des sommes versées par la filiale étrangère CAPELLI LUX.

Monsieur Jean-Charles CAPELLI – Directeur Général Délégué

En k€	2022/2021	2021/2020
Rémunération fixe	504	424
Rémunération variable	139	65
Rémunération exceptionnelle	0	-
Jetons de présence	99	99
Avantage en nature	3	3
Total	745	591

* « jetons de présence » correspond ici à des sommes versées par la filiale étrangère CAPELLI LUX.

Le tableau suivant apporte des précisions quant aux conditions de rémunération et autres avantages consentis aux mandataires sociaux dirigeants :

DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON
Christophe CAPELLI		X		X		X		X
Jean-Charles CAPELLI	X			X		X		X
Rodolphe PEIRON	X			X		X		X
Françoise PARIS-LECLERC		X		X		X		X

- Option de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur ou par toute société du groupe : Néant
- Option de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur ou par toute société du groupe : Néant
- Actions attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque mandataire social : Néant
- Actions attribuées gratuitement devenus disponibles durant l'exercice pour chaque mandataire social : Néant



3.4 Autres éléments visés aux articles L.22-10-10 et L.22-10-11 du Code de commerce.

3.4.1 Modalités de participation des actionnaires aux Assemblée Générale

Les modalités sont détaillées à l'article 30 des statuts de la société CAPELLI. Il n'existe pas de modalités particulières.

3.4.2 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

La structure du capital de la société

La structure du capital de la société est reprise au chapitre 5 « Capital et actionnariat » 5.5 du présent rapport.

Restrictions statutaires à l'Exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L.223-22 du Code de commerce

Néant

Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des dispositions des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

Au 31 mars 2022, la société CAPELLI n'a connaissance que des participations directes ou indirectes dans son capital en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 exposées au chapitre 5 « Capital et actionnariat » 5.5.

Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux

Néant

Les mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant

Les accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert

Néant

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Il n'y a aucun élément ayant une incidence en cas d'offre publique.

Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Aucune information n'est donnée par la Société sur ce point pour préserver la confidentialité des contrats.

Les accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange

Il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.



3.5 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.

- **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, aucune prestation n'a été facturée à CAPELLI FONCIER sur l'exercice.

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

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

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

CAPELLI SA a facturé 28 000 euros HT sur l'exercice 2021/2022.

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 2021/2022

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

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

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

Le montant total en charge de l'exercice pour lesdites prestations rendues par Monsieur Jean-Claude CAPELLI s'est élevé à la somme de 179 219.80€.

- **Conventions avec la SCI MOUSSEUX dont le capital est détenu à hauteur de 70% par la Société et à hauteur de 30 % par la société JCC PARTICIPATIONS, actionnaire de notre Société dirigée et appartenant à Messieurs Christophe et Jean-Charles CAPELLI.**

Contrat de prestation de services

Le Conseil d'Administration a autorisé, au cours de sa réunion du 13 mai 2013, la conclusion d'un contrat de prestation de services au bénéfice de la SCI MOUSSEUX

La Société fournit des prestations de services à caractère administratifs et financiers rémunérés au salaire chargé des employés de la Société ayant engagé du temps à ce titre augmenté d'une



quote-part des frais de structure supportés par CAPELLI.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2022, 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.

21 000€ HT a été facturé sur l'exercice 2021/2022 (regul sur exercice 19/20+20/21+21/22)

- 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 2022, le solde dû par la société MARECHAUX DE France à la société CAPELLI s'élevait à 1 882 764,27 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 2022, les montants correspondants aux loyers facturés par la SCI MARECHAUX DE FRANCE se sont élevés à 668 000€.

- 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.

Le montant total en charge de l'exercice pour lesdites prestations rendues par la société de Monsieur Jean-Claude CAPELLI s'est élevé à la somme de 523 500€.



3.6 Mandats et fonctions des mandataires sociaux de la Société

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

	Mandat (s)	Date d'échéance du mandat en cours	Autres mandats et fonctions exercés
Christophe CAPELLI	PDG	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Co-gérant de la société FONCIERE DE L'EST LYONNAIS - Gérant de la société SARL LE CUBE - Gérant de 120 Boulevard de Ménilmontant - Président de la société SAS 123 Capelli - Gérant de la SARL LE CLOS DES URSULES, - 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 EHNEN LEWENT, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL LIMPPTSBERG GLACIS, société de droit Luxembourgeois,
	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	<ul style="list-style-type: none"> - 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 CAPPAL, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL EICH LUX, société de droit Luxembourgeois, - 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 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
Jean-Charles CAPELLI	DGD	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	<ul style="list-style-type: none"> - 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



	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Co-gérant de la société FONCIERE DE L'EST LYONNAIS - 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
Rodolphe PEIRON	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2026	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général de la SAS CAPELLI FINANCEMENT - Administrateur de la SA CAPELLI, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL CT1, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL EHREN 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 CAPPAL, société de droit Luxembourgeois, - Co-Gérant de la SARL EICH LUX, société de droit Luxembourgeois, - 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 BETTANGE MESSER, société de droit Luxembourgeois, - Administrateur de la SA OSCHTERBOURG, société de droit Luxembourgeois, - 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
Francoise PARIS LECLERC	Administrateur	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023	Néant

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de commerce, 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.



3.7 Délégations dans le domaine des augmentations de capital

Date AG	Résolution	Contenu de la délégation	Durée	Utilisation en cours sur l'exercice 2021/2022	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	Oui suivant CA en date du 27/09/2021	28/11/2024
17/11/2020	10	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 31.03.2022, 21 225 actions auto détenues	17/05/2022
28/09/2021	11	Autorisation consentie au conseil d'administration de réduire le capital social par annulation d'actions	24 mois	Néant	28/09/2023
17/11/2020	12	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	17/01/2023
28/09/2021	13	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	28/11/2023
28/09/2021	12	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	28/03/2023
17/11/2020	15	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	17/01/2023
17/11/2020	16	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	17/01/2023
17/11/2020	17	Autorisation consentie au CA, en cas d'émission d'actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'AG dans la limite de 10% du capital social	26 mois	Néant	17/01/2023
17/11/2020	18	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	17/01/2023

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 2021-2022.



04.

INFORMATIONS FINANCIÈRES ET COMPTABLES



Sallanches (Auvergne-Rhône-Alpes)

4. INFORMATIONS FINANCIERES

4.1 – Rapport de gestion – Informations sur le Groupe

4.1.1 Activité du Groupe

Le groupe suit une trajectoire de croissance 2020-2022 perturbée par la crise Covid (retards administratifs, décalages, élections, recours, ...) et celle du conflit en Ukraine mais soutenue par l'activité internationale avec un chiffre d'affaires qui ressort en hausse à 290,3 M€. Le groupe a de nombreux programmes en cours, dont le foncier est déjà acquis et a ainsi sécurisé le chiffre d'affaires 2022-2023 avec un objectif de réaliser 350 M€.

Le groupe a fait preuve d'une agilité à s'adapter à un environnement complexe. Capelli a procédé ses 24 derniers mois à une mutation profonde de son modèle avec des choix stratégiques qui ont des effets de levier sur les marges et sur la structure du bilan :

- o Poursuite du développement des ventes en bloc en France, en Suisse et au Luxembourg afin de réduire la durée de commercialisation et de palier les difficultés des acquéreurs à accéder au financement.
- o Positionnement sur des programmes en phase avec un projet global d'urbanisme et d'aménagement durable du territoire. Plusieurs grands programmes de rénovation immobilière et/ou de valorisation de terrains en friche illustrent cet engagement à l'exemple de « Le Domaine d'Hestia » à Saint-André-Lez-Lille (réhabilitation d'un ancien hôpital couvrant 7 hectares en 40 000 m² de logements dont les premiers seront livrés au deuxième semestre 2022) ou « South Village » au Luxembourg (revalorisation d'un ancien centre commercial en 20 000 m² de logements, commerces, ...).
- o Prise en compte des nouveaux besoins avec des résidences mixant les usages. Les programmes Capelli d'envergure intègrent des espaces verts et communs partagés et une palette de services.
- o Changement d'échelle de taille avec une présence de plus en plus forte sur des programmes de grande envergure (> à 50 M€) générant une forte optimisation des coûts

(marketing, chantier, frais financiers) et des délais.

- o Diversification des modes de financement avec un effet de levier sur la rentabilité. En fonction de la taille du projet, CAPELLI a recours à des financements obligataires dont des green bonds, et développe activement du co-financement avec des investisseurs financiers, ... Ce dernier mode de financement des projets a l'avantage : i/ de limiter très largement l'investissement en fonds propres et donne la possibilité de se repositionner rapidement sur de nouveaux projets ; ii/ d'obtenir un effet de levier important sur la rentabilité financière (coefficient de 7x).

Dans un environnement marqué par la hausse des coûts des travaux et un allongement des délais d'approvisionnement, Capelli est parvenu à maintenir une marge brute de plus de 21% et une très bonne performance opérationnelle grâce aux choix stratégiques adoptés (ventes en bloc, opérations d'envergure) qui ont permis de réduire les charges de structures. L'Ebitda (résultat opérationnel courant avant dotations nettes aux amortissements et provisions) à 27,8 M€ (9,6% du CA) et l'Ebit (résultat opérationnel courant) à 23,1 M€ (8% du CA) sont maintenus au niveau normatif du Groupe.

Le résultat financier, dans un contexte de forts investissements (achat de foncier pour près de 240 M€ en 12 mois) est relativement stable par rapport au précédent exercice et ressort à -19 M€, faisant ressortir un endettement moyen équivalent à celui de n-1.

Le gearing corporate du Groupe s'établit à 0,73x (vs.0,66x en n-1) prouvant la maîtrise de l'endettement corporate. Les importants investissements fonciers sur des opérations d'envergure, réalisés sur l'exercice, entraînent mécaniquement une hausse de l'endettement largement sécurisé par le taux de commercialisation des opérations en cours (92%).



Le gearing consolidé (corporate + opérations) ressort à 3,79x (vs. 2,32x en n-1) et intègre les achats importants de l'année et notamment « La Scène des Loges » (impact de 0,77x).

Les capitaux propres s'établissent à un niveau élevé de 72 M€ (74 M€ en n-1). La trésorerie active ressort à un plus haut historique de 108 M€ (vs 115 M€ en n-1). Sur les 12 derniers mois, Capelli a remboursé 115 M€ d'obligations, conférant plus de maturité à sa dette obligataire.

La décision de mettre en place une nouvelle structuration financière des opérations de grande envergure (ouverture de capital par le bas) aura à terme un effet de levier positif sur la performance financière du Groupe.

Fort des achats de fonciers déjà réalisés, du pipeline en cours et de la finalisation de plusieurs programmes qui ont été décalés sur l'exercice 2022-2023 du fait de recours ou de délais administratifs allongés par le contexte (covid, élections), CAPELLI anticipe un exercice 2022-2023 très dynamique avec la reprise d'une croissance soutenue. Le chiffre d'affaires annuel

devrait s'inscrire à plus de 350 M€ dont l'essentiel sera généré sur le deuxième semestre.

Cet objectif porté par les 3 piliers d'équilibres du Groupe (clientèle diversifiée, offre diversifiée autour du résidentiel et présence internationale) est soutenu par :

- o Un Backlog de 605 M€, toujours de bon niveau en France mais également à l'international et notamment au Luxembourg qui présente l'avantage d'être mieux sécurisé en termes de délais et où les prix sont indexés à l'inflation.

- o Le niveau de commercialisation des programmes représentait plus de 92% des lots réservés ou actés au 31 mai 2022.

- o À date, les projets de grande envergure (CPAM à Bordeaux, Scène des Loges à Paris, South Village au Luxembourg, ...) sont tous financés. Ils représentent un CA TTC de plus de 400 M€ à réaliser dans les prochains mois.

- o Les ventes en bloc devraient représenter sur l'exercice environ 70% des ventes réalisées en France.

4.1.2 Compte de résultat synthétique consolidé

En k€	2021/2022	2020/2021
Chiffre d'affaires	290 317	280 532
Marge brute	61 669	63 798
Tx de Marge brute	21,2%	22,7%
Charges opérationnelles	(38 565)	(41 319)
Résultat opérationnel courant	23 105	22 480
Résultat opérationnel	22 352	22 306
% du Chiffre d'affaires	7,7%	8,0%
Résultat financier	(19 160)	(18 045)
Résultat avant impôt	3 191	4 261
Impôts sur les résultats	(1 992)	(1 486)
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 285	2 965
% du Chiffre d'affaires	0,4%	1,1%
Participation ne donnant pas le contrôle	1 135	1 355
Résultat net part du Groupe	2 421	4 320
% du Chiffre d'affaires	0,8%	1,5%

Les autres éléments du résultat global ne sont pas significatifs.

➤ CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'exercice est en croissance de 3% pour s'établir à 290,3 M€ malgré l'impact de la crise Covid 19.

L'activité en France représente 74% et 26% au Luxembourg et en Suisse. Le fort dynamisme des ventes en Suisse et au Luxembourg est lié aux phasages des projets significatifs notamment en

Suisse et à une relative baisse de la délivrance des autorisations administratives en France.

➤ MARGE BRUTE

La marge brute a baissé sur l'année et atteint 61,7 M€ contre 63,8 M€ l'an dernier impactée par la hausse des coûts travaux et les surcoûts liés à des délais d'approvisionnement plus longs sur certains matériaux sur les chantiers en cours. Ces



surcoûts sur les nouveaux dossiers achetés en fin d'exercice ont été pris en compte dans la marge brute.

➤ RESULTAT OPERATIONNEL

Dans un environnement marqué par la hausse des coûts des travaux et des délais d'approvisionnement, Capelli est parvenu à maintenir une marge brute de plus de 21% et une très bonne performance opérationnelle grâce aux choix stratégiques adoptés (ventes en bloc, opérations d'envergure) qui ont permis de réduire les charges de structures de 2,2M€. L'Ebitda à 27,8 M€ (9,6% du CA) et l'Ebit à 23,1 M€ (8% du CA) sont maintenus au niveau normatif du Groupe.

➤ RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier, dans un contexte de forts investissements (achat de foncier pour près de 240 M€ en 12 mois), s'établit à -19,2 M€ contre -18 M€ au titre du précédent exercice.

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

➤ RESULTAT NET

Après prise en compte d'un impôt de 2,0 M€ contre 1,5 M€ l'an dernier et d'intérêts minoritaires de -1,1 M€ contre -1,4 M€ l'an dernier, le résultat net part du Groupe s'établit à 2,4 M€ contre 4,3 M€ sur l'exercice précédent.

4.1.3 Bilan consolidé et évolution de la structure financière

En k€	31/03/2022	31/03/2021
Ecart d'acquisition	323	323
Actif immobilisé net	36 322	41 288
Stocks nets	310 123	245 993
Clients nets	214 890	165 637
Fournisseurs	(189 788)	(156 994)
BFR opérationnel net	335 225	254 636
% du chiffre d'affaires	115%	91%
Autres créances/ dettes	7 073	(12 340)
Total BFR	342 299	242 297
% du chiffre d'affaires	118%	86%
Capitaux propres	(71 715)	(74 257)
Dettes nettes	(284 510)	(179 840)
Autres passifs courants et non courants -	(4 247)	(6 686)
Obligations locatives	(19 543)	(23 582)
Capitaux engagés	(380 015)	(284 365)
Provisions, impôts différés et autre non courant	1 071	451

➤ ECART D'ACQUISITION ET ACTIF IMMOBILISE NET

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'une dépréciation à la clôture pour un montant de 1 324 K€ correspondant à la dépréciation totale de l'écart d'acquisition de la société 123 CAPELLI.

➤ BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT, CLIENTS ET STOCKS

Le BFR opérationnel augmente par rapport au 31 mars 2021 lié principalement au phasage des chantiers, avec de nombreuses livraisons en fin d'année calendaire, et aux acquisitions des opérations notamment La Scène des Loges. Nous rappelons que le poste client n'est pas à risque car tous nos clients sont financés lors de la signature des actes notariés.



La décomposition de la variation des stocks est la suivante :

en K€	Valeur brute au 31/03/2022	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2022	Valeur brute au 31/03/2021	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2021
Stocks	312 679	(2 556)	310 123	248 817	(2 824)	245 993
Total	312 679	(2 556)	310 123	248 817	(2 824)	245 993

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

➤ CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Les capitaux propres du Groupe s'élèvent à 71,7 M€ contre 74,3 M€ au 31 mars 2021. Nous rappelons qu'une distribution de dividende a été réalisée sur l'exercice pour 1,7 M€.

La structure financière reflète la forte accélération de la croissance de CAPELLI et le bienfondé des émissions obligataires pour accompagner ce développement.

L'endettement net du groupe augmente sur l'exercice, il ressort à 284,5 M€ contre 179,8 M€ un an plus tôt.

Le gearing (endettement net sur fonds propres) s'inscrit à 3,96 au 31 mars 2022 contre 2,42 au 31 mars 2021.

Le gearing intégrant l'ajustement de l'impact d'IAS 23 ressort à 3,79x et le gearing corporate (entendement corporate net sur fonds propres) 0,73x au 31 mars 2022.

Le montant des emprunts souscrits sur la période s'élève à 240,0 M€ alors que les remboursements s'élèvent à 142,1 M€.

➤ CASH-FLOW ET ENDETTEMENT

En K€	2021/2022	2020/2021
Capacité d'autofinancement	29 648	25 145
Variation du BFR	(92 121)	18 154
Impôts versés	(9 379)	(784)
Investissements nets	2 750	(10 058)
Dividendes versés	(1 666)	(116)
Autres mouvements	(33 902)	(20 997)
Variation d'endettement	(104 670)	11 345
Endettement net à l'ouverture *	179 839	191 184
Endettement net à la clôture *	284 510	179 840
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(108 339)	(115 332)
Découverts bancaires	83 964	86 185
Emprunt obligataire	197 780	152 152
Autres dettes financières LT > 1 an	91 773	36 939
Autres dettes financières LT < 1 an	18 662	18 891
Comptes courants	669	1 005

* Hors obligations locatives et autres passifs courants et non courants - subventions

La capacité d'autofinancement avant impôts au 31 mars 2022 s'établit à 29,6 M€ ce qui démontre la capacité de CAPELLI à générer du cash et à adapter sa structure et sa gestion afin d'avoir un rendement plus important.

Le gearing corporate du groupe reste stable comparé à l'an passé à 0,73x prouvant la stabilité financière du groupe et la maîtrise de son endettement non lié aux opérations de promotion. La forte croissance de l'activité entraîne mécaniquement un endettement opérations

important qui est largement sécurisé par les critères exigés par le groupe : permis purgés et le fort taux de commercialisation* (92%)

Dans les mois à venir, le Groupe CAPELLI poursuivra son plan de développement ambitieux en conservant la même rigueur dans ses ratios de gestion et notamment un déclenchement des programmes à la seule condition que la commercialisation ait dépassé le seuil de 40% à 50%.

*lots réservés et vendus



4.1.4 Evolution et perspectives du Groupe

Au regard du niveau élevé de son Backlog (plus de 605 M€, dont 124 M€ à l'international), le Groupe Capelli réitère sa confiance quant à la poursuite d'une croissance soutenue de son activité sur le présent exercice. Croissance qui sera visible principalement sur le second semestre du fait du décalage des obtentions des

permis de construire en France en France et au phasage des projets d'ampleur au Luxembourg. De plus sur les douze derniers mois glissants, le groupe capelli a acquis pour près de 240M€ de fonciers permettant de générer plus de 665M€ de chiffre d'affaires.

4.1.5 Activité des sociétés du Groupe

➤ ORGANISATION DU GROUPE ET NATURE DES PRINCIPAUX FLUX FINANCIERS

La société CAPELLI SA fournit des prestations de services à ses filiales et assure notamment la gestion administrative, commerciale et financière de la plupart de celles-ci via ses propres fonctions de support. Le cas échéant, ces prestations sont facturées au coût de revient. La société CAPELLI SA facture par ailleurs des honoraires de montage et de gestion aux filiales dédiées aux opérations de promotion.

Les sociétés CAPELLI SUISSE et CAPELLI LUX, dont les sièges sociaux sont respectivement situés dans le canton de Genève en Suisse et au Luxembourg, ont été créées en 2013 et ont vocation à porter les opérations du Groupe dans ces pays. Les autres sociétés du Groupe sont des structures dédiées à des opérations de Promotion (SCCV, SARL, SAS, SNC,...). De façon marginale, ces structures dédiées peuvent être créées en association (en général 51/49) avec un professionnel de l'immobilier dans un but d'optimisation économique et de mise en commun des compétences de chacun.

4.1.6 Facteurs de risques

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

4.1.7 Informations en matière de recherche et développement.

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

4.1.8 Informations sur les événements post clôture groupe.

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

Capelli s'assure ainsi un relais de financement de sa croissance sans accroître l'endettement.

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



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
				Brute	Nette					
				CAPELLI LUX SA	100,0					
SAS 123 CAPELLI	2 800,0	(93)	100,0%	4 077,2	2 687,1	-	-	(19)	-	(1 862)
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	55	100,0%	1,0	1,0	1 000	4	(6)	-	124
SCI FRG FRANCHEVILLE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	(14)	-	(17)
SARL 120 BD MENILMONTANT	0,1	(107)	70,0%	0,1	0,1	21	-	(9)	-	348
SNC LES ALLEES D'AVESNES	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	-	4	-	(3)
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	1 307	99,8%	272,9	272,9	-	96	84	-	(1 083)
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	643	99,0%	3 861,0	3 861,0	1 500	-	(593)	-	1 895
SNC CAPELLI B2	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	(3)	-	(9)
SA CAPELLI SUISSE (1)	4 300,0	7 250	98,4%	3 614,7	3 614,7	-	24 915	6 113	-	6 982
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	2 723	70,0%	3 210,2	2 192,3	-	189	(91)	-	(2 235)
SAS 6 RUE DE L'HOMME	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	2 500	-	(257)	-	830
SAS CAPELLI LOGISTICS	1,0	(3)	100,0%	1,0	1,0	-	-	1	-	1
SAS EMERAUDEV	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	728	(978)	-	(285)
SA CAPELLI UK	1,1	(166)	100,0%	1,2	1,2	-	-	(351)	-	597
SCI MOUSSEUX (2)	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	-	-	(195)	-	(107)
SNC ORANGE	0,5	-	52,0%	0,3	0,3	-	-	(3)	-	7
SNC CL INVEST	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	(10)	-	(28)
SAS CAPELLI CF4	0,1	22	100,0%	1,0	1,0	-	70	(65)	-	(1 673)
SNC LES JARDINS DE FLORA	976,6	-	100,0%	975,6	975,6	-	-	10	-	(899)
SAS LE CLOS ULYSSE	1,0	306	100,0%	0,5	0,5	53 000	1 221	(52)	-	(970)
SCCV ACHERES MAI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	118	-	-	-	(0)
SCCV ALES LAURIERS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ARENTHON VERGERS	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	4 730	-	(11)	-	41
SCCV ARGENTEUIL STALINGRAD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	8
SCCV ARTIGUES PROVINCES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV AUBAGNE JORDAN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	260	-	-	-	71
SCCV AUBERVILLIERS 23 LANDY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV AUBERVILLIERS COCHONNEC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV AUDENGE CARDOLLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	5
SCCV BEAUREPAIRE VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV BELARGA VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV BISCAROSSE CHENE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV BLANC-MESNIL DESCARTES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV BORDEAUX BOUTAUT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	203
SCCV BORDEAUX DELBOS	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	312	(35)	-	433
SCCV BOULOGNE GALLIENI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	21
SCCV BOUTIGNY MARCHAIS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	117
SCCV BRIANCON CHARRIERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CASTELNAUD MENUISERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	56
SCCV CHAVILLE SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV CHENNEVIERES LIBERATION	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	41
SCCV CLICHY DAGOBERT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	2 369	403	-	453



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
				Brute	Nette					
SCCV LE CLOS DE BUZOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	50
SCCV COMBS REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV COURDIMANCHE FLEURY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	6
SCCV CRAPONNE MILLAUD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CROZET TELECABINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(19)	-	(17)
SCCV CUCQ AEROPORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	250	-	-	-	15
SCCV CURVE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	477
SCCV DAX TAULADE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV DECINES BRUYERES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	215
SCCV EPINAY FORET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	7
SCCV ESTAIRES LA VILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	654	6 321	(401)	-	(306)
SCCV ETAMPES PARIS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	55
SCCV ETAPLES MONTREUIL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	19
SCCV FLASSANS REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	5
SCCV GAGNY VERSAILLES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	44
SCCV LA GARENNE BONAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV GEX 70	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(24)	-	(21)
SCCV GOURNAY BEL AIR	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	172
SCCV GRISY FONTAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV HARDRICOURT BEAUX VENTS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	73
SCCV HARGEVILLE EPINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	220
SCCV HYERES CLAUDE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV HYERES ENSOLEILLADO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	183	-	-	-	55
SAS IMM'EXTENSO 21 GIRARD	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	268
SCCV IMM'EXTENSO 21 GIRARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	16	(2)	-	0
SCCV IZON FOSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	750	100,0%	70,8	70,8	-	4 451	(695)	-	(728)
SCCV LA ROCHE CURIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV LAGNY LECLERC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV LANDY	10,0	(99)	99,0%	9,9	9,9	6 800	-	(7)	-	1 153
SCCV LARUNS VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV LAVANDOU CHANTECLAIR	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	22	(1)	-	25
SCCV LENS BASLY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	67	-	-	-	142
SCCV LIVRY TURGOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV LUCINGES CHAMP CRU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	94	-	(25)	-	(19)
SCCV LUZARCHES PONTCEL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	90	-	-	-	2
SCCV LYON FRERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	32
SARL LYON YPRES 74	1,0	(54)	65,0%	0,7	0,7	-	-	(6)	-	(2)
SCCV MAISONS HUGO	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	3 000	-	-	-	72
SCCV MANTES MARTRAITS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	34	-	-	-	(1)
SCCV MARSEILLE ALGER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	47
SCCV MARSEILLE BOUDIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	11	-	-	-	1
SCCV MARSEILLE PETRONIO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(21)
SCCV MAULE BARRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	5
SCCV MEULAN TESSANCOURT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	216
SCCV MESNIL BARBUSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV MIMOSAS LOU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	43	60	(66)	-	75
SNC MONTESSON FELIX PHILIPPE	1,0	(39)	51,0%	0,5	0,5	-	-	(36)	-	1 219
SCCV MONTLIGNON LARIVE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	33
SCCV MONTLUEL GARE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(29)
SCCV MOUGINS ST MARTIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2



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
				Brute	Nette					
SCCV NEMOURS ERCEVILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	43
SAS NEUVECELLE MILLY	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	114	-	(4)	-	1
SCCV NEVERS LEVEILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	8
SCCV NICE CASSIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SAS NICE CP	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	2 062	138	-	57
SCCV NOISY BOBIGNY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV NOISY LAFARGUE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	60
SCCV OMER MOLLET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	51
SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV OTHIS MARCEL PAGNOL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SAS PARIS GRENELLE	1,0	-	75,0%	0,8	0,8	-	-	(610)	-	6 399
SCCV PEGOMAS CANNES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	27
SCCV PESSAC BRUNET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV PESSAC COMPOSTELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV PLESSIS RESISTANCE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SAS VOTRE PROJET DE VILLE	1,0	(4)	100,0%	1,0	1,0	-	-	(0)	-	4
SCCV PROVINS CHALAUTRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(98)	-	(0)
SCCV PUBLIER MOTTAY	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	4 324	-	(15)	-	33
SCCV PUBLIER MOTTAY 2	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	13
SAS REIMS MOLL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	1 000	2 164	48	-	156
SCCV RIEUX ROBESPIERRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV RONCHIN ST VENANT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ROQUEVAIRE ALLIES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	130	-	-	-	130
SCCV SALLANCHES MONTFORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	75	-	(26)	-	16
SCCV SANNOIS BARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV SOISSONS COUCY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	62
SCCV SOISSONS ST CREPIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	60	-	-	-	1
SCCV ST ANDRE MARECHAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	8
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	-	-	(20)	-	2
SCCV ST DENIS COUTURIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ST GENIS POUILLY CENTRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SARL ST MAUR LA VARENNE	2,0	-	65,0%	1,3	1,3	2 000	-	-	-	618
SARL ST MAUR LOFT	2,0	-	65,0%	1,3	1,3	1 000	-	(303)	-	134
SCCV ST PATHUS RUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV ST YRIEIX PORCELAIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV THONON ALLINGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(76 907)	-	116
SCCV TOUQUET GARET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	135
SCCV TOUQUET METZ	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	22
SCCV TOULON CORNICHE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV TOURCOING EPIDEME	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	113
SCCV TOURCOING FONDERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV TREGUIER GAMBETTA	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV TREPIED SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	39	-	-	-	46
SAS LES VAGUES DE MAREUIL	1,0	(659)	100,0%	1,0	1,0	4 000	-	(1 327)	-	264
SCCV VAULX DUCLOS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	10
SCCV VAULX MARCELLIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV VAULX REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	145
SCCV VERMELLES NATIONALE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	15	-	(4)	-	(1)



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
				Brute	Nette					
SNC VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILL	1,0	(120)	60,0%	0,6	0,6	-	1 526	(216)	-	1 133
SCCV VILLEURBANNE FORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	12
SCCV WAVRIN REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1

(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 2021.

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 avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(132)	-	78
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	-	-	-	-	134
SCI DES MARECHAUX DE France	1,0	-	35,0%	0,4	0,4	-	719	(473)	-	3 545
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	61	(45)	-	436
SNC LES CHEMINS DU BACON	0,5	-	40,0%	0,2	0,2	-	3 996	(1 279)	-	159
SAS JARDINS DU VAL DE PONS	1,6	(179)	37,5%	0,6	0,6	-	-	(350)	-	1 048
SCI L'AMBASSEUR (1)	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	23
SCCV LE DOMAINE DE LOUISE	1,0	-	48,0%	434,8	-	-	-	22	-	62
SAS LE DOMAINE D'ASPRE	1,0	(1 288)	49,0%	600,0	600,0	-	-	(94)	-	3 031
SAS FG LUX	1,0	(2 304)	30,0%	0,30	0,30	-	317	(800)	-	3 074
SCCV CAUDRY ECO QUARTIER	1,0	-	40,0%	0,4	0,4	-	-	-	-	(1)

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

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

- SCCV ST GENIS POUILLY CENTRE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV PUBLIER MOTTAY 2, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV BEAUREPAIRE VILLAGES, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV BELARGA VILLAGES, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV ST BRIEUX VILLAGES détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV NEVERS LEVEILLE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV LARUNS VILLAGES, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV SANNOIS BARON, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV PEGOMAS CANNES, détenue à 99% par CAPELLI SA.

- SCCV CURVE, détenue à 51% par CAPELLI SA.
- SAS IMM'EXTENOS 21 GIRARD, détenue à 60% par CAPELLI SA.
- SAS PARIS GRENELLE, détenue à 75% par CAPELLI SA.
- SCCV ST DENIS COUTURIER, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV AUBERVILLIERS 23 LANDY, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV PLESSIS RESISTANCE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SAS NEUVECELLE MILLY, détenue à 51% par CAPELLI SA,
- SCCV BOUSCAT LIBERATION, acquisition par CAPELLI SA de 51% des parts sociales,
- SAS 123 CAPELLI, acquisition par CAPELLI SA de 90% des parts sociales.



CESSIONS DE PARTICIPATION AU COURS DE L'EXERCICE

- SCCV BOUSCAT LIBERATION : Cession de 51% des titres par CAPELLI SA ramenant la participation du groupe à 0%,
- SCCV PUBLIER MOTTAY : Cession de 33% des titres par CAPELLI SA portant la participation du groupe à 67%,

- SCCV ARENTHON VERGERS : Cession de 33% des titres par CAPELLI SA portant la participation du groupe à 67%.

t

4.2.3 Succursales et établissements secondaires

Le Groupe Capelli a 3 établissements secondaires implantés à Bordeaux, Lille, et Marseille. Le Groupe CAPELLI a aussi un siège administratif situé à Lyon 6^{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 2022, ont été établis conformément aux règles légales françaises et selon les mêmes principes et méthodes comptables que ceux retenus pour l'établissement des comptes du précédent exercice.

• COMPTE DE RESULTAT

En K€	2021/2022	2020/2021
Chiffre d'affaires	22 909	50 972
Résultat d'exploitation	3 552	23 259
Résultat financier	(13 009)	(6 914)
Opérations en commun	(1 523)	(987)
Résultat courant	(10 980)	15 359
Résultat exceptionnel	(55)	(160)
Participation et IS	568	(3 758)
Résultat de l'exercice	(10 466)	11 441

Le chiffre d'affaires de CAPELLI SA s'établit à 22 909 K€ au 31 mars 2022 contre 50 972 K€ au 31 mars 2021. Il est composé à plus de 93% par des revenus principalement liés à des prestations de services fournies aux filiales du Groupe.

• BILAN

En K€	2021/2022	2020/2021
Participations et créances rattachées	14 966	12 628
Autres actifs immobilisés	7 100	14 923
Stocks	26 692	15 765
Autres actifs circulants	155 726	129 918
Trésorerie et comptes courants	52 829	59 920
ACTIF	257 313	233 154
Capitaux propres	35 008	47 140
Autres fonds propres	34 895	34 895
Provisions pour risques et charges	244	160
Endettement financier et comptes courants	150 718	116 731
Autres passifs	36 448	34 228
PASSIF	257 313	233 154

Les titres de participations et créances rattachées s'établissent à 14 966 K€ au 31 mars 2022 contre 12 628 K€ au 31 mars 2021, soit une hausse de 2

338 K€ sur l'exercice. Cette évolution est expliquée par l'acquisition des titres de 123



CAPELLI pour un montant net de dépréciation de 2 387 K€.

Les autres actifs immobilisés s'élèvent à 7 100 K€ au 31 mars 2022 contre 14 923 K€ au 31 mars 2021, soit une diminution de 7 853 K€. Cela est directement lié à des remboursements de prêts consentis aux filiales du groupe à hauteur de 8 166 K€.

Les stocks de Capelli SA s'élèvent à 26 692 K€ contre 15 765 K€ à la clôture précédente, en hausse de 10 927 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 2022.

La variation des capitaux propres correspond au résultat de l'exercice 21/22 de - 10 466 K€. Le résultat de l'exercice clos au 31 mars 2021 a été affecté pour 9 775 K€ aux autres réserves et 1 666 K€ de dividendes versés.

Les provisions pour risques et charges correspondent à une provision pour l'attribution d'actions gratuites aux salariés à hauteur de 244 K€.

L'endettement de Capelli SA s'établit à 187 166 K€ contre 150 958 K€ soit une augmentation de 36 208 K€ au 31 mars 2022. Dans le cadre de la poursuite de son développement, le Groupe Capelli a par ailleurs procédé au cours de l'exercice à l'émission de nouvelles obligations pour un solde net de remboursement de 16,5 M€. Le groupe a également financé les structures opérationnelles par apport en compte courant supplémentaire à hauteur de 12,9 M€.

➤ EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

La Société continuera à piloter la stratégie du Groupe, à gérer ses participations dans ses différentes filiales détenues directement ou indirectement. L'évolution et les perspectives d'avenir du Groupe sont détaillées au paragraphe [4.1.1](#) (Activité du groupe).

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

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

➤ CLIENTS :

	Article D441- 4 2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme					
	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 HT		22 780	667	- 140	89 510	112 817
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	0%	99%	3%	-1%	391%	22 909
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(B) 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					

Dans les 89,5 M€ de créances clients échues à +90j, 1 M€ sont des créances hors groupe.



➤ FOURNISSEURS :

	Article D441- 4 I 1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées HT		363	970	515	1 279	3 127
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0%	2%	5%	3%	7%	17 853
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						
(B) 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 €	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
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.)	22 928 548	24 872 536	49 575 848	50 972 031	22 908 729
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	4 101 159	1 657 580	10 016 113	16 225 311	- 7 791 069
Impôts sur les bénéfices	131 761	- 321 532	112 325	2 822 608	- 570 123
Participation des salariés	-	-	497 182	935 000	1 874
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 482 663	1 265 191	7 992 455	11 441 025	- 10 466 244
Résultat distribué	1 856 043	2 428 343	-	1 662 695	-
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	1,79	0,89	3,93	5,63	- 3,78
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,67	0,57	3,61	4,95	- 4,73
Dividende distribué	0,84	1,10	-	0,76	
Personnel					
Effectif salariés	103	125	146	154	143
Montant de la masse salariale	4 556 192	7 619 630	9 110 568	9 912 576	9 445 720
Montant des sommes versées en avantages sociaux	1 801 763	3 051 208	3 865 575	4 369 476	3 829 462

4.2.7 Affectation et répartition des résultats 2021/2022

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2021/2022 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



Un dividende de 0.76€ par action a été versé au titre de l'exercice clos le 31 mars 2021. Le tableau ci-dessous présente les dividendes par action distribués au titre des trois derniers exercices :

	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Dividende par action	0,76 €	NA	1,11 €
Total en euros	1 662 694,56 €	NA	2 428 342,56 €

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 2022.

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 2022 par un nombre de 21 225 titres CAPELLI auto-détenu (en ce compris le programme de rachat d'actions et le contrat de liquidité) par la Société représentant 0.96% 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 :

	31/03/22
Valeur des titres inscrits au bilan	728 677
Fraction du capital	0,96%
Valeur nominale	6,84 €

Sur l'exercice 2022, le Groupe CAPELLI a racheté sur le marché 6 941 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 2022 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 de l'exercice clos le 31 mars 2022.

4.2.13 Dépenses non déductibles fiscalement

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

4.2.14 Autorisation de cautions, avals et autres garanties

Conformément aux dispositions des articles L.225-35 et R225.28 du Code de commerce, le Conseil d'Administration du 27 juin 2022, 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 Contrôle interne et gestion des risques

4.2.16.1 Définition et référentiel du contrôle interne

La société CAPELLI définit le contrôle interne comme un processus mis en œuvre par le Conseil d'administration, la Direction Générale, le Comité de direction et le personnel en vue d'assurer une gestion rigoureuse et efficace de la société.

Cette définition implique :

- La mise en œuvre effective et l'optimisation des opérations,
- Le respect des politiques définies par la Direction, ainsi que la conformité aux lois et règlements en vigueur,
- La sauvegarde des actifs et la protection du patrimoine ;
- La prévention des fraudes et erreurs ;
- La sincérité et l'exhaustivité des informations financières.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

La croissance du Groupe amène, continuellement, la Direction Générale à procéder d'une part à la structuration de ses équipes et de ses processus en France et à

l'étranger et d'autre part à consolider le contrôle interne et les procédures au sein du Groupe.

Après avoir finalisé le déploiement de l'ERP sur l'ensemble des agences du Groupe, l'enjeu de 2021/2022 est de fiabiliser les process et d'exploiter, au mieux, l'ERP afin de compléter les reporting tant au niveau de la Direction Générale que dans les agences. Ceci toujours dans l'optique de mesurer la performance et la rentabilité d'une part et de renforcer le contrôle des opérations et des flux d'autres part.

Outre son Président Directeur Général, les acteurs clefs de cette structuration au sein de CAPELLI sont :

- Jean Charles CAPELLI, Directeur Général Délégué, en charge de la promotion immobilière, assure le pilotage de l'activité tant sur le plan opérationnel que fonctionnel. Il a par ailleurs, en charge, la validation de l'ensemble des règlements.

- Le Directeur Général Adjoint, Rodolphe PEIRON, dont les principales missions sont d'accompagner le Président et le Directeur Général Délégué dans le pilotage du Groupe, de contribuer au management général à travers



l'organisation opérationnelle et administrative des différents services ainsi que la gestion juridique et administrative du Groupe avec pour objectif d'anticiper et de maîtriser les éventuels risques et litiges avec nos partenaires.

- Le Directeur Général Logement France, Elias-Antoine CHEBAK, dont la principale mission est le pilotage de la direction opérationnelle du Groupe France (développement et production des programmes immobiliers du Groupe) au travers du pilotage des Agences Françaises.

- Les fonctions Financières tel que décrites à l'article 4.2.16.3 sont responsables des pôles de compétences et de la maîtrise des risques en matière de financement et de trésorerie, de tenue des comptabilités, de la supervision de la

consolidation, du suivi des indicateurs de gestion et du contrôle financier.

- Le Contrôle de gestion a la charge du suivi et de l'amélioration des indicateurs de performances.

La Direction Générale a donné pour objectif l'amélioration du reporting mensuel par centre de profit et centre de coût à l'appui duquel des réunions de pilotage sont organisées avec les responsables opérationnels.

Le renforcement du dispositif de contrôle interne est la priorité pour le Groupe qui s'organise pour documenter les procédures.

Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

4.2.16.2 Principaux acteurs du contrôle interne

Les principaux acteurs du contrôle interne sont les suivants :

- Le Conseil d'administration ;
- La Direction Générale, qui détermine les objectifs des différents services et les éléments permettant leur suivi ;
- Le comité de direction, composé de la Direction Générale, du Directeur général logement France, du Directeur de l'Organisation et des Ressources Humaines, du Directeur du Luxembourg et du Directeur Grand Genève.

- Les fonctions Financières responsables des indicateurs de gestion et des finances du Groupe,
- La Direction Juridique, entre autres garant de la conformité réglementaire ;
- Les différents responsables de services, chargés de veiller au respect des objectifs et à l'information de la Direction Générale par le biais du reporting ;

Le service communication qui, au-delà de la communication externe, assure également la bonne circulation de l'information en interne.

4.2.16.3 Organisation comptable et financière

La fonction financière de la société CAPELLI est composée (i) d'un Directeur Comptable assistée de 2 responsables comptables et d'une équipe de 11 comptables France et étrangers ainsi que (ii) d'un Directeur Stratégie et Financement qui supervise également le contrôle de gestion (3 contrôleurs de gestion). Le service financier est également composé d'un service Trésorerie composée de deux personnes. Tous sont placés sous l'autorité directe du Directeur Général Adjoint.

La comptabilité est tenue en interne sur le logiciel SAGE 1000 utilisé pour l'ensemble des sociétés du Groupe.

L'élaboration des comptes semestriels et annuels du Groupe est centralisée au sein des fonctions Financières de la société CAPELLI, avec l'assistance d'un cabinet d'Expertise Comptable dont la mission est de réviser les arrêtés comptables sociaux et un Cabinet Externe en

charge de la préparation de la consolidation des sociétés du Groupe dans le respect des normes en vigueur.

La gestion de la paie est effectuée par des cabinets externes : les éléments de paie sont préparés par la Responsable des Ressources Humaines. Le Président valide systématiquement les éléments de paie avant qu'ils ne soient adressés au cabinet. Après édition des bulletins de salaire, un contrôle est également réalisé au sein de la Direction Financière avant mise en règlement. Un suivi mensuel de la masse salariale est assuré par la Responsable des Ressources Humaines.

Tous les règlements fournisseurs, préparés par le service comptable, sont soumis à la validation du Directeur Général Adjoint puis du Directeur Général Délégué.



Concernant les clients, il n'existe pas de risque important dans la mesure où, dans la majeure partie des cas, les règlements passent par une étude de notaire qui effectue directement les virements sur le compte bancaire de la société.

Les procédures de contrôle interne en matière d'information comptable et financière ont pour

4.2.16.4 Organisation des autres 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, relay 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

objectif de s'assurer de la qualité de l'information financière produite par les filiales consolidées, de la sincérité et de l'image fidèle de l'information financière communiquée par le Groupe et de se prémunir contre les risques d'erreurs, d'inexactitudes ou d'omissions dans les états financiers du Groupe.

son montage jusqu'à la livraison. A ce titre, Il est garant de la bonne tenue du budget de l'opération.

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

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

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

Une revue budgétaire, par agence, trimestrielle a été mise en place. Sont présents la Direction de Programme, le Contrôle de gestion, la Direction d'agence, la Direction technique et la 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**

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

4.2.16.5 Organisation du reporting

La société établit des situations consolidées de manière semestrielle.

En parallèle, des reporting hebdomadaires et mensuels permettent de mesurer l'activité du

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.

Groupe et suivre les indicateurs clés de son développement (achats, ventes, financements et trésorerie).

4.2.16.6 Audit externe des commissaires aux comptes

Les Commissaires aux Comptes de CAPELLI S.A sont désignés pour six exercices par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Ils effectuent chaque année un audit des comptes annuels et consolidés (et un examen limité des comptes consolidés semestriels avant le transfert sur Euronext Growth).

Compte tenu de l'évolution majeure du groupe, CAPELLI a nommé des Commissaires aux comptes pour ses filiales à l'étranger au Luxembourg et en Suisse depuis l'exercice clos le 31 mars 2017.

Des missions portant sur l'appréciation du contrôle interne sont également menées dans le cadre de leur audit légal.

4.2.16.7 Evaluation du contrôle interne et perspectives

La société a procédé à un recensement des procédures de contrôle interne existantes. Les travaux réalisés sur l'exercice 2021/2022 n'ont pas révélé de défaillances notables ou d'insuffisances graves sur l'organisation du contrôle interne.

Dans le cadre de ce rapport sur le contrôle interne, la Direction Générale et les fonctions Financières, sous la responsabilité du Président, ont décidé de définir un cadre conceptuel et de continuer de procéder au recensement des procédures de contrôle interne existantes.

Par ailleurs la Direction Générale a fixé les axes de progression suivants pour l'exercice à venir :

- Renforcement du reporting Direction Général et Opérationnel,
- Maintien des revues budgétaires trimestrielles qui sont l'occasion d'arbitrer et de mener les actions correctives nécessaires.
- Fiabilisation et évolution des systèmes d'informations avec l'arrivée du DSI.

4.2.17 Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture, aucun fait significatif n'est à rapporter.



4.3 – Comptes consolidés 2021/2022

4.3.1 Etat du résultat consolidé

En k€	Notes	2021/2022	2020/2021
Chiffre d'affaires	4.4.8.1	290 317	280 532
Achats consommés	4.4.7.1	(228 648)	(216 733)
Marge brute	4.4.8.1	61 669	63 798
Tx de Marge brute		21,2%	22,7%
Charges de personnel	4.4.7.2	(17 374)	(19 376)
Charges externes		(15 894)	(16 062)
Impôts et taxes		(473)	(924)
Dotations nettes aux amortissements	4.4.6.2	(4 431)	(3 991)
Dotations nettes aux provisions	4.4.7.3	(260)	(1 128)
Autres produits d'exploitation		444	403
Autres charges d'exploitation		(575)	(241)
Charges opérationnelles		(38 565)	(41 319)
Résultat opérationnel courant		23 105	22 480
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	4.4.7.4	(604)	(174)
Autres produits exceptionnels		1 175	0
Charges et produits sur écarts d'acq.		(1 324)	0
Résultat opérationnel		22 352	22 306
% du Chiffre d'affaires		7,7%	8,0%
Produits financiers		234	256
Coûts financiers bruts		(19 348)	(17 718)
Coût de l'endettement net		(19 114)	(17 462)
Autres Produits et charges financières		(46)	(583)
Résultat financier	4.4.7.5	(19 160)	(18 045)
Résultat avant impôt		3 191	4 261
Impôts sur les bénéfices		(3 200)	(10 252)
Impôts différés		983	8 766
Carry-back		225	0
Impôts sur les résultats	4.4.7.6	(1 992)	(1 486)
Tx d'impôt		62%	35%
Quote-part de résultat MEEQ		86	189
Résultat net de l'ensemble consolidé		1 285	2 964
% du Chiffre d'affaires		0,4%	1,1%
Participation ne donnant pas le contrôle		1 135	1 355
Résultat net part du Groupe		2 421	4 319
% du Chiffre d'affaires		0,8%	1,5%
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	4.4.7.7	1,09	1,95
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en	4.4.7.7	1,09	1,95

4.3.2 Etat du résultat global

En k€	Notes	2021/2022	2020/2021
Résultat Net de l'ensemble consolidé		1 285	2 965
Variation des gains et pertes actuariels.		-	-
Ecarts de conversion		1 108	(411)
Résultat Net Global Consolidé		2 393	2 554
Part du Groupe		3 470	3 936
Participation ne donnant pas le contrôle		(1 076)	(1 382)

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	31/03/2022			31/03/2021
		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	993	696	297	402
Immobilisation corporelles	4.4.6.2	14 191	4 443	9 748	10 833
Terrains		20	-	20	20
Agencements sur terrains		-	-	-	-
Constructions		5 869	889	4 981	6 136
Immeubles de placement		2 493	1 154	1 339	1 381
Installations techniques, matériel et outillage		34	34	-	-
Autres immobilisations corporelles		5 775	2 366	3 409	3 296
Droit d'utilisation des actifs loués	4.4.6.2	28 138	8 347	19 791	23 875
Droits d'utilisation des actifs incorporels loués		554	288	265	376
Droits d'utilisation des actifs corporels loués		27 585	8 059	19 526	23 499
Immobilisations financières	4.4.6.3	6 485	-	6 485	6 178
Titres non consolidés et mis en équivalence		1 038	-	1 038	1 320
Dépôts et cautionnements		406	-	406	384
Prêts et créances immobilisées		5 041	-	5 041	4 474
Impôts différés actifs	4.4.6.9	13 570	-	13 570	11 207
Autres actifs non courants		0	-	0	11
ACTIFS NON COURANTS		65 024	14 809	50 215	52 829
Stocks	4.4.6.4	312 679	2 556	310 123	245 993
Créances clients	4.4.6.5	215 027	137	214 890	165 637
Autres actifs courants	4.4.6.5	86 742	718	86 024	67 000
Comptes courants		1 566	273	1 293	1 537
Charges constatées d'avance	4.4.6.5	2 577	-	2 577	1 442
Autres actifs financiers courants		-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.4.6.6	108 339	-	108 339	115 333
ACTIFS COURANTS		726 930	3 684	723 246	596 942
Actifs détenus en vue de la vente	4.4.6.2	-	-	-	-
TOTAL ACTIF		791 954	18 493	773 461	649 770
PASSIF					
Capital social	4.4.6.7			15 139	15 139
Réserves consolidées				20 352	20 203
Emprunt TSSDI				34 895	34 895
Résultat net part du groupe				2 421	4 320
Capitaux propres - Part du Groupe	4.3.5			72 806	74 557
Participation ne donnant pas le contrôle				(1 091)	(300)
CAPITAUX PROPRES				71 715	74 257
Provisions non courantes	4.4.6.8			225	203
Passifs financiers non courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			235 625	86 676
Obligations locatives non courantes	4.4.6.5 et 4.4.6.6			17 111	21 257
Autres passifs non courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			2 719	5 046
Impôts différés passifs	4.4.6.9			12 029	10 563
PASSIFS NON COURANTS				267 710	123 745
Provisions courantes	4.4.6.5 et 4.4.6.8			244	0
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			156 554	207 491
Obligations locatives courantes	4.4.6.5 et 4.4.6.6			2 433	2 325
Autres passifs courant	4.4.6.5 et 4.4.6.6			1 528	1 636
Comptes courants	4.4.6.5 et 4.4.6.6			1 962	2 542
Dettes fournisseurs	4.4.6.5			189 788	156 994
Dettes fiscales et sociales	4.4.6.5			76 624	78 565
Autres dettes	4.4.6.5			4 904	2 216
Passifs sur contrats clients				-	-
PASSIFS COURANTS				434 037	451 769
Passifs détenus en vue de la vente	4.4.6.2			-	-
TOTAL PASSIF				773 461	649 770



4.3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés

En K€	Notes	2021/2022	2020/2021
Disponibilités	4.4.6.5 et 4.4.6.6	115 333	84 677
Découverts bancaires	4.4.6.5 et 4.4.6.6	(86 185)	(107 192)
Trésorerie à l'ouverture		29 148	(22 516)
Résultat net de l'ensemble consolidé		1 285	2 965
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4.4.6.2 et 4.4.7.3	6 015	4 036
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	4.4.7.4	604	174
Charge d'impôt exigible	4.4.7.6	3 200	10 252
Variation des impôts différés		(983)	(8 766)
Réintégration liée à l'endettement financier		19 114	17 462
Variation quote-part des sociétés mises en équivalence		(86)	(189)
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie		499	(788)
Capacité d'autofinancement avant impôt		29 648	25 145
Impôt versés		(9 379)	(784)
Capacité d'autofinancement		20 269	24 361
Dividendes reçues des sociétés mises en équivalence		(82)	(113)
Variation de stock	4.4.6.4	(62 936)	10 318
Variation des créances d'exploitation	4.4.6.5	(65 503)	(24 657)
Variation des dettes d'exploitation	4.4.6.5	36 318	32 493
Variation du BFR		(92 121)	18 154
Flux de trésorerie généré par l'activité		(71 934)	42 402
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.4.6.2	(2 464)	(3 408)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.4.6.2	2 132	124
Acquisitions d'immobilisations financières	4.4.6.3	(709)	0
Cessions d'immobilisations financières	4.4.6.3	115	114
Acquisitions de sociétés nettes de trésorerie		(3 029)	(6 888)
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(3 955)	(10 058)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(1 666)	0
Dividendes versés aux minoritaires		0	(116)
Souscription TSSDI		0	20 115
Remboursement TSSDI		0	(18 020)
Intérêts financiers nets payés	4.4.6.6	(22 228)	(20 622)
Nouveaux emprunts	4.4.6.6	239 140	79 260
Remboursement d'emprunts		(142 117)	(38 650)
Remboursements obligations locatives		(2 664)	(2 342)
Actions propres		2	148
Autres variations liées aux opérations de financement		(76)	20
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement		70 392	19 793
Variation de trésorerie avant variation des devises		(5 498)	52 137
Incidence des variations de cours des devises		725	(474)
Variation de trésorerie		(4 773)	51 663
Trésorerie à la clôture		24 375	29 148
Disponibilités	4.4.6.5 et 4.4.6.6	108 339	115 333
Découverts bancaires	4.4.6.5 et 4.4.6.6	(83 964)	(86 185)



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 31 Mars 2020	15 139	638	(438)	325	32 800	22 563	71 053	1 156	72 209
Résultat de la période						4 320	4 320	(1 355)	2 965
Autres éléments du résultat global				(384)			(384)	(26)	(411)
Résultat global total	0	0	0	(384)	0	4 320	3 936	(1 382)	2 554
Variation périmètre						(36)	(36)	(9)	(45)
Opérations sur Auto-détention			(214)			362	148		148
Titres Super Subordonnées et intérêts					2 095	(2 442)	(347)		(347)
Dividendes versés							0	(116)	(116)
Autres						(197)	(197)	51	(146)
Au 31 Mars 2021	15 139	638	(652)	(59)	34 895	24 570	74 557	(300)	74 258
Résultat de la période						2 421	2 421	(1 135)	1 286
Autres éléments du résultat global				1 049			1 049	59	1 108
Résultat global total	0	0	0	1 049	0	2 421	3 470	(1 076)	2 394
Variation périmètre						234	234	3	237
Opérations sur Auto-détention			219			(219)	0		0
Titres Super Subordonnées et intérêts						(3 413)	(3 413)		(3 413)
Dividendes versés						(1 856)	(1 856)		(1 856)
Autres						(185)	(185)	282	97
Au 31 Mars 2022	15 139	638	(433)	990	34 895	21 552	72 806	(1 091)	71 715

Les variations de périmètre correspondent aux variations de taux de détention des filiales du groupe CAPELLI

Le montant de l'émission des Titres Super Subordonnées 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 2021/2022

4.4.1 Faits caractéristiques de l'exercice 2021/2022

L'année écoulée s'est déroulée dans un contexte de poursuite de la crise sanitaire mondiale, et de la survenance du conflit entre la Russie et l'Ukraine en février 2022.

Le Groupe a poursuivi sa trajectoire de croissance affichant à la clôture de l'exercice une croissance de 3% de son chiffre d'affaires, un maintien de sa rentabilité et une hausse de l'endettement consolidé expliquée par l'acquisition de foncier avec autorisation (240 M€ sur les douze derniers mois).

Le Groupe Capelli a changé de marché de cotation en mars 2022. Les titres du Groupe sont désormais admis sur le marché réglementé d'Euronext Growth Paris.

Pour mémoire, à la clôture du 31 mars 2021, le groupe n'avait pas respecté ses ratios financiers pour 2 contrats obligataires et un contrat bancaire. Le groupe avait néanmoins obtenu sans frais tous les waivers et n'avait ainsi pas eu à rembourser par anticipation ces emprunts.

Au mois d'avril 2021, le Groupe CAPELLI a émis sa première Obligation Verte (Green Bond). Cette émission s'inscrit dans l'engagement du GROUPE CAPELLI pour développer la performance environnementale de ses activités. Cette émission s'appuie sur la formalisation d'un Greenbond Framework et d'une second party opinion délivré par Vigeo Eiris, qualifiant le projet environnemental de Capelli pour ses programmes d'Advanced, soit un montant de 34M€ (meilleur rating).

Enfin, les Assemblées Générales Spéciales des Porteurs d'Obligations (FR0013073723 et FR0013256385) en date du 2 septembre 2021 afin d'autoriser la modification temporaire des modalités de Contrats d'Emprunt Obligataire du fait du non-respect par la Société du ratio de gearing consolidé relatif à l'exercice clos le 31 mars 2021. A ce titre, la Société a obtenu l'accord des Porteurs des obligations.



4.4.2 Événements postérieurs à la clôture

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

Le groupe a aussi développé une nouvelle méthode de financement pour ses opérations significatives en réalisant des augmentations de capital par le bas via des entrées au capital de fonds d'investissement dans les SPV portant les opérations comme le Lot 1 d'Howald / South Village avec Novaxia.

4.4.3 Règles et méthode comptables

Les états financiers consolidés du groupe CAPELLI au 31 mars 2022 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 2022 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 31 mars 2022 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 annuels consolidés au 31 mars 2022 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2021.

L'application des amendements de normes suivants, obligatoires à compter du 1er avril 2021, 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 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 2022. 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 entreront en vigueur postérieurement aux exercices ouverts à compter du 1er avril 2021, et pour lesquels le processus d'adoption par l'UE est en cours, sont les suivants :

- Améliorations annuelles des normes cycle 2018-2020 : diverses dispositions, publiées en mai 2020, (a) ;
- Amendements à IAS 16 (comptabilisation des produits générés avant la mise en service), et IAS 37 (contrats déficitaires), publiés par l'IASB en mai 2020, (a) ;
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants, publiés par l'IASB en janvier 2020 et juillet 2020, (b) ;
- Amendements à IAS 1 - informations à fournir sur les méthodes comptables, publiés par l'IASB en février 2021 (b),
- Amendements à IAS 8 - définition des estimations comptables, publiés par l'IASB en février 2021, (b) ;
- IFRS 17 – Contrats d'assurance. Cette norme remplace la norme IFRS 4, publiée à titre de solution intérimaire en 2004 dans l'attente de la finalisation du projet



sur la comptabilisation des contrats d'assurance, (b) ;

- Amendements à IAS 12 "Impôts sur le résultat" : Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction, (b)

(a) *Applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022,*

(b) *Applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023.*

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 28 juillet 2022.

➤ PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES ENTREPRISES CONSOLIDEES

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 2022 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 supporté par les tiers externe au groupe et partie prenante à ces opérations représente une perte de 1 135 K€. Cette perte n'est pas couverte par le groupe, chaque associé supportant les pertes à hauteur de sa participation. Aucune provision pour risque 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
	31/03/2022	31/03/2022		31/03/2021	31/03/2021
SA 123 CAPELLI <i>Siret : 81779095900016</i>	100,00%	100,00%	IG	10,70%	10,70%
ACHERES MAI <i>Siret : 89103351600016</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
ALES LAURIERS <i>Siret : 89806237700012</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
ARENTHON VERGERS <i>Siret : 88473272800024</i>	67,00%	66,99%	IG	100,00%	99,99%
ARGENTEUIL STALINGRAD <i>Siret : 89103268200017</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
AUBERVILLIERS 23 LANDY SCCV <i>Siret : 90532860500019</i>	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
AUBERVILLIERS COCHONNEC <i>Siret : 89806559400019</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
BEAUREPAIRE VILLAGES SCCV <i>Siret : 90112844700017</i>	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
BELARGA VILLAGES SCCV <i>Siret : 90117732900017</i>	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
BLANC MESNIL DESCARTES <i>Siret : 89118169500018</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
BOULOGNE GALLIENI <i>Siret : 88473474000027</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
BRIANCON CHARRIERE <i>Siret : 89806396100012</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
CAPELLI LOGISTICS <i>Siret : 88130305100018</i>	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CAPELLI UK <i>Siret : 11858493</i>	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CASTELNAUD MENUISIERE <i>Siret : 89806610500013</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
CHAVILLE SALENGRO <i>Siret : 89106897500012</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
CHENNEVIERES LIBERATION <i>Siret : 88772351800015</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
CLICHY DAGOBERT <i>Siret : 89278394500017</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2022	31/03/2022		31/03/2021	31/03/2021
COMBS REPUBLIQUE Siret : 89804380700012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
CRAPONNE MILLAUD Siret : 89806192400012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
CUCQ AEROPORT Siret : 89113772100017	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
CURVE SCCV Siret : 90163616700016	51,00%	51,00%	IG	0,00%	0,00%
DAX TAULADE Siret : 89806147800019	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
DECINE BRUYERES Siret : 89113869500012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
BORDEAUX DELBOS SCCV - IDEAL Siret : 87853883400010	51,00%	50,99%	IG	51,00%	50,99%
EMERAUDEV Siret : 89520332100016	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ETAMPES PARIS SCCV Siret : 90834924400016	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
GRENELLE SNC Siret : 90507435700013	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
HM IMMO SARL RCS Lux : B 263813	90,00%	90,00%	IG	0,00%	0,00%
HR IMMO SARL RCS Lux : B 263817	90,00%	90,00%	IG	0,00%	0,00%
HYERES ENSOLEILLADO Siret : 88751281200025	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV IMM'EXTENSO 21 GIRARD Siret : 90000528100010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
ISTRES GUIZONNIER (EX CHARBONNIERES CHANTERIE) Siret : 83203945700029	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
IZON FOSSE Siret : 89113895000011	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
LAGNY LECLERC Siret : 89809370300012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
LARUNS VILLAGE SCCV Siret : 90117834300017	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
LAVANDOU CHANTECLAIR SCCV (EX NEUVECELLE MILLY) Siret : 89118021800010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
LIVRY TURGOT Siret : 89117932700012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2022	31/03/2022		31/03/2021	31/03/2021
LUCINGES CHAMP CRU Siret : 89117940000017	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
LUZARCHES PONTCEL Siret : 89806466200015	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
MAMER BEIM RCS Lux : B 245694	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
MANTES MARTRAITS Siret : 89800713300017	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
MARSEILLE BOUDIER Siret : 89116245500010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
MARSEILLE PETRONIO Siret : 89202340900014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
MONDERCANGE ESCH RCS Lux : B 237553	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
MONTLUEL GARE Siret : 89113663200017	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
MOUGINS ST MARTIN Siret : 89116264600014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
MOUTFORT TODENWEG Siret :	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
NEUVECELLE MILLY SAS Siret : 90972944400010	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
NEVERS LEVEILLE SCCV Siret : 90115746100012	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
NICE CASSIN Siret : 89805930800012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
NICE CP Siret : 88947687500014	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
NOISY BOBIGNY Siret : 89804340100014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
OTHIS CARON Siret : 89120118800010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
OTHIS PAGNOL Siret : 89117996200016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
PARIS GRENELLE SAS Siret : 90493662200011	75,00%	75,00%	IG	0,00%	0,00%
PEGOMAS CANNES SCCV Siret : 90162180500018	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
PESSAC COMPOSTELLE Siret : 89120124600016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
PLESSIS RESISTANCE SCCV Siret : 90983636300012	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE Siret : 89116255400010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
PUBLIER MOTTAY Siret : 88473389000021	67,00%	67,00%	IG	100,00%	99,99%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2022	31/03/2022		31/03/2021	31/03/2021
PUBLIER MOTTAY 2 SCCV Siret : 90030167200011	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
REIMS MOLL Siret : 88496468500025	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
RIEUX ROBESPIERRE Siret : 88763218000014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
RONCHIN ST VENANT Siret : 89809795100013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
ROQUEVAIRE ALLIES Siret : 89116269500011	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SA BEAUFORT LOTISSEMENT RCS Lux : B 138087	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SA CAPELLI LUX RCS Lux : B 181700	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SA CAPELLI SUISSE N° inscription : CHE- 298.227.858	98,44%	98,44%	IG	98,44%	98,44%
SA CROIX DE SAINT PIERRE RCS Lux : B 204506	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SA PONTPIERRE ESCH RCS Lux : B 217828	100,00%	90,00%	IG	100,00%	90,00%
SALLANCHES MONTFORT Siret : 89117856800012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SANNOIS BARON SCCV Siret : 90115755200018	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
SARL 120 BLD MENILMONTANT Siret : 81265304600019	70,00%	70,00%	IG	70,00%	70,00%
SARL AHN VIGNES RCS Lux : B 218501	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%
SARL BETTANGE MESSER RCS Lux : B 229572	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SARL BOWO RCS Lux : B 197168	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SARL CAPPAL RCS Lux : B 222953	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL CT1 RCS Lux : B 209746	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%
SARL EHNEN LEWENT RCS Lux : B 209756	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%
SARL EICH LUX RCS Lux : B 223099	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SARL GOETZINGEN BEIM RCS Lux : B 218505	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%
SARL H46 RCS Lux : B 234161	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SARL HESPERANGE SIREN RCS Lux : B 216554	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL LANDEV 1 RCS Lux : B 222566	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL LE CLOS DES URSULES Siret : 81022911200018	0,00%	0,00%	NC	100,00%	100,00%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2022	31/03/2022		31/03/2021	31/03/2021
SARL LE CUBE Siret : 80795277500011	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL LIMPERSBERG GLACIS RCS Lux : B 216007	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SARL LYON YPRES 74 Siret : 83991159100015	65,00%	65,00%	IG	65,00%	65,00%
SARL NEUDORF KIEM RCS Lux : B 225020	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SARL OSCHTERBOUR RSC Lux : B 119214	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL REIMBERG BELLE VUE RCS Lux : B 218544	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%
SARL SAINT MAUR LA VARENNE Siret : 83272371200028	100,00%	99,65%	IG	100,00%	99,65%
SARL SAINT MAUR LOFT Siret : 83293202400017	65,50%	65,50%	IG	65,50%	65,50%
SARL STRASSEN HELENA RCS Lux : B 2016045	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%
SAS 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70,00%	70,00%	IG	70,00%	70,00%
SAS 6 RUE DE L'HOMME Siret : 83492580200011	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SAS CAPELLI CF4 Siret : 81333258200010	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS CAPELLI FINANCEMENT Siret : 53828692300015	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS CAPELLI FONCIER N° inscription : CHE-195.507.781	0,00%	0,00%	IG	0,00%	0,00%
SAS CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
SAS DOMAINE D'ASPRE Siret : 81934074600018	100,00%	99,49%	IG	100,00%	99,49%
SAS FG LUX Siret : 83439180700015	30,00%	30,00%	IG	30,00%	30,00%
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,80%	99,80%	IG	99,80%	99,80%
SAS IN EXTENSO Siret : 81768498800014	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SAS L2C DEVELOPPEMENT Siret : 79913430900019	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS LE 29 LYON BELLECOUR Siret : 81435797600012	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS LE CLOS ULYSSE Siret : 82830614200013	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS LES JARDINS DU VAL DE PONS Siret : 53372706100012	54,60%	37,50%	IG	54,60%	37,50%
SAS LES VAGUES DE MAREUIL Siret : 84131020400018	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS VOTRE PROJET DE VILLE Siret : 89116239800012	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SASU LE 35 Siret : 82279352700018	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCC IGNY SAINT NICOLAS Siret : 84461221800017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2022	31/03/2022		31/03/2021	31/03/2021
SCCV BOULOGNE DAMIENS <i>Siret : 83216050100017</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LINAS CHOLLET <i>Siret : 83216231700016</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV 3 RUE JOANNES <i>Siret : 83384788200010</i>	51,00%	50,50%	IG	51,00%	50,50%
SCCV 39 HENRI BARBUSSE <i>Siret : 81194126900029</i>	51,00%	50,49%	IG	51,00%	50,49%
SCCV AIX FLEURI <i>Siret : 84223095500010</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ALFORTVILLE JB CLEMENT <i>Siret : 82274034600017</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ALFORTVILLE VERON <i>Siret : 83218199400019</i>	100,00%	99,02%	IG	100,00%	99,02%
SCCV AMIENS INTERCAMPUS <i>Siret : 83537437200018</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ARMENTIERES NATIONALE <i>Siret : 82874815200018</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ARPAJON EGLY <i>Siret : 82273998300010</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ARRAS DUTILEUX <i>Siret : 82277533400011</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ARTIGUES PROVINCES <i>Siret : 87969575700010</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV AUBAGNE JOURDAN <i>Siret : 88322436200029</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV AUDENGE CARDOLLE <i>Siret : 87872258600012</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV BALCON DES MESANGES <i>Siret : 83036845200017</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV BALLANCOURT AUNETTE <i>Siret : 83446393700013</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV BEAUMONT LE LAC <i>Siret : 83218805600010</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV BISCAROSSE CHENE <i>Siret : 88325679400024</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV BONS LA PRALY <i>Siret : 83490708100014</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2022	31/03/2022		31/03/2021	31/03/2021
SCCV BORDEAUX BOUTAUT Siret : 88177264400020	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV BOUTIGNY MARCHAIS Siret : 85226961200010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV BRON BROSSOLETTE Siret : 84223253000019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV CARBON CONTE Siret : 82273875300018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV CAUDRY ECO QUARTIER Siret : 87763728000018	100,00%	100,00%	IG	60,00%	59,40%
SCCV CERNY LONGUEVILLE Siret : 84127532400017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV CESSY MURIERS Siret : 83036290100019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE Siret : 84951596000011	60,00%	60,00%	IG	60,00%	60,00%
SCCV CHEVILLY CRETTE Siret : 83165603800013	51,00%	50,49%	IG	51,00%	50,49%
SCCV CLICHY LA GARENNE ROGUET Siret : 82274071800017	99,00%	98,01%	IG	99,00%	98,01%
SCCV CLOS DE BUZOT Siret : 87895745500016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV CONFLANS LE GUEN Siret : 82274011400019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV COULOMMIERS STRASBOURG Siret : 83446223600011	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV COURDIMANCHE FLEURY Siret : 87876751600015	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV COUNTRY GOULET Siret : 82274364700015	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV CROZET TELECABINE Siret : 87954696800014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV DAMMARIÉ FOSSE Siret : 83216124400013	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV DIVONNE VOLTAIRE Siret : 82871747000011	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV EPINAY FORET Siret : 87964889700012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV ERMONT JUIN Siret : 84074033600010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ESTAIRES LA VILLE Siret : 83539391900013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV ETAPLES MONTREUIL Siret : 88748837700029	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV FERRIERE CHEMINEAU Siret : 84286931500015	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV FLASSANS REPUBLIQUE Siret : 87889388200018	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV FRG FRANCHEVILLE Siret : 79800427100028	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2022	31/03/2022		31/03/2021	31/03/2021
SCCV GAGNY VERSAILLES <i>Siret : 87888075600019</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV GENAS JAURES <i>Siret : 84223214200013</i>	60,00%	59,41%	IG	60,00%	59,41%
SCCV GEX 70 <i>Siret : 879600403100010</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV GEX BELLE FERME <i>Siret : 83812442800015</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV GEX LA VILLE <i>Siret : 83815387200018</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV GOURNAY BRIAND <i>Siret : 87872154700015</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV GRISY FONTAINE <i>Siret : 87974186600013</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV GRISY SUISNES VILLEMAIN <i>Siret : 85041704900010</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV HARDICOURT BEAUX VENTS <i>Siret : 87872375800016</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV HARGEVILLE EPINE <i>Siret : 87872246100018</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV HARNES BARBUSSE <i>Siret : 84076348600015</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV HESDIN CORNE <i>Siret : 84124782800012</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV HYERES CLAUDE <i>Siret : 87879277900018</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV ISSY LES MOULINEAUX <i>Siret : 8287527740012</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ISTRES GUIZONNIER <i>Siret : 83203945700029</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LA FERTE BRAS VERT <i>Siret : 82274347200018</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LA GARENNE BONAL <i>Siret : 87969653200016</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV LA ROCHE CURIE <i>Siret : 87969676300017</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV LANDY <i>Siret : 83905906000013</i>	51,00%	50,99%	IG	51,00%	50,99%
SCCV LE CLOS DES VIOUGUES <i>Siret : 81768934200019</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LE CLOS DU MIDI <i>Siret : 79817410800018</i>	0,00%	0,00%	NC	100,00%	99,01%
SCCV LE CLOS SAINT LOUIS <i>Siret : 81804087500010</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LE CLOS ST FRANCOIS <i>Siret : 75218898700016</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LE DIORAMA <i>Siret : 81789706900016</i>	99,00%	98,02%	IG	99,00%	98,02%
SCCV LE DOMAINE DE LA BORNETTE <i>Siret : 79983356100019</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%



Sociétés consolidées	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2022	31/03/2022		31/03/2021	31/03/2021
SCCV LE DOMAINE DE VILLAROCHE Siret : 81818785800019	0,00%	0,00%	NC	100,00%	99,01%
SCCV LE MONT D'ARBOIS Siret : 79746011000019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LE PLESSIS PATE CHARCOIX Siret : 82274094000017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LENS BASLY Siret : 88322513800022	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV LES ALLEES VERTOISES Siret : 82277324800015	100,00%	98,01%	IG	100,00%	98,01%
SCCV LES HAUTS DU LEMAN Siret : 79089583300016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LES JARDINS D'ALICE Siret : 80320211800011	76,00%	75,24%	IG	76,00%	75,24%
SCCV LES JARDINS D'AMELIE Siret : 53517649900015	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LES JARDINS DE CANDICE Siret : 82277312300010	0,00%	0,00%	NC	100,00%	99,01%
SCCV LES JARDINS DE PAUL Siret : 82277332100010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LES JARDINS D'EMMA Siret : 53849064000017	0,00%	0,00%	NC	100,00%	99,01%
SCCV LES JARDINS DU CHÂTEAU Siret : 80177788900016	0,00%	0,00%	NC	100,00%	99,01%
SCCV LES VILLAS OZON Siret : 81139784300012	99,00%	98,01%	IG	99,00%	98,01%
SCCV LIEVIN BIAT Siret : 83812584700015	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV L'OREE DE MEGEVE Siret : 79149870200012	0,00%	0,00%	NC	100,00%	99,01%
SCCV LYON 3 GERMAIN DAVID Siret : 83812107700021	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LYON FEUILLAT Siret : 82275889200019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV LYON FRERE Siret : 88224870100022	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV LYON LACASSAGNE Siret : 82274429800016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MAISONS HUGO Siret : 84948811900017	60,00%	60,00%	IG	60,00%	60,00%
SCCV MANOSQUE AURES Siret : 84951594500012	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MARSEILLE ALGER Siret : 87888587000013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV MAULE BARRE Siret : 87872356800019	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%



Sociétés consolidés	% de contrôle 31/03/2022	% d'intérêts 31/03/2022	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/03/2021	% d'intérêts 31/03/2021
SCCV MAUREPAS VOSGES Siret : 84458457300019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MEAUX JOFFRE Siret : 84289902300019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MEAUX SAINT FIACRE Siret : 83539452900019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MELAN TESSANCOURT Siret : 88325274400023	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV MELUN FRABRIQUES Siret : 83490572100017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MERIGNAC MAGUDAS Siret : 83812473300018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MESNIL BARBUSSE Siret : 87969652400013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV MIMOSAS LOU Siret : 87878985800015	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV MOISSELLES LES ECOLES Siret : 84461150900010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MOISSY CRAMAYEL Siret : 82274269800019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MONTEVRAIN EGLISE Siret : 83812405500016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MONTLIGNON LARIVE Siret : 87879153200012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV MONTREUIL SOUS BOIS BOISSIERE Siret : 82274387800016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV MONTREUIL VITRY Siret : 83416819700012	51,00%	50,50%	IG	51,00%	50,50%
SCCV NANTEUIL LES MAUX MENDES Siret : 82274199700016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV NATURA PARK Siret : 81395787500012	99,00%	98,02%	IG	99,00%	98,02%
SCCV NEMOURS ERCEVILLE Siret : 87872370900019	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV NOISY LAFARGUE Siret : 88152040700019	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SCCV OMER MOLLET Siret : 88325494800028	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV PAREMPUYRE LANDEGRAND Siret : 84286925700019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PARMAIN POINCARRE Siret : 83812191100013	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2022	31/03/2022		31/03/2021	31/03/2021
SCCV PESSAC BRUNET <i>Siret : 87891724400013</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV PESSAC LECLERC 170 <i>Siret : 83812312300013</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PESSAC LECLERC 186 <i>Siret : 83815415100016</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PESSAC LECLERC 198 <i>Siret : 84460019700017</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PORTE DE France <i>Siret : 83219236300014</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PROVILLE HERMENNE <i>Siret : 83490655400011</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV PROVINS CHALAUTRE <i>Siret : 87847338800014</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV QUENTIN JOSEPHINE <i>Siret : 84288750700015</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ROSNY LAVOISIER <i>Siret : 83350711400019</i>	51,00%	50,50%	IG	51,00%	50,50%
SCCV SAINT ANDRE MARECHAL <i>Siret : 87960399100016</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV SAINT CERGUES CHAPELLE <i>Siret : 88338555100014</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV SAINT CERGUES COTS 2 <i>Siret : 83166000600014</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV SAINT CERGUES COTS <i>Siret : 83815401100012</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV SAINT GENIS LYON <i>Siret : 84073989000019</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV SAINT GERMAIN BENI <i>Siret : 82276486600015</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV SAINT PATHUS RUE <i>Siret : 87960374400019</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV SCIEZ SONGY <i>Siret : 84286995000019</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV ST GENIS FAUCILLE <i>Siret : 83815393000014</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV THONON ALLINGES <i>Siret : 87954719800017</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV THORIGNY CLAY <i>Siret : 83812371900018</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV TOULON AMIGAS <i>Siret : 83815418500014</i>	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV TOULON CORNICHE <i>Siret : 88315010400023</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV TOUQUET GARET <i>Siret : 88420913100025</i>	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%



Sociétés consolidés	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
	31/03/2022	31/03/2022		31/03/2021	31/03/2021
SCCV TOUQUET MOSCOU Siret : 83812289300012	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV TOURCOING EPIDEME Siret : 85227228500010	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV TRAPPES ZAY Siret : 83216179800018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VAULX FOUCAUD Siret : 84951593700019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VAULX REPUBLIQUE Siret : 88316511000023	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER Siret : 85231129900014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV VERMELLES NATIONALE Siret : 87875695600016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV VILFONTAINE VELLEIN Siret : 83215255700019	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VILLENAVE D'ORNON 1 Siret : 83051931000023	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCCV VILLENAVE D'ORNON 2 Siret : 83079591000025	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCCV VILLENEUVE CARROUSEL Siret : 82274051000018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VILLENEUVE PARIS Siret : 83815407800011	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VILLEURBANNE ALLIES Siret : 83822534000010	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VILLEURBANNE FAILLEBIN Siret : 83815377300018	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD Siret : 87875212000013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCCV VITRY MOQUET Siret : 83537563500017	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV VUE SUR PARC Siret : 82276488200012	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SCCV WAVRIN REPUBLIQUE Siret : 88313756400026	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SCI 37 ARTHUR PETIT Siret : 81012130100024	51,00%	50,49%	IG	51,00%	50,49%
SCI LES PRELES Siret : 33099540800037	100,00%	99,49%	IG	100,00%	99,49%
SCI MARECHAUX DE France Siret : 84235829300012	35,00%	35,00%	IG	35,00%	35,00%
SCI MOUSSEUX Siret : 79350156000015	70,00%	70,00%	IG	70,00%	70,00%
SEP LE CLOS ULYSSE Siret : 82830614200021	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SEP LES VAGUES DE MAREUIL	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%



Sociétés consolidés	% de contrôle 31/03/2022	% d'intérêts 31/03/2022	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/03/2021	% d'intérêts 31/03/2021
SNC CHEMIN DU BACON Siret : 79818170700026	57,10%	40,00%	IG	57,10%	40,00%
SNC CL INVEST Siret : 80043014200011	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SNC DOMAINE DE LOUISE Siret : 82773571300014	100,00%	99,48%	IG	100,00%	99,48%
SNC JARDINS CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100,00%	99,50%	IG	100,00%	99,50%
SNC JARDINS DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50,00%	50,00%	ME	50,00%	50,00%
SNC LES ALLEES D'AVESNES Siret : 80252243300019	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC LES JARDINS DE FLORA Siret : 80495051700016	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC REPUBLIQUE Siret : 81530732700016	100,00%	99,01%	IG	100,00%	99,01%
SOISSONS COUCY Siret : 89810498900014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
SOISSONS PRES SAINT CREPIN Siret : 89116239800012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
ST BRIEUC VILLAGES SCCV Siret : 90117833500013	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
ST DENIS COUTURIER SCCV Siret : 90532861300013	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
ST GENIS POUILLY CENTRE SCCV Siret : 90029319200010	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
TOULON BLANC SCCV Siret : 91143957800012	100,00%	100,00%	IG	0,00%	0,00%
TOUQUET METZ Siret : 88763016800011	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
TOURCOING FONDERIE Siret : 88763116600014	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
TREGUIER GAMBETTA Siret : 89810385800012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
TREPIED SALENGRO Siret : 88877574900011	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
VAULX DUCLOS Siret : 89120113900013	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
VAULX MARCELLIN Siret : 89804373200012	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
VILLENEUVE CONSTANT Siret : 89116261200016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
VILLEURBANNE FORT Siret : 89119877200016	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
YRIEIX PORCELAINE Siret : 89810506900014	100,00%	99,99%	IG	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

A l'exception de ces deux entités, toutes les sociétés incluses dans la consolidation du groupe ont une clôture au 31 mars 2022.

➤ MODIFICATION DU POURCENTAGE D'INTERET

Modification à la hausse du pourcentage d'intérêt :

- SCCV CAUDRY ECO QUARTIER : Acquisition de 40% des titres par la CAPELLI PROMOTION SAS portant la participation du groupe à 100%.

Modification à la baisse du pourcentage d'intérêt :

- SCCV BOUSCAT LIBERATION : Cession de 51% des titres par CAPELLI SA ramenant la participation du groupe à 0% en date du 14 décembre 2021.
- SCCV PUBLIER MOTTAY : Cession de 33% des titres par CAPELLI SA portant la participation du groupe à 67%.
- SCCV ARENTHON VERGERS : Cession de 33% des titres par CAPELLI SA portant la participation du groupe à 67%.

➤ ENTREE DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Prises de participations directes :

- SCCV ST GENIS POUILLY CENTRE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV PUBLIER MOTTAY 2, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV BEAUREPAIRE VILLAGES, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV BELARGA VILLAGES, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV ST BRIEUX VILLAGES détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV NEVERS LEVEILLE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV LARUNS VILLAGES, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV SANNOIS BARON, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV PEGOMAS CANNES, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV CURVE, détenue à 51% par CAPELLI SA.

- SAS IMM'EXTENOS 21 GIRARD, détenue à 60% par CAPELLI SA.
- SCCV ETAMPES PARIS, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SAS PARIS GRENELLE, détenue à 75% par CAPELLI SA.
- SNC GRENELLE, détenue à 99% par SAS PARIS GRENELLE,
- SCCV ST DENIS COUTURIER, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV AUBERVILLIERS 23 LANDY, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SCCV PLESSIS RESISTANCE, détenue à 99% par CAPELLI SA.
- SAS NEUVECELLE MILLY, détenue à 51% par CAPELLI SA,
- SCCV BOUSCAT LIBERATION, acquisition par CAPELLI SA de 51% des parts sociales, en date du 27 mai 2021,
- SARL HR MIMMO, prise de participation à hauteur de 90% des titres par CAPELLI LUX SA.
- SARL HM IMMO, prise de participation à hauteur de 90% des titres par CAPELLI LUX SA,
- SAS 123 CAPELLI, prise de participation à hauteur de 90% des titres par CAPELLI SA,

➤ LIQUIDATION SORTIES DE PERIMETRE :

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

- SCCV LES ALLES DU MARQUIS,
- SCCV LES JARDINS DU CHATEAU
- SCCV LES JARDINS D'EMMA
- SCCV LE DOMAINE DE LA VILLAROCHE
- LES JARDINS DE CANDICES
- L'OREE DE MEGEVE
- LE CLOS DU MIDI.

➤ CONVERSION DES ETATS FINANCIERS

La monnaie fonctionnelle du Groupe est l'Euro, ainsi les états financiers des filiales ont été convertis en euros en utilisant le taux de clôture pour les postes de bilan autres que les capitaux propres, le taux moyen de l'exercice pour le compte de résultat et le taux historique pour les composantes de capitaux propres autre que le résultat.

Les différences résultant de la conversion des états financiers des filiales sont enregistrées dans une rubrique distincte du tableau des variations



des capitaux propres, « écarts de conversion ». Les mouvements de l'exercice sont présentés sur une ligne distincte, dans les autres éléments du résultat global.

➤ **IMMOBILISATION INCORPORELLES**

Les logiciels acquis en pleine propriété sont immobilisés à leur coût d'acquisition. La durée d'amortissement généralement retenue est de 1 à 5 ans en mode linéaire.

➤ **ECARTS D'ACQUISITIONS**

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

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. Les écarts d'acquisition ne sont pas significatifs dans le groupe CAPELLI.

Lorsqu'une perte de valeur est constatée, l'écart entre la valeur comptable de l'actif et sa valeur recouvrable est comptabilisé dans l'exercice en charges opérationnelles et est non réversible.

➤ **IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

Conformément à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles », la valeur brute des éléments corporels de l'Actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens. Les immeubles de placement ont été retraités selon la norme IAS 40, en retenant comme méthode celle du coût amorti.

Le groupe fait procéder périodiquement à des expertises externes, par des professionnels indépendants.

L'amortissement est calculé suivant le mode linéaire fondé sur la durée d'utilisation probable des différentes catégories d'immobilisations.

Les durées d'amortissement retenues pour les immobilisations sont les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions - Structure	Linéaire	40 ans
Constructions - Façades	Linéaire	20 ans
Constructions - IGT	Linéaire	15 ans
Agencements	Linéaire	10 ans
Matériel et Outillage	Linéaire	3 à 4 ans
Agencements divers	Linéaire	5 à 8 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 8 ans

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

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

Pour mémoire, le groupe a appliqué la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1^{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 1,74 % pour l'exercice clos au 31 mars 2022, 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.

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).

L'analyse effectuée conformément à la norme IFRS 13 n'a pas conduit à identifier un ajustement au titre du risque de non-exécution (risque de contrepartie et risque 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).

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 2021 et 2022, le groupe ne détenait pas d'actifs et passifs en vue d'être cédés.

➤ TSSDI

Principales caractéristiques du TSSDI émis en mai 2017 :

Date d'émission : 18 mai 2017

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 12 280 000 euros brut

Frais d'émission : 372 K€ brut

Rang...Maturité : Obligations perpétuelles subordonnées de dernier rang, ayant une durée indéterminée.

Remboursement des TSSDI :

- Remboursement : Uniquement en cas de liquidation de l'émetteur, de cession totale de l'entreprise à la suite d'une décision de redressement judiciaire ou liquidation

- Remboursement anticipé volontaire : à l'entière et seule discrétion de l'émetteur, et ne pourra pas intervenir avant une période de 6 ans (18 mai 2023).

Paiement des intérêts fixes : Paiement à l'initiative de l'émetteur pour une période courant du 18 mai 2017, (inclus) au 18 mai 2023 (exclus). Les intérêts non payés à l'échéance seront capitalisés.

Taux d'intérêts fixes : 9,75 %

Paiement des intérêts variables : paiement trimestriel à compter de la première date de remboursement au Gré de l'Emetteur, soit le 18 mai 2023 (Euribor 3 mois augmenté d'une Marge de 14%).



Principales caractéristiques du TSSDI émis en novembre 2018 :

Date d'émission : 22 novembre 2018

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 7 000 000 euros brut

Frais d'émission : 3 K€ brut

Paiement des intérêts fixes : Paiement à l'initiative de l'émetteur pour une période courant du 18 mai 2017, (inclus) au 18 mai 2023 (exclus).

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

Paiement des intérêts variables : paiement trimestriel à compter de la première date de remboursement au Gré de l'Emetteur, soit le 18 mai 2023 (Euribor 3 mois augmenté d'une Marge de 14%).

Ces titres ont une durée indéterminée. Le remboursement du capital est à la seule initiative de l'émetteur et ne pourra pas intervenir avant une période de 6 ans (12 décembre 2023). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

Principales caractéristiques du TSSDI émis en décembre 2018 :

Date d'émission : 12 décembre 2018

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 650 000 euros brut

Frais d'émission : 3,1 K€ brut

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

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

Paiement des intérêts variables : paiement trimestriel à compter de la première date de remboursement au Gré de l'Emetteur, soit le 12 décembre 2023 (Euribor 3 mois augmenté d'une Marge de 14%).

Ces titres ont une durée indéterminée. Le remboursement du capital est à la seule initiative de l'émetteur et ne pourra pas intervenir avant une période de 6 ans (12 décembre 2023). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

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

Principales caractéristiques du TSSDI émis en février 2019 :

Date d'émission : 28 février 2019

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 2 300 000 euros brut

Frais d'émission : Néant

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

Taux d'intérêts fixes : 8,37 %

Paiement des intérêts variables : paiement intervenant trimestriellement les 28 Mai, 28 Août, 28 Novembre et 28 Février de chaque année à compter de la première date de remboursement au Gré de l'émetteur. (Euribor 3 mois augmenté d'une Marge de 14%).

Ces titres ont une durée indéterminée. Le remboursement du capital est à la seule initiative de l'émetteur et ne pourra pas intervenir avant une période de 6 ans (28 février 2024). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.

Principales caractéristiques du TSSDI émis en février 2020 :

Date d'émission : 27 février 2020

Valeur nominale : 1 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 30 685 000 euros brut

Frais d'émission : Néant

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

Taux d'intérêts fixes : 9,75 %

Paiement des intérêts variables : paiement intervenant trimestriellement les 27 Mai, 27 Août, 27 Novembre et 27 Février de chaque année à compter de la première date de remboursement au Gré de l'émetteur. (Euribor 3 mois augmenté d'une Marge de 14%).

Ces titres ont une durée indéterminée. Le remboursement du capital est à la seule initiative de l'émetteur et ne pourra pas intervenir avant une période de 6 ans (27 février 2026). De même, le paiement des intérêts est à la seule initiative de l'émetteur. Les intérêts non payés à échéance seront capitalisés.



Traitements comptables des TSSDI

Ces instruments financiers ont été traités dans les comptes du 31 mars 2022, sans changement par rapport au 31 mars 2021 pour les TSSDI en cours au 31 mars 2022, 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€	TSSDI
Souscrit en 2017/2018	12 280
Souscrit en 2018/2019	9 950
Souscrit en 2019/2020	10 570
Souscrit en 2020/2021	2 095
Souscrit en 2021/2022	0
Total TSSDI au 31/03/2022	34 895

En k€	Intérêts financiers TSSDI
Intérêts constatés en réserves 2017/2018	1 094
Intérêts constatés en réserves 2018/2019	1 402
Intérêts constatés en réserves 2019/2020	2 617
Intérêts constatés en réserves 2020/2021	2 442
Intérêts constatés en réserves 2021/2022	3 413

➤ 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 2021 et fin mars 2022 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 2021.

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.

Par ailleurs, la crise sanitaire et le conflit Russie-Ukraine n'ont pas conduit à modifier les principales estimations retenues par le groupe.

4.4.6 Notes relatives au bilan

4.4.6.1 Ecart d'acquisition

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

Valeurs nettes - en k€	31/03/2021	Variation (+ OU -)	Var. périmètre	31/03/2022
Capelli	120			120
Financière Capelli	112			112
Capelli UK	60		0	60
Villeurbanne Château Gaillard	31			31
123 Capelli	0	(1 324)	1 324	0
Total	323	(1 324)	1 324	323

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



4.4.6.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Valeur brutes - en k€	31/03/2021	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Reclassement	Fin de retraitement d'actif détenu en vue de la vente	Ecart de change	31/03/2022
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	758	-	14	-	-		-	772
Droit au bail	75	-	-	-	-		-	75
Autres immobilisations incorporelles	145	-	-	-	-		-	145
Immobilisations incorporelles	978	-	14	-	-	-	-	993
Terrains	20	-	-	-	-		-	20
Constructions	7 150	-	1 502	2 784	-		0	5 868
Immeubles de placement	2 495	-	-	53	-		52	2 494
I.T.M.O.I	34	-	-	-	-		-	34
Autres immobilisations corporelles	4 955	-	906	253	-		50	5 658
Immobilisations en cours	76	-	41	-	-		-	117
Immobilisations corporelles	14 729	-	2 450	3 089	-	-	102	14 192
Total valeurs brutes	15 707	-	2 464	3 089	-	-	102	15 185

L'augmentation des constructions concerne principalement les travaux d'aménagement du siège de Lyon FOCH à hauteur de 1,2 M€. Les acquisitions du poste autres immobilisations corporelles sont principalement composées de mobilier (134 K€), de matériel informatique (219 K€), d'installations et agencements divers (190 K€) et de véhicules de transport (242 K€).

Le groupe a vendu les anciens locaux de Champagne, classés en actifs détenus en vue de la vente lors du précédent exercice, et qui ont été cédés sur l'exercice pour 2 783 K€ en valeur brute. Cette cession n'a pas généré de résultat.

Amortissements - en k€	31/03/2021	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Reclassement	Fin de retraitement d'actif détenu en vue de la vente	Ecart de change	31/03/2022
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	450	-	86	-	-		-	536
Droit au bail	5	-	8	-	-		-	14
Autres immobilisations incorporelles	120	-	25	-	-		-	145
Immobilisations incorporelles	576	-	119	-	-	-	-	695
Constructions	1 015	-	518	645	1		-	889
Immeubles de placement	1 113	-	-	-	40		1	1 154
I.T.M.O.I	34	-	-	-	-		-	34
Autres immobilisations corporelles	1 734	-	656	52	-		28	2 365
Immobilisations corporelles	3 896	-	1 174	696	40	-	30	4 443
Total des amortissements	4 473	-	1 293	696	40	-	30	5 137

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

Valeur brutes - en k€	31/03/2021	Correction ouverture	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2022
Logiciels	554	-	-	-	-	-	554
Terrains	-	1 544	-	-	-	-	1 544
Agencements sur terrains	-	2 112	-	-	-	-	2 112
Matériel de transport	-	681	-	218	-	1	900
Immobiliers	21 527	6 634	-	624	-	84	15 601
Autres immobilisations	7 386	-	-	-	-	42	7 428
Droits d'utilisation des actifs loués	29 467	2 296	-	841	-	127	28 138

Le montant de 2 296 K€ correspond à la correction de la durée du droit d'utilisation pour la location du bâtiment avenue FOCH.



Valeur nette - en k€	31/03/2022	31/03/2021
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	237	308
Droit au bail	61	70
Autres immobilisations incorporelles	-	25
Immobilisations incorporelles	298	403
Terrains	20	20
Constructions	4 980	6 135
Immeubles de placement	1 340	1 382
I.T.M.O.I	-	-
Autres immobilisations corporelles	3 292	3 221
Immobilisations en cours	117	76
Immobilisations corporelles	9 749	10 833
Total valeurs nettes	10 047	11 236

Amortissements - en k€	31/03/2021	Correction ouverture	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2022
Logiciels	177	-	-	111	-	-	288
Agencements sur terrains		16	-	187	-	-	203
Immobiliers	3 098	-	504	1 571	-	53	4 218
Autres immobilisations	2 316	177	-	1 122	-	23	3 638
Droits d'utilisation des actifs loués	5 592	-	311	2 990	-	76	8 347

Le montant de 2 990 K€ correspond principalement à l'amortissement du droit d'utilisation pour la location du bâtiment avenue FOCH.

Valeur nette - en k€	31/03/2021	Correction ouverture	Variation de périmètre	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2022
Logiciels	376	-	-	111	-	-	265
Terrains	-	1 544	-	-	-	-	1 544
Agencements sur terrains	-	2 096	-	187	-	-	1 909
Matériel de transport	-	681	-	218	-	1	900
Immobiliers	18 429	-	6 130	947	-	31	11 383
Autres immobilisations	5 070	-	177	1 122	-	19	3 790
Droits d'utilisation des actifs loués	23 875	-	1 985	2 149	-	51	19 791

IMMEUBLES DE PLACEMENT

En k€	Brut	Amort.	Net
31/03/2021	2 495	-1 114	1 380
Acquisitions de l'exercice	0		0
Cessions de l'exercice	-53		-53
Ecart de change	51		51
Dotations de l'exercice		40	40
Reprises de l'exercice			
31/03/2022	2 493	-1 154	1 339

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 2022. La principale méthode d'évaluation est celle de « rentabilité » qui consiste à déterminer la valeur locative susceptible d'être appliquée à l'immeuble puis à lui affecter un taux de capitalisation dans une fourchette de 8 à 11.5 % en fonction de la nature des locaux (haut de fourchette pour les locaux commerciaux et bas de fourchette pour les locaux d'habitation).



Les revenus nets générés par la location des immeubles de placement se présentent comme suit :

en k€	2021/2022	2020/2021
Montant des produits des locations	142	141
Taxes foncières	- 9	- 9
Charges locatives	- 9	- 9
Revenus nets	124	123

4.4.6.3 Immobilisations financières

En k€	31/03/2021	Variation de périmètre	Reclassement	Quote-Part résultat	Distribution	Acquisition	Cessions	Reprise Provision	Ecart de change	31/03/2022
Titres non consolidés	564	0	0	0	0	5	0	0	3	573
Titres mis en	756	(294)		86	(82)	0	0		(1)	465
Dépôts &	384	0		0	0	23	(0)		0	406
Prêts envers ses filiales	4 474	0	0	0	0	682	(115)	0	0	5 041
Valeurs brutes	6 178	(294)	0	86	(82)	710	(115)	0	2	6 485
Amortissements	0									0
Valeurs nettes	6 178	(294)	0	86	(82)	710	(115)	0	2	6 485

Les variations de périmètre correspondent essentiellement à l'entrée des filiales intégrées globalement sur l'exercice (1,2,3 CAPELLI).

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 31/03/2022	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2022	Valeur brute au 31/03/2021	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2021
Stocks	312 679	(2 556)	310 123	248 817	(2 824)	245 993
Total	312 679	(2 556)	310 123	248 817	(2 824)	245 993

La variation du niveau des stocks à la clôture s'explique principalement par le renouvellement des programmes en cours suite aux ventes en bloc initiées par le groupe l'année précédente.

Une analyse détaillée des stocks a été effectuée afin d'ajuster la valeur comptable en fonction de la valeur nette de réalisation. Au 31 mars 2022, le Groupe a ainsi comptabilisé une reprise nette de provision d'un montant de 268 K€ contre une dotation de 295 K€ au 31 mars 2021.

La variation des stocks comptabilisée en achats consommés et production stockée (et ayant donc un effet en résultat) s'élève à 63 862 K€ au 31 mars 2022 contre -3 451 K€ au 31 mars 2021.

Comme indiqué dans la note 4.4.1, la crise sanitaire et le conflit Russie-Ukraine n'ont pas conduit à modifier les règles de dépréciation, la stratégie de développement de vente en bloc ayant permis de maintenir un écoulement régulier des stocks.



4.4.6.5 Créances et dettes

ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS HORS IMPOTS DIFFERES

En k€	Montant brut au 31/03/2022	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Autres actifs non courants	0			
Actifs non courants	0	0	0	0
Emprunt obligataire (IBO)	143 852		143 102	750
Emprunts et autres dettes	91 771		91 671	100
Obligations locatives non courantes	17 111		7 355	9 756
Autres dettes et cautionnements	2		2	
Passifs financiers non courants	252 736	0	242 130	10 606
Provisions	225			225
Autres passifs non courant - subvention	2 719		2 719	
Autres Passifs non courants	2 944	0	2 719	225
Passifs non courants	255 680	0	244 849	10 831

Le Groupe Capelli a procédé au cours de l'exercice précédent à l'ouverture auprès d'un pool bancaire composé de sept banques d'une ligne de crédit d'un montant maximal de 22,5 M€ bénéficiant d'une garantie de l'État français à hauteur de 90 % du montant emprunté (Prêt Garanti par l'Etat). Les principales caractéristiques de cette ligne de crédit sont les suivantes :

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

Cette ligne de crédit a été intégralement tirée au 31 mars 2022. Le Groupe considère que l'accord de crédit n'a pas été obtenu à des conditions

normales de marché et qu'il y a lieu de comptabiliser une subvention (i.e. correspondant à la différence entre la juste valeur et la valeur faciale du prêt ; le différentiel de taux provenant essentiellement de la garantie octroyée par l'État sur une partie du financement accordé). Cette subvention est étalée sur la durée des emprunts, la reprise de la subvention est présentée en moins des frais financiers. A ce titre, une subvention d'un montant de 4,3 M€ a été constatée au 31 mars 2022 dans les autres passifs. Celle-ci correspond au différentiel entre le taux de financement du groupe (soit 8%) et le taux effectif de l'emprunt souscrit (soit 2%). Le Groupe a utilisé l'option de prorogation pour une partie des tirages ; ainsi, 2,7 M€ des tirages sont enregistrés en dettes non courantes et 1,5 M€ en passifs courants.

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

ACTIFS COURANTS

En k€	31/03/2022	31/03/2021
Stocks	310 123	245 993
Créances clients	214 890	165 637
Etat – impôt sur les sociétés	3 291	121
Etat – autres impôts	60 105	56 826
Débiteurs divers	22 629	10 052
Charges constatées d'avance	2 577	1 442
Autres créances	88 601	68 442
Comptes courants	1 293	1 537
Trésorerie et équivalents	108 339	115 333
Actifs financiers courants	109 631	116 870
Actifs courants	723 246	596 942

Les autres créances d'impôts correspondent essentiellement à la TVA. La société possède une créance d'impôt sur les sociétés à hauteur de 3 M€.



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

en k€	Solde client Net	Non échus	Echus provisionnés	Echus < 4 mois	Echus De 4 à 6 mois	Echus De 6 à 12 mois	Echus > 12 mois
31/03/2022	214 890	214 753	137				
31/03/2021	165 637	160 079	106	431			5 021
31/03/2020	150 075	149 986	89				

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. Dans le cadre de ses opérations de financements, le Groupe a procédé à une cession de créances clients pour un montant de 11M€. Cette opération a fait l'objet d'une décomptabilisation à la clôture.

La crise sanitaire et le conflit Russie-Ukraine n'ont pas conduit à constater une augmentation significative du risque client ni des décalages de règlement des créances.

PASSIFS COURANTS

En k€	31/03/2022	31/03/2021
Dettes fournisseurs	189 788	156 994
Provision sociétés mises en équivalence	0	0
Dettes sociales et fiscales	70 416	68 502
Etat – impôts sur les sociétés	6 209	10 063
Provisions courantes	244	0
Autres dettes	4 904	2 216
Autres dettes	81 773	80 781
Comptes courants	1 962	2 542
Concours bancaires	83 964	86 185
Emprunts et autres dettes à moins 1 an	72 590	121 306
Autres passifs courants - subvention	1 528	1 636
Obligations locatives courantes	2 433	2 325
Passifs financiers courants	162 476	213 993
Produits constatés d'avance	0	0
Passifs courants	434 037	451 769

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

Les dettes fiscales et sociales de 76,6 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).

Comme indiqué ci-dessus, la crise sanitaire et le conflit Russie-Ukraine n'ont pas conduit le groupe à demander le report du paiement de dettes d'exploitation.



4.4.6.6 Endettement financier net

En k€	31/03/2022	31/03/2021
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	143 852	49 737
Emprunts	91 771	36 939
<i>dont taux fixe</i>	77 481	25 664
<i>dont taux variable</i>	14 290	11 275
Autres dettes et cautionnements	2	0
Passifs financiers non courants	235 625	86 676
Emprunts Obligataires	53 929	102 416
Emprunts à moins d'un an	18 662	18 841
Concours bancaires	83 964	86 185
<i>ss-total passif financier courant</i>	156 554	207 441
Comptes courants	1 962	2 542
Autres dettes et cautionnements	0	50
Passifs financiers courants	158 516	210 033
Endettement financier brut	394 141	296 709
Comptes courants actifs	(1 293)	(1 537)
Trésorerie et équivalents	(108 339)	(115 333)
Endettement financier net hors obligations locatives et subvention	284 510	179 839
Obligations locatives non courantes	17 111	21 257
Obligations locatives courantes	2 433	2 325
Autres passifs non courants - subvention	2 719	5 046
Autres passifs courants - subvention	1 528	1 636
Endettement financier net dont obligations locatives et subvention	308 300	210 102

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

Variation des emprunts et autres dettes - en k€	31/03/2021	Reclass.	Variation de périmètre	Souscription d'emprunt	Remboursement d'emprunts	Ecarts de change et autres mouvements	31/03/2022
Emprunt Obligataire (IBO / taux fixe)	49 737	(65 605)		159 720			143 852
Emprunts	36 940	(24 930)	0	79 420	0	342	91 771
Autres dettes non courantes	0	50			(48)		2
Obligations locatives non courantes	21 257	(2 153)	0	437		(2 430)	17 111
Autres passifs non courants - subvention	5 046	(2 327)					2 719
Emprunts et autres dettes non courants	112 979	(94 965)	0	239 577	(48)	(2 088)	255 455
Emprunts à moins d'un an (hors intérêts courus)	121 256	93 069		0	(142 069)	333	72 590
Autres dettes courantes	50	(50)					0
Obligations locatives courantes	2 325	2 153	0	403	(2 664)	216	2 433
Autres passifs courants - subvention	1 636	(108)					1 528
Emprunts et autres dettes courants	125 267	95 064	0	403	(144 733)	549	76 551
Total des emprunts et des autres dettes	238 247	99	0	239 980	(144 781)	(1 539)	332 006
Total des emprunts et des autres dettes (hors obligations locatives)	214 665	99	0	239 140	(142 117)	675	312 463

Avec des fonds propres de 71,7 M€ au 31 mars 2022 (qui intègrent les TSSDI de 34,9 M€), le gearing du Groupe (endettement net sur fonds propres) ressort à 3,96

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

Les concours bancaires courants, d'un montant de 84 M€, correspondent à des lignes à taux variable finançant les opérations ainsi que des lignes Corporate à taux variable.

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

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

Au 31 mars 2022 ces ratios sont respectés.



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

Nom	Date d'émission	Montants levés en M€	Date de Remboursement	Part non courante au 31/03/2022 en k€	N° ISIN	Société Bénéficiaire	Taux d'intérêt
CACEIS 10 M€	déc-21	6,50	déc-23	6 500	XS2417510075	LANDEV1	7,00%
HOWALD - OBLIG 10 MEUR	mars-22	6,83	mars-26	6 831	FR0014008PS7	LANDEV1	6,70%
CACEIS OBLIG 10M€ FR0014007D42	janv-22	6,63	janv-24	6 630	FR0014007D42	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 15 M€ HOWALD	juil-21	4,77	juil-23	4 770	FR00140049X0	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 7M€ PARIS GRENELLE	juil-21	3,60	juil-24	3 595	FR0014004KQ1	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 30M CHF	sept-21	14,74	mars-24	14 737	FR00140058E1	LANDEV1	6,75%
CACEIS OBLIG 35 M€	sept-21	21,19	mars-24	21 187	FR00140058D3	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 20 M USD	sept-21	7,40	mars-24	7 395	FR0014005CQ5	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 15MCHF FR0014	janv-22	4,81	juil-24	4 811	FR0014007YB7	LANDEV1	6,75%
CACEIS OBLIG 20 M€	déc-20	16,31	juin-23	16 308	XS2270708386	LANDEV1	7,00%
EMPRUNT WISEED/ CF4/ REIMS MOLL/ 542 900€	juin-21	0,54	juin-23	543		CF4	7,00%
EMPRUNT WISEED/CF4/NICE 646 400€	mars-21	0,65	avr-23	646		CF4	7,00%
EMPR. BILLET A ORDRE 750K€	nov-18	0,75		750		Capelli	EURIBOR +2,5%
EMPR. CACEIS 20 M€	sept-19	20,00	sept-24	19 940	FR0013446564	Capelli	7,00%
BONNEVOIE - 660K EUR	sept-21	0,66	sept-23	660		Capelli Promotion	9,00%
HYERES - 800K EUR	févr-22	0,80	févr-24	800		Capelli Promotion	9,00%
HOWALD - 2M EUR	févr-22	0,44	août-24	440		Capelli Promotion	7,00%
CACEIS LEVEE 50K€	avr-21	33,30	avr-26	33 295 (5 987)	FR0014002W77	Emeraudev	6,00%
Frais d'émission d'emprunt							
TOTAL		149,91		143 851			

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

Emprunts à moins d'un an	18 662
dont emprunts auprès d'établissement de crédits	9 300
dont emprunts participatifs	4 828
dont autres emprunts	153
dont intérêts courus sur emprunts	4 380

Les intérêts courus se rapportent pour l'essentiel à la dette obligataire et aux emprunts participatifs.

Emprunts - en k€	31/03/2022	31/03/2021
Emprunts obligataire (IBO/ taux fixe)	143 852	49 737
Emprunts	91 771	36 939
<i>dont taux fixe</i>	77 481	25 664
<i>dont taux variable</i>	14 290	11 275
<i>Obligations locatives non courantes</i>	17 111	21 257
Autres dettes	0	0
Cautionnements	2	0
Passifs financiers non courants	252 736	107 932
Dont nouveaux emprunts	239 485	74 159
Dont remboursements d'emprunts	0	-
Dont emprunts reclassés en passif courant	-90 535	90 689
Dont variation de périmètre	0	6 123
Dont impact IFRS 16	-4 146	612

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](#)

VALEUR MOBILIERES DE PLACEMENTS ET COMPTES A TERME

en k€	31/03/2022	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2021
	Valeur d'acquisition	Valeur de marché	Valeur d'acquisition	Valeur de marché
VMP et Comptes à terme	1 287	1 287	1 314	1 314
Total	1 287	1 287	1 314	1 314



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.

	31/03/2021	Augm.	Dim.	31/03/2022
Nombre de titres	2 213 333	0	0	2 213 333
Valeur nominale	6,84 €	0,00 €	0,00 €	6,84 €

Au 31 mars 2022, CAPELLI SA détient 21 225 de ses propres titres, pour une valeur brute de 729 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres. Au 31 mars 2021, la société CAPELLI SA détenait 20 594 titres pour une valeur de 730 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.

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€	31/03/2021	Variation taux actualisation	Dotations	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	31/03/2022
Provision IDR	203	-	22	-	-	225
Titres mis en équivalence négatifs	-	-	-	-	-	-
Provisions pour litiges et autres provisions	-	-	244	-	-	244
Total	203	-	266	-	-	469

La variation des provisions par rapport au 31 mars 2021 est liée à la diminution du taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite et à l'évolution de l'effectif. Les écarts actuariels ne sont pas significatifs.

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

Le taux d'actualisation utilisé pour l'évaluation des indemnités de fin de carrière a été fixé à 1,74% contre 0,72% au 31 mars 2021.

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



4.4.6.9 Impôts différés

Au 31 mars 2022, le taux de 25 % (25.82% avec la contribution additionnelle) a été appliqué pour les opérations ayant un dénouement postérieur à 2022.

en k€	
Impôts différés passifs au 31 mars 2021	(10 563)
Impôts différés actifs au 31 mars 2021	11 207
Impôts différés nets au 31 mars 2021	644
Mouvements affectant le résultat 2021/2022	1 004
Mouvements affectant les réserves 2021/2022	(33)
Impôt différé passif sur écart d'acquisition	
Reclassement	(70)
Ecart de conversion	(4)
Impôts différés nets au 31 Mars 2022	1 541
Dont impôts différés passifs	(12 029)
Dont impôts différés actifs	13 570

Les impôts différés passifs 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 2 273 K€ et par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour 5 490 K€. Les déficits fiscaux non activés représentent 1 180 K€ d'impôts différés (dont 31 K€ non constatés sur l'exercice) contre 1 149 K€ au 31 mars 2021. Les impôts différés actifs net sont principalement composés des retraitements sur marge interne de 9 994 ainsi que des impôts différés actifs sur déficits fiscaux activés à hauteur de 5 222 K€.

4.4.6.10 Variation de BFR

En k€	2021/2022	2020/2021
Variation de stock	(62 936)	10 318
Variation des créances	(65 503)	(24 657)
Variation des dettes	36 318	32 493
Variation du BFR	- 92 121	18 154

Le BFR opérationnel augmente par rapport au 31 mars 2021 lié principalement au phasage des chantiers, avec de nombreuses livraisons en fin d'année calendaire, et aux acquisitions des opérations notamment La Scène des Loges. Nous rappelons que le poste créances clients n'est pas à risque car tous nos clients sont financés lors de la signature des actes notariés.

4.4.7 Notes relatives au Compte de Résultat

4.4.7.1 Achats consommés

En k€	2022/2021	2021/2020
Achats de terrains et frais	(98 601)	(56 731)
Constructions et travaux /	(158 728)	(122 813)
Honoraires	(23 597)	(27 685)
Assurance DO	(732)	(1 482)
Impôts et taxes	(10 852)	(4 571)
Variation de Stocks	63 862	(3 451)
Total	(228 648)	(216 733)



4.4.7.2 Charges de personnel et rémunérations des dirigeants

CHARGES DE PERSONNEL

En K€	2022/2021	2021/2020
Salaires et traitements	(13 186)	(14 472)
Charges sociales	(4 358)	(4 903)
Autres charges de personnel	168	0
Total	(17 374)	(19 376)
Effectif	164	197

REMUNERATION ALLOUEES AUX ADMINISTRATEURS

En k€	2022/2021	2021/2020
Rémunération fixe	861	771
Rémunération variable	139	481
Rémunération exceptionnelle	281	320
Jetons de présence	248	236
Avantage en nature	67	65
Total	1 596	1 873

4.4.7.3 Dotations et provisions

En k€	2022/2021	2021/2020
Stocks	-485	-266
Autres actifs circulants		-946
Clients douteux	247	130
Dotations Indemnités de départ à la retraite	-22	-45
Reprises Indemnités de départ à la retraite	0	0
Total	(260)	(1 127)

4.4.7.4 Résultat des cessions d'actifs immobilisés

en k€	Produits	Charges	Résultat 31/03/2022	Résultat 31/03/2021
Cessions d'actifs immobilisés	2 310	-2 914	-604	-174

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 de forts investissements (achat de foncier pour près de 240 M€ en 12 mois) est relativement stable par rapport au précédent exercice et ressort à -19 M€, faisant ressortir un endettement moyen équivalent à celui de n-1.

Les emprunts souscrits participent au développement du groupe CAPELLI ; les frais d'émission correspondants sont présentés en déduction du poste d'emprunts.

Les intérêts nets des TSSDI (3 413K€) sont constatés en capitaux propres et donc n'impactent pas le résultat financier.



4.4.7.6 Preuves d'impôts

en k€	2022/2021			2021/2020		
	France	Hors France	Total	France	Hors France	Total
Résultat avant impôt	- 9 343	12 620	3 277	- 2 021	4 984	2 964
Impôt	521	- 2 513	- 1 992	927	- 559	1 486
Résultat net	- 9 864	4 471	1 285	- 1 094	5 544	4 450
IS théorique	2 413	- 3 260	846	- 316	1 603	1 287
Contribution à 3,3%		-		25	-	25
Impact régularisation taux IS	194	-	194	-	-	-
Différence de taux	5	905	910	- 46	- 973	- 1 019
Différences permanentes	- 1 326	- 1 099	- 2 425	581	356	937
Impôt différé non constaté sur les déficits	- 315	-	- 315	81	-	81
Impôts des MEE	- 15	37	22	340	- 36	304
Régularisation écarts antérieurs & autres	- 435	904	469	262	- 391	129
Impôt effectif	521	- 2 513	- 1 992	927	559	1 486

Les différences entre l'impôt théorique et l'impôt constaté dans les comptes consolidés sont liées :

- Aux différences de taux (910 K€) en particulier la différence de taux de l'impôt en Suisse par rapport à la France,
- Aux différences permanentes de 2 425 K€ principalement imputables à des charges non déductibles (1 664 K€), aux retraitements de consolidation non fiscalisés (389 K€) et au reclassement de la CVAE en impôt (205 K€),
- A l'impôt différé actif non constaté sur les déficits de filiales (315 K€)
- A l'impôt sur la quote-part des résultats des minoritaires des sociétés transparentes fiscalement non constatés.

4.4.7.7 Résultat par action

Le Résultat net part du Groupe par action émise a été calculé en divisant le Résultat net du part du Groupe par le nombre d'actions en circulation à la clôture (2 213 333 titres) diminué des actions propres auto-détenues à cette même date (21 225 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 2022, 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 2022 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 2021/2022	Suisse 2021/2022	Luxembourg 2021/2022	Grande-Bretagne 2021/2022	2021/2022
Chiffre d'affaires brut	215 072	33 063	42 182	0	290 317
Annul. retraitements					
Chiffre d'affaires	215 072	33 063	42 182	0	290 317
Marge brute	34 544	12 342	14 783	0	61 669
Résultat opérationnel					22 352
Charges d'impôt sur le résultat					(1 992)
Résultat net de l'ensemble consolidé					1 285
Résultat net Part du Groupe					2 421

En k€	France 2020/2021	Suisse 2020/2021	Luxembourg 2020/2021	Grande-Bretagne 2020/2021	2020/2021
Chiffre d'affaires brut	232 690	10 287	37 555	0	280 532
Annul. retraitements					
Chiffre d'affaires	232 690	10 287	37 555	0	280 532
Marge brute	43 048	10 600	10 151	0	63 799
Résultat opérationnel					22 306
Charges d'impôt sur le résultat					(1 486)
Résultat net de l'ensemble consolidé					2 965
Résultat net Part du Groupe					4 320

4.4.8.2 Situation financière consolidée

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

En K€	France 03/2021	Suisse 03/2021	Luxembourg 03/2021	Grande- Bretagne 03/2021	Total 03/2021
Actifs non courants	43 315	2 755	6 678	81	52 829
Actifs courants	457 654	34 553	103 311	1 424	596 942
Total actif sectoriel	500 969	37 309	109 989	1 504	649 770
Capitaux propres	107 708	4 948	(38 313)	(85)	74 256
Passifs non courants	66 151	858	78 788	0	145 797
Passifs courants	327 110	31 503	69 514	1 589	429 717
Total passif sectoriel	500 969	37 309	109 989	1 504	649 770



4.4.9 Autres informations

4.4.9.1 Parties liées

Postes du Bilan et du compte de résultat - en k€	31/03/2022		31/03/2021	
	Parties liées	Co-entreprises	Parties liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	2 224		413	
Achats consommés	2 104		1 122	
Coût de l'endettement financier			4	12
Autres produits et charges financières				
Immobilisations	3 581		2 590	301
Stocks	1 423		1 058	
Créances clients & comptes rattachés	179		2 067	0
Autres créances	1 300		645	78
Créances financières				
Emprunts et dettes financières diverses	2 702		5 262	1 873
Dettes fournisseurs	443		50	
Autres dettes	29		74	

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

Effectif de clôture	2021/2022	2020/2021
Cadres	113	120
Employés	51	77
Total	164	197

4.4.9.3 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES

En k€	31/03/2022	31/03/2021
Promesses d'hypothèques	149 018	141 092
Privilèges de prêteur	25 948	39 794
Hypothèques	80 756	78 061
Nantissement de solde créditeur	-	-
Loyers baux commerciaux (1)	-	-
Cession de créance sur le bailleur et Dailly	17 034	18 287
Autres garanties	210	210
Total	272 966	277 444

ENGAGEMENTS RECUS

En k€	31/03/2022	31/03/2021
Avals, cautions	202 423	198 142
Garanties Financières d'Achèvement	176 093	203 759
Total	378 516	401 901



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 2022, 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

L'emprunt sur la SCI Mousseux, qui a servi au financement de l'ancien siège administratif de Champagne aux Monts d'Or, est couvert par un swap taux fixe contre taux variable. Ce swap est le seul instrument de couverture contacté par le groupe à ce jour.

RISQUE DE LIQUIDITE

Le groupe a procédé à une revue de son risque de liquidité et considère 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.

La dette à taux variable du Groupe s'établit à 14,3 M€ au 31 mars 2022.

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.

Depuis 2004 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 [4.2.5](#). 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 les autres éléments du résultat global	Valeur nette comptable 31/03/2022	Juste valeur 31/03/2022	Juste valeur 31/03/2021
ACTIFS							
Actifs financiers non courants		1 038	5 448		6 485	6 485	6 178
Autres actifs non courants			0		0	0	11
Créances clients			214 890		214 890	214 890	165 637
Juste valeur des instruments financiers			-		-	-	
Autres actifs courant			22 629		22 629	22 629	10 052
Trésorerie et équivalents de trésorerie		108 339			108 339	108 339	115 334
Total des actifs financiers		109 376	242 966	-	352 342	352 342	297 212
PASSIFS							
Dettes financières courantes et non courantes			413 684		413 684	413 684	320 291
Autres passifs non courants			2 719		2 719	2 719	5 046
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			189 788		189 788	189 788	156 993
Juste valeur des instruments financiers			-		-	-	
Autres passifs courants - subvention			1 528		1 528	1 528	1 636
Total des passifs financiers		-	607 719	-	607 719	607 719	483 965

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.

4.4.9.5 Faits exceptionnels et litiges

Dans le cadre de ses activités, la société est confrontée à des litiges. Ceux-ci sont analysés à chaque clôture et font l'objet d'une provision si la société l'estime nécessaire.

4.4.9.6 Carnet de commande en VEFA

Les produits de contrats de construction de promotion et de rénovation sont comptabilisés suivant la méthode du pourcentage d'avancement, évalué en fonction du pourcentage de réalisation des travaux et du taux de commercialisation à la date considérée ([cf. note principe de reconnaissance du chiffre d'affaires](#)).

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

ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

La ventilation des actifs et passifs financiers selon les catégories prévues par la norme IAS 39 catégories « extra-comptables » et la comparaison entre les valeurs comptables et les justes valeurs, sont données dans le tableau ci-dessus (hors créances et dettes fiscales et sociales) :

Aucun reclassement entre les différentes catégories n'a été effectué sur l'exercice.

La ventilation des instruments financiers selon la hiérarchie en 3 catégories de méthodes de détermination de la juste valeur, conformément à l'amendement d'IFRS 7 est donnée ci-après :

- Niveau 1 (prix cotés sur un marché actif) : trésorerie et équivalents de trésorerie,
- Niveau 2 (données observables) : instruments dérivés de couverture : aucun sur les exercices présentés,
- Niveau 3 (données non observables) : titres des filiales non consolidées.



4.4.9.7 Honoraires des commissaires aux comptes

en k€	Montant HT					
	ARTHAUD ET ASSOCIES		ORFIS		MAZARS	
	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021	03/2022	03/2021
Commissaires aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
- Emetteur	115			102	115	102
- Filiales	0			56	14	
Services autres que la certification des comptes (SACC) requis par les textes (2)						
- Emetteur	13			11	13	11
- Filiales					1	
Autres SACC (3)						
- Emetteur	2			2	2	2
- Filiales						
Total honoraires	130			171	145	115

(2) Ces services incluent principalement la revue du rapport de gestion et le rapport spécial sur les conventions réglementées.

(3) Les autres SACC portaient sur les travaux de covenant



4.5 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 mars 2022

mazars

Mazars

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

**Arthaud
& Associés**

Arthaud & Associés Audit

73 Rue François Mermet
69160 Tassin La Demi-Lune

Capelli

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2022

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 des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2022

A l'assemblée générale de la société Capelli,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Capelli relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} avril 2021 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des stocks

Comme indiqué dans les notes 4.4.3 « Règles et méthodes comptables – Stocks » et 4.4.6.4 « Stocks », les stocks, sont évalués au coût de production pour chacun des programmes et une provision pour dépréciation est constituée lorsque l'opération est susceptible de dégager une perte à terminaison. Le montant net figurant au bilan au 31 mars 2022 s'établit à 310 123 k€.

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

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

Comme indiqué dans la note 4.4.3 « Règles et méthodes comptables – Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires », le chiffre d'affaires relatif aux opérations de promotion et rénovation, qui constitue l'essentiel du chiffre d'affaires consolidé, est reconnu selon la méthode de l'avancement. Cet avancement tient compte à la fois de l'avancement technique de l'opération et de l'avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes notariés. Ces résultats sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par votre société.

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



Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne



- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Les commissaires aux comptes

Mazars

Lyon, le 29 juillet 2022

Arthaud & Associés Audit

Tassin la Demi-Lune, le 29 juillet 2022

Frédéric Maurel

Olivier Deberdt

Olivier Arthaud

Carole Troncy



4.6 – Présentation des comptes annuels 2021/2022

4.6.1 Bilan actif au 31/03/2022

en k€ Actif	31/03/2022			31/03/2021
	Brut	Amt/Prov	Net	Net
Concessions, brevets et droits ass.	772	536	236	308
Fonds commercial	128	14	114	122
Autres immobilisations incorporelles	145	145	-	25
Immobilisations incorporelles	1 045	695	350	455
Constructions	2 652	553	2 099	1 941
Installations techniques, mat. & out.	34	34	-	-
Autres immobilisations corporelles	3 550	1 375	2 175	1 941
Immobilisations corporelles	6 236	1 962	4 274	3 882
Immobilisations corporelles en cours	117		117	76
Participations & créances rattachées	17 809	2 843	14 966	12 629
Autres titres immobilisés	105	-	105	103
Prêts	1 905	-	1 905	10 071
Autres immobilisations financières	350	-	350	337
Immobilisations financières	20 168	2 843	17 326	23 139
Actif immobilisé	27 566	5 500	22 066	27 552
Stocks	28 762	2 070	26 692	15 765
Clients et comptes rattachés	139 874	68	139 806	123 682
Fournisseurs débiteurs	906	-	906	1 118
Personnel	53	-	53	110
Impôts et taxes	4 858	-	4 858	1 576
Autres créances	53 350	520	52 830	59 101
Avances et acomptes versés	621	-	621	484
Valeurs mobilières de placement	6 860	250	6 611	1 912
Disponibilités	702	-	702	658
Charges constatées d'avance	1 647	-	1 647	963
Actif circulant	237 633	2 907	234 725	205 370
Charges à répartir	522		522	154
Ecart de conversion actif	-		-	78
Comptes de régularisation	522	-	522	232
Total actif	265 721	8 408	257 313	233 154

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels



4.6.2 Bilan passif au 31/03/2022

en k€	31/03/2022	31/03/2021
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	21 541	11 766
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	(10 466)	11 441
Subventions d'investissement		
Capitaux propres	35 008	47 140
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	244	161
Provisions pour charges	-	-
Provisions pour risques et charges	244	161
Emprunts obligataires	78 239	61 717
Autres emprunts	30 751	28 960
Découverts et concours bancaires	4 673	5 507
Emprunts auprès des éta. de crédits	113 663	96 184
Emprunts et dettes financières diverses	5 968	2 384
Comptes courants	31 088	18 163
Dettes financières diverses	37 055	20 547
Avances et acomptes reçus		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 046	7 522
Dettes fiscales et sociales	24 809	26 104
Dettes sur immobilisations	3	3
Autres dettes	3 985	445
Produits constatés d'avance	76	153
Autres dettes	35 919	34 227
Ecart de conversion passif	529	-
Total passif	257 313	233 154



4.6.3 Compte de résultat 2021/2022

En K€	2021/2022	2020/2021
Chiffre d'affaires	22 909	50 972
Production stockée	12 472	6 717
Autres produits	1 469	691
Produits	36 850	58 380
Achats matières premières et autres approv.	(2 309)	(1 811)
Variation de stock	(1 749)	(2 731)
Autres achats et charges externes	(13 795)	(14 353)
Consommations	(17 853)	(18 894)
Valeur ajoutée	18 997	39 486
Impôts, taxes et versements assimilés	(543)	(685)
Salaires et traitements	(9 446)	(9 913)
Charges sociales	(3 829)	(4 369)
Amortissements et provisions	(1 548)	(1 027)
Autres charges	(79)	(233)
Charges	(15 445)	(16 227)
Résultat d'exploitation	3 552	23 259
Produits financiers	716	4 735
Charges financières	(13 725)	(11 648)
Résultat financier	(13 009)	(6 914)
Opérations en commun	(1 523)	(987)
Résultat courant	(10 980)	15 359
Produits exceptionnels	262	101
Charges exceptionnelles	(316)	(261)
Résultat exceptionnel	(55)	(160)
Participation et IS	568	(3 758)
Impôts sur les bénéfices		
Résultat de l'exercice	(10 466)	11 441



4.6.4 Tableau de financement 2021/2022

en K€	2021/2022	2020/2021
Capacité d'autofinancement de l'exercice	(7 398)	12 316
Prix de cession des immobilisations	252	75
Réductions d'immobilisations financières	8 153	8 897
Variation des C/C	18 212	46 852
Emprunts contractés	43 305	25 367
Emission TSSDI	-	2 095
Subventions d'investissement	-	-
Ressources	62 524	95 601
Distributions de dividendes	(1 666)	-
Variation des C/C	-	-
Acquisitions d'éléments actifs immobilisés	(4 933)	(2 487)
Charges à répartir (frais emprunt obligataire)	(783)	-
Remboursements d'emprunts	(21 409)	(56 365)
Emplois	(28 791)	(58 852)
Variation du fonds de roulement net global	33 733	36 750

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels.

4.7 – Notes annexes aux comptes annuels 2021/2022

4.7.1 Faits caractéristiques

L'année écoulée s'est déroulée dans un contexte de poursuite de la crise sanitaire mondiale, et de conflit entre la Russie et l'Ukraine sur la fin de l'exercice.

Le Groupe a poursuivi sa trajectoire de croissance affichant à la clôture de l'exercice une croissance de 3% de son chiffre d'affaires, un maintien de sa rentabilité et une hausse de l'endettement consolidé expliquée par l'acquisition de foncier avec autorisation (240M€ sur les douze derniers mois).

Le Groupe Capelli a changé de marché de cotation en mars 2022. Les titres du Groupe sont désormais admis sur le marché réglementé d'Euronext Growth Paris.

Pour mémoire, à la clôture du 31 mars 2021, le groupe n'avait pas respecté ses ratios financiers pour 2 contrats obligataires et un contrat bancaire. Le groupe avait néanmoins obtenu sans frais tous les waivers et ainsi n'avait ainsi pas eu à rembourser par anticipation ces emprunts.

Au mois d'avril 2021, le Groupe CAPELLI a émis sa première Obligation Verte (Green Bond). Cette émission s'inscrit dans l'engagement du GROUPE CAPELLI pour développer la performance environnementale de ses activités.

Cette émission s'appuie sur la formalisation d'un Greenbond Framework et d'une second party opinion délivré par Vigeo Eiris, qualifiant le projet environnemental de Capelli pour ses programmes d'Advanced (meilleur rating).

Enfin, les Assemblées Générales Spéciales des Porteurs d'Obligations (FRO013073723 et FRO013256385) en date du 2 septembre 2021 afin d'autoriser la modification temporaire des modalités de Contrats d'Emprunt Obligataire du fait du non-respect par la Société du ratio de gearing consolidé relatif à l'exercice clos le 31 mars 2021. A ce titre, la Société a obtenu l'accord des Porteurs.

La société a accordé à sa filiale CAPELLI PROMOTION un abandon de compte courant à hauteur de 1,5 M€. Cet abandon est assorti d'une clause de retour à meilleure fortune, qui trouvera à s'appliquer quand les capitaux propres de la filiale seront à nouveau supérieurs à 1 M€.

Au cours de l'exercice 2021/2022, la société Capelli a acquis 89.29% du capital de 123 Capelli pour un montant net de dépréciation de 2 387 K€, portant la détention à 100%.



4.7.2 Evènements postérieurs à la clôture

Depuis la clôture, aucun fait significatif n'est à rapporter.

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. Le périmètre d'intégration fiscale a été étendu au cours de cet exercice. En plus des sociétés SAS FINANCIERE CAPELLI, SAS CAPELLI PROMOTION, SAS IN EXTENSO et SAS CAPELLI FINANCEMENT qui étaient déjà membre du groupe d'intégration, sont entrées les SAS CAPELLI CF4, SAS VOTRE PROJET DE VILLE, et SAS CAPELLI LOGISTICS (Code de commerce – article L.123-13 et L.123-17).

➤ PRINCIPES ET CONVENTIONS GENERALES

Les comptes au 31 mars 2022, d'une durée de 12 mois ont été arrêtés par le conseil d'administration le 28 juillet 2022, et sont établis en conformité avec les dispositions du Code de commerce, et conformément aux conventions générales prescrites par le Plan Comptable Général issu des règlements ANC.

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

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

➤ PERMANENCE DES METHODES

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

➤ 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 règlement 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.

➤ 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. Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à la valeur brute, une provision est constituée à hauteur de la différence.

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

Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du groupe, la direction de CAPELLI procède à des estimations et retient des hypothèses qui sont établies à partir de l'expérience passée et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

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

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

➤ CREANCES IMMOBILISEES

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

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

D'autre part, un prêt libellé en Francs Suisse auprès d'une société du groupe a fait l'objet d'une réévaluation en fonction du cours de la devise au

31 mars 2022, dégageant sur l'exercice un gain de change.

➤ EVALUATION DES STOCKS

Terrains

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

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

Promotion et rénovation

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

Les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administratifs peuvent être incorporés aux stocks. Ces frais sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux et de gestion de projet, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain.

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

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

➤ DEPRECIATION DES STOCKS

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



➤ **EVALUATION DES CREANCES ET DES DETTES**

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

➤ **DEPRECIATION DES CREANCES**

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

➤ **EVALUATION DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

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

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

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

➤ **DISPONIBILITES EN EUROS**

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

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

Le chiffre d'affaires relatif à l'achat des terrains est constaté au fur et à mesure de la vente des

lots, soit à la signature de l'acte notarié. Le cas échéant, une provision pour les coûts restant à encourir est constituée dans les comptes.

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

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

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

➤ **OPERATIONS FAITES EN COMMUN**

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

Le détail de celle-ci est synthétisé dans la note [4.7.6](#) 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 principal de 9.75% durant les 6 premières années.

4.7.4 Notes relatives au bilan

➤ **ETAT DES IMMOBILISATIONS**

en K€	31/03/2021	Augmentations	
		Poste à Poste	Acquisitions
Immobilisations incorporelles	1 031		14
Constructions sur sol propre	163	-	
Installations générales, agenc., aménagement des constr.	2 138	-	404
Installations techniques, matériel et outillage industriel	34	-	
Installations générales, agencements, aménagements divers	689	-	190
Matériel de transport	202	-	128
Matériel de bureau et information, mobilier	2 080	-	360
Immobilisations corporelles en cours	-	-	
Immobilisations corporelles	5 307		1 082
Immobilisations incorporelles en cours	76		41
Autres participations	14 015	-	3 794
Autres titres immobilisés	103	-	1
Prêts, autres immobilisations financières	10 408	-	
Immobilisations financières	24 525		3 796
Actif immobilisé en Valeur Brute	30 938		4 933



en K€	Diminutions		Valeur brute 31/03/2022	Réévaluation valeur d'origine fin d'exercice
	Poste à poste	Cession		
Immobilisations incorporelles			1 045	
Constructions sur sol propre		53	111	-
Installations générales, agenc., aménagement des constr.			2 542	-
Installations techniques, matériel et outillage industriel			34	-
Installations générales, agencements, aménagements divers			879	-
Matériel de transport		99	231	-
Matériel de bureau et information, mobilier			2 440	-
Immobilisations corporelles en cours			-	-
Immobilisations corporelles	-	152	6 237	-
Immobilisations incorporelles en cours		-	117	-
Autres participations			17 809	-
Autres titres immobilisés			105	-
Prêts, autres immobilisations financières		8 153	2 255	-
Immobilisations financières	-	8 153	20 168	-
Actif immobilisé en Valeur Brute	-	8 305	27 567	-

➤ ETAT DES AMORTISSEMENTS

en K€	31/03/2021	Dotations	Reclassement	Reprises	31/03/2022
Logiciels	353	86	77		516
Brevet, Licences, Marques	21				21
Fonds commercial	5	8			14
Site internet	197	25	(77)		145
Immobilisations incorporelles	576	119	-		695
Constructions sur sol propre	73	3		25	50
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	287	216			503
Installations techniques, matériel et outillage industriel	34				34
Installations générales, agencements, aménagements divers	277	56			334
Matériel de transport	84	50		50	84
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	670	288			958
Immobilisations corporelles	1 425	613		75	1 962
Total Amortissements	2 001	732		75	2 658

Ventilation des amortissements - en K€	Amortissements linéaires	Amort. dégressifs	Amort. Exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Logiciels	86				
Brevet, Licences, Marques	-				
Fonds commercial	8				
Site internet	25				
Autres immob. Incorporelles	119	-	-	-	-
Constructions sur sol propre	3	-	-	-	-
Installations générales, agenc, aménag, constr.	216	-	-	-	-
Instal, techniques, matériel et outillage indus	-	-	-	-	-
Instal générales, agenc, aménag. divers	56	-	-	-	-
Matériel de transport	50	-	-	-	-
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	288	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	613	-	-	-	-
Total Amortissements	732	-	-	-	-



➤ FONDS COMMERCIAL

en K€	Achetés exercices antérieurs	Montant des éléments		Total
		Réévalués	Reçus en apport	
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 31/03/22	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/22	Valeur nette au 31/03/21
Lotissement	7 610	(2 070)	5 540	6 274
Promotion	21 152	-	21 152	9 491
Rénovation			-	
Total	28 762	(2 070)	26 692	15 765

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), 19,2 M€ ont été constatés en stocks au 31 mars 2022.

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 2022 a conduit à constater une reprise de dotation pour dépréciation nette de 203 K€.

➤ ETAT DES PROVISIONS

en K€	31/03/2021	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/03/2022
Provisions pour risques et charges	161	162	78		244
Dépréciation des immobilisations financières	1 386	1 457			2 843
Dépréciation des créances clients	-	68	-		68
Dépréciation des stocks et en-cours	2 273		203		2 070
Autres provisions pour dépréciation	78	692			770
Total	3 898	2 378	281	-	5 995
Dont dotations et reprises d'exploitation	-	401	281	-	-
Dont dotations et reprises financières	-	1 977	-	-	-
Dont dotations et reprises Exceptionnelles	-		-	-	-



La provision pour risque et charges correspond à une provision pour l'attribution d'actions gratuites. Les autres provisions pour dépréciations concernent une provision pour dépréciation des comptes courants à hauteur de 520 K€, ainsi qu'à une provision pour dépréciation des actions auto-détenues à hauteur de 172 K€.

La reprise de provision pour dépréciation de 78 K€ correspond à une reprise de provision pour perte de change.

➤ 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	1 905		1 905
Autres immobilisations financières	350		350
Créances clients	139 874	139 874	
Clients douteux et litigieux	-	-	
Personnel et comptes rattachés	53	53	
Impôt sur les sociétés	3 103	3 103	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	
Taxe sur la valeur ajoutée et autres créances fiscales	1 755	1 755	
Avances et acomptes versés sur commandes	621	621	
Fournisseurs débiteurs	906	906	
Groupe et associés	52 127	52 127	
Débiteurs divers	1 223	1 223	
Charges constatées d'avance	1 647	1 647	
Total	203 563	201 308	2 255

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	78 239	23 215	55 023	-
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	4 673	4 673		
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	29 398	2 240	27 158	-
Emprunts et dettes financières diverses	7 321	1 544	5 777	
Fournisseurs et comptes rattachés	7 046	7 046		
Personnel et comptes rattachés	551	551		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	823	823		
Impôts sur les Bénéfices	69	69		
Taxe sur la valeur ajoutée	23 085	23 085		
Autres impôts taxes et assimilés	280	280		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	3		
Groupe et associés	31 088	31 088		
Autres dettes	3 985	3 985		
Produits constatés d'avance	76	76		
Total	186 637	98 679	87 958	-

Plusieurs nouveaux emprunts obligataires et participatifs ont été émis sur l'exercice, pour un total de 27,5 M€.

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

➤ COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	31/03/2021	Augm.	Dim.	31/03/2022
Nombre de titres	2 213 333	-	-	2 213 333
Valeur nominale	6,84 €	-	-	6,84 €

Au 31 mars 2022, CAPELLI SA détient 21 105 de ses propres titres pour une valeur nominale de 144 358,20 €.



➤ **TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

Variation capitaux propres en K€	31/03/21	Affectation résultat N-1	Résultat de la période	Augm.	Dim.	31/03/22
Capital social	15 139			-		15 139
Primes émission, fusion, apport	7 280			-	-	7 280
Réserves et report à nouveau	13 280	9 775			-	23 055
Dividendes		1 666				
Résultat net	11 441	(11 441)	(10 466)	-		(10 466)
Total	47 140	-	(10 466)	-	-	35 008

La société a distribué des dividendes au titre de l'exercice 03/2021 pour un montant de 1 666 K€, soit 0,76 € par action.

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 2021/2022 n'est pas connue.

➤ **PRODUITS A RECEVOIR**

Etat des produits à recevoir en K€	31/03/22	31/03/21
Créances clients et comptes rattachés	5 961	9 499
Intérêts courus sur prêts		
Autres créances	1	1
Etat		
Fournisseur avoirs à recevoir	40	40
Produit à recevoir	6 002	9 540

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

➤ **CHARGES A PAYER**

Etat des charges à payer en K€	31/03/22	31/03/21
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 353	1 654
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 769	1 800
Dettes fiscales et sociales	1 110	2 451
Clients avoirs à établir	-	442
Charges à payer	4 232	6 347

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

en K€	31/03/22	31/03/21
Charges d'exploitation	1 647	963
Charges constatées d'avance	1 647	963
Produits d'exploitation	76	153
Produits constatés d'avance	76	153

L'augmentation des charges constatées d'avance s'explique essentiellement par des honoraires reçus par un prestataire sur des programmes de promotion immobilière n'ayant pas encore commencé.

Les produits constatés d'avance correspondent à une prime d'émission sur un TSSDI, étalée sur une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 mars 2023.



➤ 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 2022 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 522 K€ et la dotation aux amortissements de l'exercice a été comptabilisé pour 415 K€.

4.7.5 Notes relatives au compte de résultat

➤ VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET

en K€	2021/2022	2020/2021
Lotissement	823	339
Prestations intragroupes	22 044	47 663
Promotion immobilière	-	2 949
Locations immobilières	14	15
Produits divers	28	7
Chiffre d'affaires	22 909	50 972

Les activités de CAPELLI SA étant réalisées essentiellement en France sur les exercices 2020/2021 et 2021/2022, aucune information par zone géographique n'est présentée.

➤ REMUNERATION DES DIRIGEANTS

en K€	2021/2022	2020/2021
Rémunération des Dirigeants mandataires sociaux	837	679
Total	837	679



➤ **PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS**

en K€	2021/2022	2020/2021
Cessions d'immobilisations	253	75
Indemnités perçues	6	24
Remboursements contribution IS		
Produits et Régularisations diverses	2	2
Reprises de provisions pour risques et charges		
Produits exceptionnels	262	101
Valeur nette des immobilisations cédées	(78)	(172)
Amendes, pénalités et rappel d'impôts	(8)	(12)
Indemnités et régularisations diverses	(231)	(77)
Provision pour charges	-	-
Amortissement exceptionnel		
Charges exceptionnelles	(316)	(261)
Résultat exceptionnel	(55)	(160)

➤ **TRANSFERT DE CHARGES**

en K€	2021/2022	2020/2021
Remboursements divers	35	14
Frais émission emprunts activés	783	
Remboursements taxes		
Avantage en nature	230	305
Refacturations		
Transferts de charges	1 049	318

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

en K€	Résultat avant impôt	Impôt
2021/2022	(11 036)	-
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

4.7.6.1 Engagements financiers

ENGAGEMENTS DONNES

en K€	31/03/22	31/03/21
Promesses d'hypothèques	-	57
Privilèges de prêteur	-	-
Hypothèques	-	-
Loyers baux commerciaux	9 672	11 227
Cautions solidaires	125 539	150 075
Nantissements d'actifs	-	-
Dettes des SCI et SNC filiales	59 563	47 763
Total	194 774	209 122

ENGAGEMENTS RECUS

en K€	31/03/22	31/03/21
Avals, Cautions	-	-
Clause de retour à meilleure fortune sur abandon de compte courant	1 500	-
Garantie PGE	20 880	19 350
Garanties Financières d'Achèvement	2 594	2 743
Total	24 974	22 093

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).

4.7.6.2 Engagement en matière de pensions et retraites

Le montant des engagements de retraite s'élève à 208 K€ au 31 Mars 2022, contre 203 K€ au 31 mars 2021.

Le taux d'actualisation retenu au 31/03/22 est de 1,74% contre 0,72% au 31 mars 2021.

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

- o La convention collective applicable ;
- o L'âge et le sexe des salariés ;
- o La table de mortalité ;
- o La catégorie socioprofessionnelle ;
- o Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- o L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- o Le salaire brut annuel ;
- o Les dispositions du code du travail ;
- o Un taux de rotation de l'effectif de 30% dégressif ;
- o Une augmentation moyenne annuelle des salaires de 3% ;
- o Un taux d'actualisation de 1,74% ;
- o Un taux de charges sociales patronales de 43% a été appliqué pour toutes les catégories de salariés.



4.7.6.3 Effectif au 31 mars

	Personnel salarié 31/03/2022	Personnel salarié 31/03/2021
Cadres	101	118
Employés	27	36
Total	128	154

4.7.6.4 Parties liées

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.

4.7.6.5 Accroissements et allègements dette future d'impôt

Nature des différences temporaires - en K€	2021/2022	2020/2021
Accroissements dette future d'impôt	-	
Provisions Titres	711	367
Participation	-	248
		-
Allègements dette future d'impôt	711	615

4.7.6.6 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
				Brute	Nette					
				CAPELLI LUX SA	100,0					
SAS 123 CAPELLI	2 800,0	(93)	100,0%	4 077,2	2 687,1	-	-	(19)	-	(1 862)
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	55	100,0%	1,0	1,0	1 000	4	(6)	-	124
SCI FRG FRANCHEVILLE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	(14)	-	(17)
SARL 120 BD MENILMONTANT	0,1	(107)	70,0%	0,1	0,1	21	-	(9)	-	348
SNC LES ALLEES D'AVESNES	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	-	4	-	(3)
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	1 307	99,8%	272,9	272,9	-	96	84	-	(1 083)
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	643	99,0%	3 861,0	3 861,0	1 500	-	(593)	-	1 895
SNC CAPELLI B2	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	(3)	-	(9)
SA CAPELLI SUISSE (1)	4 300,0	7 250	98,4%	3 614,7	3 614,7	-	24 915	6 113	-	6 982
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	2 723	70,0%	3 210,2	2 192,3	-	189	(91)	-	(2 235)
SAS 6 RUE DE L'HOMME	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	2 500	-	(257)	-	830
SAS CAPELLI LOGISTICS	1,0	(3)	100,0%	1,0	1,0	-	-	1	-	1
SAS EMERAUDEV	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	728	(978)	-	(285)
SA CAPELLI UK	1,1	(166)	100,0%	1,2	1,2	-	-	(351)	-	597
SCI MOUSSEUX (2)	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	-	-	(195)	-	(107)
SNC ORANGE	0,5	-	52,0%	0,3	0,3	-	-	(3)	-	7
SNC CL INVEST	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	(10)	-	(28)
SAS CAPELLI CF4	0,1	22	100,0%	1,0	1,0	-	70	(65)	-	(1 673)
SNC LES JARDINS DE FLORA	976,6	-	100,0%	975,6	975,6	-	-	10	-	(899)
SAS LE CLOS ULYSSE	1,0	306	100,0%	0,5	0,5	53 000	1 221	(52)	-	(970)
SCCV ACHERES MAI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	118	-	-	-	(0)
SCCV ALES LAURIERS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ARENTHON VERGERS	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	4 730	-	(11)	-	41
SCCV ARGENTEUIL STALINGRAD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	8
SCCV ARTIGUES PROVINCES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV AUBAGNE JOURDAN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	260	-	-	-	71
SCCV AUBERVILLIERS 23 LANDY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV AUBERVILLIERS COCHONNEC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV AUDENGE CARDOLLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	5
SCCV BEAUREPAIRE VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV BELARGA VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV BISCAROSSE CHENE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV BLANC-MESNIL DESCARTES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV BORDEAUX BOUTAUT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	203
SCCV BORDEAUX DELBOS	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	312	(35)	-	433
SCCV BOULOGNE GALLIENI	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	21
SCCV BOUTIGNY MARCHAIS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	117
SCCV BRIANCON CHARRIERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CASTELNAUD MENUISERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CHAMPIGNY REPUBLIQUE	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	56
SCCV CHAVILLE SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV CHENNEVIERES LIBERATION	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	41
SCCV CLICHY DAGOBERT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	2 369	403	-	453



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
				Brute	Nette					
				SCCV LE CLOS DE BUZOT	1,0					
SCCV COMBS REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV COURDIMANCHE FLEURY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	6
SCCV CRAPONNE MILLAUD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV CROZET TELECABINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(19)	-	(17)
SCCV CUCQ AEROPORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	250	-	-	-	15
SCCV CURVE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	477
SCCV DAX TAULADE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV DECINES BRUYERES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	215
SCCV EPINAY FORET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	7
SCCV ESTAIRES LA VILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	654	6 321	(401)	-	(306)
SCCV ETAMPES PARIS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	55
SCCV ETAPLES MONTREUIL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	19
SCCV FLASSANS REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	5
SCCV GAGNY VERSAILLES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	44
SCCV LA GARENNE BONAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV GEX 70	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(24)	-	(21)
SCCV GOURNAY BEL AIR	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	172
SCCV GRISY FONTAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV HARDRICOURT BEAUX VENTS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	73
SCCV HARGEVILLE EPINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	220
SCCV HYERES CLAUDE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV HYERES ENSOLEILLADO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	183	-	-	-	55
SAS IMM'EXTENSO 21 GIRARD	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	268
SCCV IMM'EXTENSO 21 GIRARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	16	(2)	-	0
SCCV IZON FOSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	750	100,0%	70,8	70,8	-	4 451	(695)	-	(728)
SCCV LA ROCHE CURIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV LAGNY LECLERC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV LANDY	10,0	(99)	99,0%	9,9	9,9	6 800	-	(7)	-	1 153
SCCV LARUNS VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV LAVANDOU CHANTECLAIR	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	22	(1)	-	25
SCCV LENS BASLY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	67	-	-	-	142
SCCV LIVRY TURGOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV LUCINGES CHAMP CRU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	94	-	(25)	-	(19)
SCCV LUZARCHES PONTCEL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	90	-	-	-	2
SCCV LYON FRERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	32
SARL LYON YPRES 74	1,0	(54)	65,0%	0,7	0,7	-	-	(6)	-	(2)
SCCV MAISONS HUGO	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	3 000	-	-	-	72
SCCV MANTES MARTRAITS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	34	-	-	-	(1)
SCCV MARSEILLE ALGER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	47
SCCV MARSEILLE BOUDIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	11	-	-	-	1
SCCV MARSEILLE PETRONIO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(21)
SCCV MAULE BARRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	5
SCCV MEULAN TESSANCOURT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	216
SCCV MESNIL BARBUSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV MIMOSAS LOU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	43	60	(66)	-	75
SNC MONTESSON FELIX PHILIPPE	1,0	(39)	51,0%	0,5	0,5	-	-	(36)	-	1 219
SCCV MONTLIGNON LARIVE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	33
SCCV MONTLUEL GARE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(29)
SCCV MOUGINS ST MARTIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2



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
				Brute	Nette					
SCCV NEMOURS ERCEVILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	43
SAS NEUVECELLE MILLY	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	114	-	(4)	-	1
SCCV NEVERS LEVEILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	8
SCCV NICE CASSIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SAS NICE CP	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	2 062	138	-	57
SCCV NOISY BOBIGNY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV NOISY LAFARGUE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	60
SCCV OMER MOLLET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	51
SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV OTHIS MARCEL PAGNOL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SAS PARIS GRENELLE	1,0	-	75,0%	0,8	0,8	-	-	(610)	-	6 399
SCCV PEGOMAS CANNES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	27
SCCV PESSAC BRUNET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV PESSAC COMPOSTELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV PLESSIS RESISTANCE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SAS VOTRE PROJET DE VILLE	1,0	(4)	100,0%	1,0	1,0	-	-	(0)	-	4
SCCV PROVINS CHALAUTRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(98)	-	(0)
SCCV PUBLIER MOTTAY	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	4 324	-	(15)	-	33
SCCV PUBLIER MOTTAY 2	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	13
SAS REIMS MOLL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	1 000	2 164	48	-	156
SCCV RIEUX ROBESPIERRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV RONCHIN ST VENANT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ROQUEVAIRE ALLIES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	130	-	-	-	130
SCCV SALLANCHES MONTFORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	75	-	(26)	-	16
SCCV SANNOIS BARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV SOISSONS COUCY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	62
SCCV SOISSONS ST CREPIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	60	-	-	-	1
SCCV ST ANDRE MARECHAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	8
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	-	-	(20)	-	2
SCCV ST DENIS COUTURIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ST GENIS POUILLY CENTRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SARL ST MAUR LA VARENNE	2,0	-	65,0%	1,3	1,3	2 000	-	-	-	618
SARL ST MAUR LOFT	2,0	-	65,0%	1,3	1,3	1 000	-	(303)	-	134
SCCV ST PATHUS RUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV ST YRIEIX PORCELAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV THONON ALLINGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(76 907)	-	116
SCCV TOUQUET GARET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	135
SCCV TOUQUET METZ	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	22
SCCV TOULON CORNICHE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV TOURCOING EPIDEME	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	113
SCCV TOURCOING FONDERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV TREGUIER GAMBETTA	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV TREPIED SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	39	-	-	-	46
SAS LES VAGUES DE MAREUIL	1,0	(659)	100,0%	1,0	1,0	4 000	-	(1 327)	-	264
SCCV VAULX DUCLOS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	10
SCCV VAULX MARCELLIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV VAULX REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	145
SCCV VERMELLES NATIONALE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	15	-	(4)	-	(1)



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
				Brute	Nette					
SNC VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILL	1,0	(120)	60,0%	0,6	0,6	-	1 526	(216)	-	1 133
SCCV VILLEURBANNE FORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	12
SCCV WAVRIN REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1

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

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
				Brute	Nette					
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(132)	-	78
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	-	-	-	-	134
SCI DES MARECHAUX DE France	1,0	-	35,0%	0,4	0,4	-	719	(473)	-	3 545
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	61	(45)	-	436
SNC LES CHEMINS DU BACON	0,5	-	40,0%	0,2	0,2	-	3 996	(1 279)	-	159
SAS JARDINS DU VAL DE PONS	1,6	(179)	37,5%	0,6	0,6	-	-	(350)	-	1 048
SCI L'AMBASSADEUR (1)	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	23
SCCV LE DOMAINE DE LOUISE	1,0	-	48,0%	434,8	-	-	-	22	-	62
SAS LE DOMAINE D'ASPRE	1,0	(1 288)	49,0%	600,0	600,0	-	-	(94)	-	3 031
SAS FG LUX	1,0	(2 304)	30,0%	0,30	0,30	-	317	(800)	-	3 074
SCCV CAUDRY ECO QUARTIER	1,0	-	40,0%	0,4	0,4	-	-	-	-	(1)

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

4.7.6.7 Opérations faites en commun

(Arrêté du 17 avril 1982)

en K€	Résultat global	Résultat transféré
SCCV ALFORTVILLE JB CLEMENT	34	0
SCCV CLICHY DAGOBERT	403	398
SCCV BEAUMONT LE LAC	280	3
SCCV VILLEFONTAINE VELLEIN	403	4
SCCV ARMENTIERES NATIONALE	63	1
SCCV BONS LA PRALY	202	2
SCCV TRAPPES ZAY	356	4
SCCV BALLANCOURT AUNETTE	513	5
SNC LES ALLEES D'AVESNES	4	4
SNC LE CLOS SAINT LOUIS	58	1
SNC LE DOMAINE DE LOUISE	22	11
SNC DOMAINE DE VILLAROCHE	1	0
SNC LES JARDINS DE FLORA	10	10
SCCV LES ALLEES DU MARQUIS	0	0
SCCV LE CLOS DU MIDI	6	0
SCCV LES JARDINS DU CHÂTEAU	1	0
SCCV MEAUX ST FIACRE	63	1
SCCV LE MONT D'ARBOIS	26	0
SCCV NANTEUIL LES MEAUX MENDES	1 065	11
SCCV PORTE DE France	982	10
SCCV LYON LACASSAGNE	6	0
Affaires bénéficiaires	4 499	464



en K€	Résultat global	Résultat transféré
SCCV LES ALLEES VERTOISES	(87)	(1)
SCCV DIVONNE VOLTAIRE	(650)	(6)
SCCV LANDY	(7)	(7)
SCCV ARENTHON VERGERS	(11)	(7)
SCCV LE BALCON DES MESANGES	(64)	(1)
SCCV BRON BROSOLETTTE	(153)	(2)
SCCV ERMONT JUIN	(195)	(2)
SCCV ESTAIRE LA VILLE	(401)	(397)
SCCV HARNES BARBUSSE	(142)	(1)
SCCV MELUN FABRIQUES	(308)	(3)
SCCV PROVILLE HERMENNE	(363)	(4)
SCCV PESSAC LECLERC 170	(351)	(4)
SCCV ST GENIS FAUCILLE	(334)	(3)
SCCV PUBLIER MOTTAY	(15)	(10)
SNC REPUBLIQUE	(311)	(2)
SCCV AMIENS INTERCAMPUS	(0)	(0)
SCCV CROZET TELECABINE	(19)	(19)
SCCV GEX 70	(24)	(24)
SCCV MIMOSAS LOU	(66)	(65)
SCCV THONON ALLINGES	(77)	(76)
SCCV VERMELLES NATIONALE	(4)	(4)
SCCV SAINT CERQUES LES COTS	(3)	(2)
SNC CAPELLI B2	(3)	(3)
SNC CHEMIN DU BACON	(1 279)	(512)
SNC CL INVEST	(10)	(5)
SNC LE CLOS SCOTTI	(36)	(0)
SNC LE DOMAINE DE L'ENTAY	(132)	(66)
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	(45)	(23)
SNC ORANGE	(3)	(1)
SCCV ST CERQUES COTS	(348)	(3)
SCCV ISTRES GUIZONNIER	(113)	(1)
SCCV CLICHY LA GARENNE ROGUET	(104)	(1)
SCCV LE CLOS ST FRANCOIS	(0)	(0)
SCCV LE CLOS DES VIOUGUES	(72)	(1)
SCCV LUCINGES CHAMPS CRU	(25)	(24)
SCCV LAVANDOU CHANTECLAIR	(1)	(0)
SCCV ST CERQUES COTS 2	(16)	(0)
SCCV LE DIORAMA	(25)	(0)
SCCV LE DOMAINE DE LA BORNETTE	(1)	(0)
SCCV SALLANCHES MONTFORT	(26)	(25)
SCCV FRG FRANCHEVILLE	(14)	(7)
SCCV GENAS JAURES	(244)	(2)
SCCV GRISY SUISNES VILLEMALN	(395)	(4)
SCCV LES HAUTS DU LEMAN	(5)	(0)
SCCV ISSY LES MOULINEAUX MICHELET	(89)	(1)
SCCV LES JARDINS DE CANDICE	(46)	(0)
SCCV LES JARDINS D'EMMA	(18)	(0)
SCCV LES JARDINS D'AMELIE	(44)	(0)
SCCV LYON GD	(177)	(2)
SCI DES MARECHAUX DE France	(473)	(166)
SCI MOUSSEUX	(195)	(137)
SCCV NATURA PARK	(672)	(7)
SCCV L'OREE DE MEGEVE	(169)	(2)
SCCV PROVINS CHALAUTRE	(98)	(97)
SCCV VILLENAVE D'ORNON 2	(265)	(265)
SCCV 37 ARTHUR PETIT	(6)	(0)
SCCV VUE SUR PARC	(133)	(1)
SCCV 39 HENRI BARBUSSE	(23)	(0)
Affaires à perte	(8 888)	(1 997)

4.7.6.8 Société consolidante

CAPELLI SA est la société tête du Groupe de consolidation, le périmètre de consolidation comprenant 282 autres sociétés au 31 mars 2022.

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



4.8 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

mazars

Mazars

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

**Arthaud
& Associés**

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 2022

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 2022

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'attachait 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 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 2022, le solde dû par la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE à CAPELLI au titre de ce prêt (principal et intérêts courus) s'élevait à la somme de 1.882.764,27 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, 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 2022, la SCI DES MARECHAUX DE FRANCE a facturé à la société CAPELLI les loyers pour un montant de 668.000 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 2022, la société EXPERTISES FONCIERES INTERNATIONALES LTD a facturé à la société CAPELLI des prestations pour un montant de 523.500 euros.

• **Convention conclue avec la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISES**

Personnes concernées :

Monsieur Jean-Claude CAPELLI, actionnaire de la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISES 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 SUISES ».



Modalités :

La société CAPELLI fait appel aux compétences de Monsieur Jean-Claude CAPELLI via sa société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSSES 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 2022, la société EXPERTISES FONCIERES FRANCO SUISSSES a facturé à la société CAPELLI des prestations pour un montant de 179.219,8 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 2022, les produits comptabilisés au titre de ces prestations se sont élevés à la somme de 28.000 euros.

- **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 2022, 21.000 euros ont été comptabilisés au titre de ces prestations.

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 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 2022, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.

- **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 2022, 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 2022, aucun produit n'a été comptabilisé au titre de ces prestations.

Les commissaires aux comptes

Mazars
Lyon, le 29 juillet 2022

Arthaud & Associés Audit
Tassin la Demi-Lune, le 29 juillet
2022

Frédéric
Maurel

Olivier
Deberdt

Olivier
Arthaud

Carole
Troncy



4.9 – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 mars 2022

mazars

Mazars

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

**Arthaud
& Associés**

Arthaud & Associés Audit

73 Rue François Mermet
69160 Tassin La Demi-Lune

Capelli

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2022

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 des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2022

A l'assemblée générale de la société Capelli,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Capelli relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} avril 2021 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de cet exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation

Les titres de participation et créances rattachées, dont le montant net figurant au bilan au 31 mars 2022 s'établit à 14 966 K€, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de la valeur d'inventaire selon les modalités décrites dans la note 4.7.3 - « Principes comptables - Titres de participation et titres immobilisés » de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné les éléments ayant conduit à la détermination des valeurs d'inventaire au 31 mars 2022 pour les principales lignes du portefeuille et vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe des comptes.

Evaluation des stocks

Comme indiqué dans les notes 4.7.3 - « Principes comptables - Evaluation des stocks », 4.7.3. - « Principes comptables - Dépréciation des stocks » et 4.7.4. - « Notes relatives au bilan - Stocks » de l'annexe, les stocks, sont évalués au coût de production pour chacun des programmes et une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur nette de réalisation est inférieure à la valeur comptable. Le montant net figurant au bilan au 31 mars 2022 s'établit à 26 692 K€.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer la valeur nette de réalisation des stocks et vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe des comptes.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité 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.



Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le 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 ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;



- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Les commissaires aux comptes

Mazars

Lyon, le 29 juillet 2022

Arthaud & Associés Audit

Tassin la Demi-Lune, le 29 juillet 2022

Frédéric Maurel

Olivier Deberdt

Olivier Arthaud

Carole Troncy



05

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Aubervilliers (Île-de-France)

5. CAPITAL ET ACTIONNARIAT

5.1 - Données boursières

Date d'introduction sur le Marché Libre	28 octobre 2004
Transfert sur Eurolist C	27 octobre 2005
Transfert sur Euronext Growth	30 mars 2022
Code Isin	FR0012969095
Code LEI	9695008ZEDPL7I5V5I78
Code mnémorique	ALCAP
Marché	Euronext Growth (à compter du 30 mars 2022)
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 2022	15.139.198€

Données du 1er avril au 31 mars	2021/2022
Nombre d'actions	2 213 333
Cours le plus haut (en euros)	32.50
Cours le plus bas (en euros)	18.20
Dernier cours de l'année (en euros)	22.70
Capitalisation boursière au 31.03 (en millions d'euros)	50.20

Le 31 mars 2022 le titre de CAPELLI a clôturé la séance de cotation à 22.70 euros



● Cours le plus bas au 7 mars 2022 / Cours le plus haut au 27 mai 2021.



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 :

	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Dividende par action	0,76 €	NA	1,11 €
Total en euros	1 665 760,00 €	NA	2 428 342,56 €

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2021/2022 n'est pas connue. Le Conseil

Le Groupe CAPELLI a mandaté CM-CIC Securities pour assurer la gestion des titres inscrits au nominatif pur :

CM CIC Securities

Middle Office Emetteur
6, avenue de Provence 75 009 PARIS

Conformément à la Directive Transparence, imposée par le règlement Général des Autorités des Marchés Financiers entré en vigueur le 20 janvier 2007, le Groupe CAPELLI a signé un contrat avec le diffuseur professionnel Actusnews pour la diffusion effective et intégrale de son information réglementée.

Au sein du groupe CAPELLI, les personnes responsables de l'information financière et de la relation investisseurs sont à votre disposition :

Christophe CAPELLI - *Président Directeur Général*

Rodolphe PEIRON - *Directeur Général Adjoint*

Julien BURONFOSSE – *Responsable financement et relations investisseurs*

contact@capelli-immo.com

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 « action » 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

	31/03/2021	Augm.	Dim.	31/03/2022
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 2022

Actionnariat au 30/06/2022	Titres de capital		Droits de vote AGO		Droits de vote AGE	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
JCC Participations	1 632 091	73,74%	1 970 331	77,18%	2 475 663	80,95%
Famille Capelli	1 632 091	73,74%	1 970 331	77,18%	2 475 663	80,95%
Public	559 070	25,26%	582 619	22,82%	582 619	19,05%
Auto-détention	22 172	1,00%	0	0,00%	0	0,00%
TOTAL	2 213 333	100,00%	2 552 950	100,00%	3 058 282	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 2022, 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 2022, autre que ceux mentionnés ci-avant



06.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Paris 15^{ème} (Île-de-France)

6. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

6.1 - Principales dispositions légales et statutaires

➤ DENOMINATION ET SIEGE SOCIAL

La société est dénommée CAPELLI, et a pour nom commercial « GROUPE CAPELLI ».

Le siège social de la société CAPELLI est situé à PARIS – 43 rue du Faubourg Saint-Honoré. Le siège administratif de la société a été transféré en date du 26 Aout 2020 à LYON – 58 Avenue Maréchal FOCH.

➤ FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION

CAPELLI est une société anonyme à Conseil d'Administration soumis au droit Français.

➤ GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a mis en place un ensemble de mesures visant à se conformer aux recommandations de place concernant les principes de gouvernement d'entreprise. Pour plus d'informations, se reporter au rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant au Chapitre 3.

➤ 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 58 Avenue Maréchal Foch 69006 LYON).

Conformément à l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF, les informations réglementées (définies à l'article 221-1 du Règlement général de l'AMF) sont mises en ligne et archivées sur le site Internet de la Société. Elles y sont conservées au moins cinq ans à compter de leur date de diffusion. L'information réglementée est également diffusée comme exigé par la réglementation via un Wire agréé (<https://edifice-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 31/03/2022.

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 31/03/2022.

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 2021/2022 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 29 Juillet 2022

Christophe CAPELLI - PDG





CAPELLI

France | Suisse | Luxembourg

Howald (Luxembourg)