

A modern interior design scene featuring a dining table with two chairs in the foreground, a living area with a sofa and coffee table in the background, and a bedroom visible through an opening. The design is minimalist with a mix of wood, concrete, and fabric textures. The lighting is warm and focused, creating a cozy atmosphere. The overall aesthetic is clean and contemporary.

# RAPPORT SEMESTRIEL 2020/2021

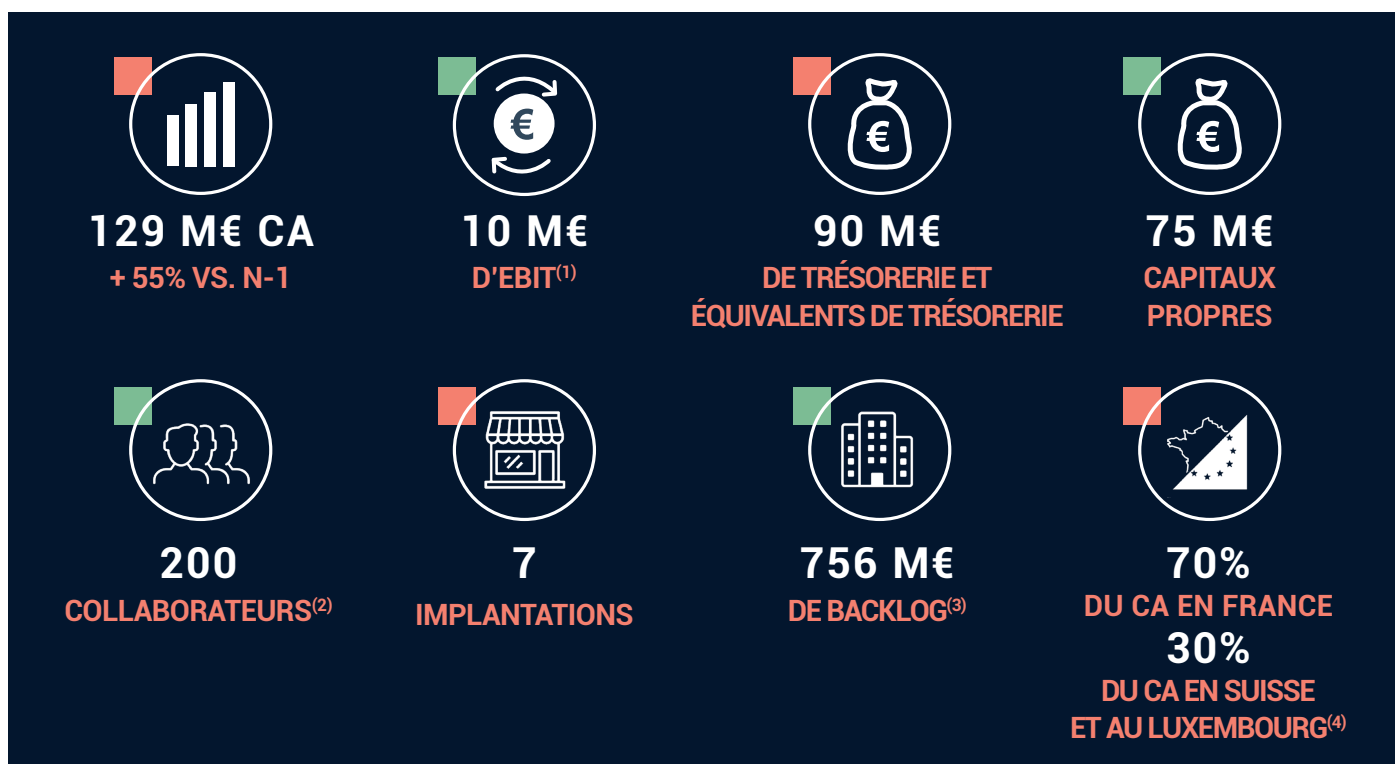
**CAPELLI**

A line art graphic of a building facade, consisting of several vertical lines of varying heights and widths, suggesting a modern architectural style. It is positioned in the bottom right corner of the page.

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

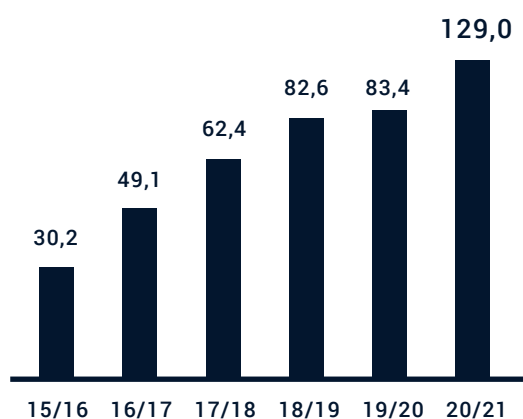
Fort de plus de 40 ans d'expérience dans l'immobilier résidentiel, le Groupe s'est concentré depuis près de 15 ans sur la promotion immobilière de logements. Actif à travers 7 implantations en Europe (Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Marseille, Luxembourg et Genève), le Groupe adresse 4 typologies de clients : 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 200 collaborateurs internalisant de nombreux savoir-faire avec des développeurs fonciers, bureaux d'études et forces de vente internes.

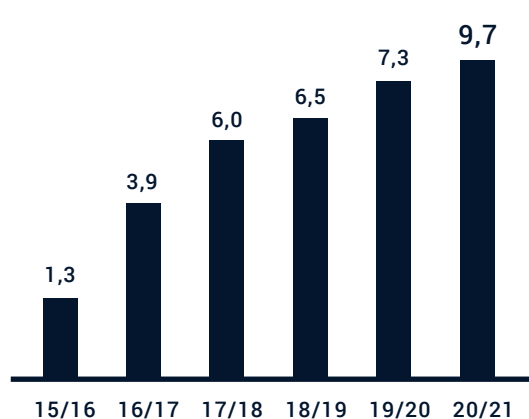


## ÉVOLUTION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS SUR 6 ANS

CHIFFRE D'AFFAIRES EN M€



EBIT M€<sup>(1)</sup>



(1) EBIT : résultat opérationnel courant - (2) Au 30 novembre 2020 - (3) Au 24 novembre 2020; 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) Sur base annuelle estimée

## PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- Croissance du chiffre d'affaires + 55%
- Croissance de l'EBIT + 34%
- Un backlog record à 756M€ en croissance de plus de 36%
- 90 millions de trésorerie suite à l'arbitrage du groupe pendant la crise sanitaire afin de privilégier la génération de cash
- Pas de dividende assurant la stabilité financière du groupe
- Le groupe poursuit sa stratégie de croissance et se développe sur des nouveaux secteurs innovants comme la santé



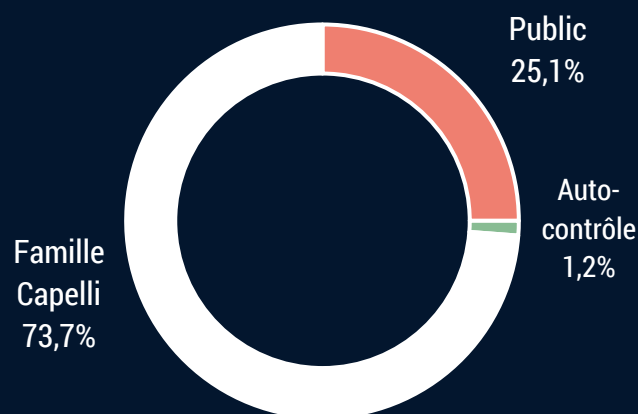
### ÉLÉMENTS BOURSIERS

CAPELLI EST COTÉ SUR Euronext C - PARIS  
CODE ISIN : FR0012969095  
BLOOMBERG CAPLI FP - REUTERS CAPLI. PA

ANALYSTE SUIVANTS LA VALEUR :  
FLORIAN CARIOU - LOUIS CAPITAL MARKET  
EBRAHIM HOMANI - CM CIC  
ARNAUD RIVERAIN - GREENSOME FINANCE



### RÉPARTITION DU CAPITAL



## CALENDRIER DES PUBLICATIONS

	COMMUNIQUÉ	RÉUNIONS
Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestriel 2020/2021	3 février 2021	
Chiffre d'affaires annuel 2020/2021	26 mai 2021	
Résultats annuels 2020/2021	23 juin 2021	24 juin 2021 à 10h00 - Paris



# Sommaire

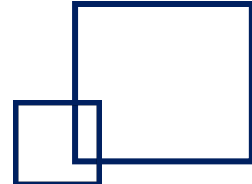
<b>1</b>	<b>RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ INFORMATION SUR LE GROUPE</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020/2021</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>NOTE ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL</b>	<b>31</b>



# RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

## INFORMATION SUR LE GROUPE





## 1 – Rapport semestriel d'activité-information sur le groupe

Le **chiffre d'affaires croît de +55% sur le semestre, à 129 M€**. Cette dynamique de croissance, purement organique, est d'autant plus exceptionnelle qu'elle a été en partie réalisée en période de crise sanitaire inédite, qui a conduit à une paralysie générale de l'activité jusqu'à la mi-mai, puis à un retour très progressif à la normale.

Dans ce contexte, CAPELLI a su se démarquer par sa capacité d'anticipation et son agilité qui lui ont permis de remporter plusieurs grands contrats de ventes en bloc auprès d'acteurs emblématiques tels que CDC Habitat, Groupe Action Logement, La Française Asset Management ou Scaprim.

En ligne avec sa stratégie, le Groupe est aussi resté très présent sur son marché historique qui est la vente au diffus : son carnet de réservations, très résilient, a été largement apuré sur le semestre grâce au bon positionnement de l'offre, la qualité de ses réservataires et de ses marchés.

Représentatifs de l'entière mobilisation des équipes pour sécuriser la croissance sur le moyen et le plus long terme, tous les indicateurs commerciaux du Groupe sont au vert. Le **Backlog** du Groupe atteint ainsi un **plus haut historique à 756 M€** (+36% sur un an). Le Groupe CAPELLI travaille également sur **plus de 80 opérations en cours de montage** pour un **chiffre d'affaires potentiel de 1,5 milliard d'euros**. Enfin, depuis le début de l'année 2020, le Groupe a **signé des promesses de fonciers** pour plus de **1,4 milliard d'euros de chiffre d'affaires**.

### Compte de résultat consolidé simplifié sur le 1<sup>er</sup> semestre 2020 - 2021

EN M€	1 <sup>er</sup> semestre 2020/2021	1 <sup>er</sup> semestre 2019/2020	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>129,0</b>	<b>83,4</b>	<b>+55%</b>
<b>Marge brute</b>	<b>27,6</b>	<b>25,0</b>	<b>+11%</b>
<b>EBIT</b>	<b>9,7</b>	<b>7,3</b>	<b>+34%</b>
<i>En % du CA</i>	<i>7,5%</i>	<i>8,7%</i>	
<b>Résultat financier</b>	<b>(7,5)</b>	<b>(6,5)</b>	
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>2,1</b>	<b>0,6</b>	<b>+257%</b>

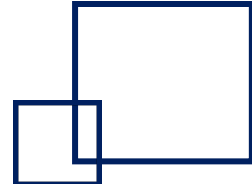
La marge brute augmente de + 2,6 M€ pour s'établir à 27,6 M€, soit une hausse de +11% et un taux de marge brute représentant 21,4% du chiffre d'affaires.

La rentabilité brute de l'activité a bénéficié de la forte progression de l'activité mais a pâti des effets collatéraux liés à la crise sanitaire : impact de l'arrêt des chantiers, retard dans les réservations et les ventes notaires durant la période de confinement. Dans ce contexte inédit, le Groupe a également privilégié la génération de cash en accélérant les ventes en bloc. Pour rappel, l'activité ventes en bloc, si elle est moins génératrice de marge à court terme, mobilise toutefois moins de fonds propres pour se financer, ce qui in fine se traduit par une rentabilité supérieure des capitaux employés par rapport au modèle classique.

CAPELLI enregistre un montant de charges opérationnelles de 17,9 M€, équivalent au niveau de charges opérationnelles constaté sur le premier semestre de l'exercice précédent malgré une activité qui a été multipliée par 1,5 fois sur le semestre : le Groupe a continué de contrôler activement et avec succès sa structure de coûts, y compris en période à la fois d'hyper croissance et de crise sanitaire. En conséquence, le résultat opérationnel progresse de + 2,4 M€ pour s'établir à 9,7 M€. Après paiement des charges financières et de l'impôt, le résultat net part du Groupe se monte à 2,1 M€. La forte croissance générée sur le semestre permet à la rentabilité du Groupe de bénéficier d'un important effet de levier qui devrait se poursuivre.

Démontrant l'impact favorable des ventes en bloc sur la structure financière, les capitaux propres se montent à 75 M€, en hausse de 3 M€ par rapport à la situation bilantielle six mois plus tôt. L'endettement net est maîtrisé : il ressort à 195 M€ (+2%), en progression très modeste eu égard à la très forte croissance de l'activité (+55%). Enfin la position de trésorerie se monte à 90 M€, soit un gain de +5 M€ imputable à l'accélération du déstockage





et à la montée en puissance du modèle de ventes en bloc. Cette génération de cash continue de croître fortement depuis la fin du semestre : plus de 50 M€ de trésorerie ont été encaissés depuis le 1<sup>er</sup> octobre.

En conséquence, le Gearing s'inscrit en diminution, à 2,49x contre 2,67x au 30 septembre 2019 (dettes financières et capitaux propres retraités de la norme IFRS 16, subvention et de l'impact forfaitaire de 3 233 K€ du changement de méthode de la décision IFRS IC liée à la norme IAS 23 Coûts d'Emprunts).

Fort de son excellente dynamique commerciale et malgré des mises en chantier qui devraient encore rester ralenties, eu égard notamment aux délais d'obtention des autorisations de permis de construire qui restent toujours anormalement longs, CAPELLI anticipe la poursuite d'une croissance forte de son activité sur l'année. S'agissant de la rentabilité, le Groupe s'attend à une rentabilité plus élevée sur le second semestre par rapport au premier qui devrait découler :

- i) du renouvellement de son stock et de son écoulement dans des conditions de marché en cours de normalisation dans le cadre des nouvelles ventes en bloc
- ii) de la saisonnalité de son activité avec un niveau d'activité traditionnellement plus important sur le second semestre par rapport au premier, ce qui permettra un meilleur amortissement des frais fixes.

En parallèle, le Groupe va continuer à sécuriser la croissance sur le plus long terme en répondant notamment au défi de la recherche de foncier par une offre toujours plus innovante et adaptée aux enjeux sociétaux actuels.

Enfin le Groupe restera attentif à sa structure financière. L'augmentation significative de la part des ventes en bloc dans l'activité y contribuera favorablement. Le modèle économique de vente en bloc permet d'abaisser le BFR en accélérant la génération de cash, et accroît ainsi significativement la rentabilité des capitaux investis dans chaque projet.

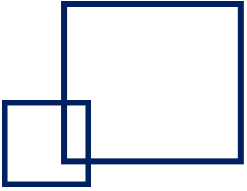
A plus long terme, le Groupe CAPELLI s'appuie sur un positionnement renforcé pendant la crise pour poursuivre la mise en place de son plan stratégique CAP 2025, avec l'ambition confortée d'entrer dans le Top 8 des promoteurs immobiliers français.

## 1.2 Compte de résultat semestriel consolidé

En K€	Notes	S1 2020/2021	S1 2019/2020
<b>Chiffre d'affaires</b>	3.6	<b>128 968</b>	<b>83 428</b>
<b>Marge brute</b>		<b>27 647</b>	<b>24 987</b>
Tx de Marge brute		21,4%	30,0%
<b>Charges opérationnelles</b>		<b>(17 948)</b>	<b>(17 739)</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>9 698</b>	<b>7 248</b>
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>9 652</b>	<b>7 859</b>
% du Chiffre d'affaires		7,5%	9,4%
<b>Résultat financier</b>	3.5	<b>(7 472)</b>	<b>(6 510)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>2 181</b>	<b>1 349</b>
<b>Impôts sur les résultats</b>	3.5	<b>(809)</b>	<b>(144)</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>1 365</b>	<b>1 108</b>
% du Chiffre d'affaires		1,1%	1,3%
Participation ne donnant pas le contrôle		721	-528
<b>Résultat net part du Groupe</b>		<b>2 086</b>	<b>580</b>
% du Chiffre d'affaires		1,6%	0,7%

Dans ce contexte, CAPELLI a su se démarquer par sa capacité d'anticipation et son agilité qui lui ont permis de remporter plusieurs grands contrats de ventes en bloc auprès d'acteurs emblématiques tels que CDC Habitat, Groupe Action Logement, La Française Asset Management ou Scaprim.

En ligne avec sa stratégie, le Groupe est aussi resté très présent sur son marché historique qui est la vente au diffus : son carnet de réservations, très résilient, a été largement apuré sur le semestre grâce au bon positionnement de l'offre, la qualité de ses réservataires et de ses marchés.



Représentatifs de l'entière mobilisation des équipes pour sécuriser la croissance sur le moyen et le plus long terme, tous les indicateurs commerciaux du Groupe sont au vert. Le **Backlog** du Groupe atteint ainsi un **plus haut historique à 756 M€** (+36% sur un an). Le Groupe CAPELLI travaille également sur **plus de 80 opérations en cours de montage** pour un **chiffre d'affaires potentiel de 1,5 milliard d'euros**. Enfin, depuis le début de l'année 2020, le Groupe a **signé des promesses de fonciers** pour plus de **1,4 milliard d'euros de chiffre d'affaires**.

#### ✓ CHIFFRE D'AFFAIRES

La croissance du chiffre d'affaires, +55% par rapport au semestre précédent, est liée à la poursuite et à l'intensification de la stratégie du groupe de ventes en bloc en France initiée l'année précédente.

Sur le plan géographique, les ventes du semestre ont été particulièrement dynamiques en France où l'activité a quasiment doublé par rapport à la même période de l'exercice précédent : elles ressortent à 105,5 M€. Sur ce marché, les ventes en bloc sont tirées par de grands contrats tels que ceux signés auprès de CDC Habitat, Groupe Action Logement ou des institutionnels privés comme Scaprim, et ont déjà enregistré de nombreuses réitérations dans des conditions de marché raisonnables. Le Groupe n'en oublie pas pour autant sa clientèle issue de la vente en diffus, dont le volume est important sur le semestre, prouvant ainsi la robustesse de son carnet de réservation. S'agissant des deux autres zones géographiques du Groupe que sont la Suisse et le Luxembourg, l'activité, plus restreinte comparativement à celle de la France et dont les variations liées aux cycles des projets sont par conséquent plus marquées, est également restée soutenue et en ligne avec les attentes.

#### ✓ MARGE BRUTE ET RESULTAT OPERATIONNEL

La marge brute dégagée sur le 1er semestre atteint 27,6 M€ contre 25 M€ l'an dernier en hausse de +11%. La rentabilité brute de l'activité a bénéficié de la forte progression de l'activité mais a pâti des effets collatéraux liés à la crise sanitaire : impact de l'arrêt des chantiers, surcoûts liés au redémarrage des travaux. Dans ce contexte inédit, le Groupe a également privilégié la génération de cash en accélérant les ventes en bloc.

Les charges opérationnelles sont maîtrisées sur le semestre dans un contexte d'hyper croissance. Les charges de personnels représentent 6,8% du chiffre d'affaires contre 8,5% au 1er semestre 2019/2020. Le Groupe a continué de contrôler activement et avec succès sa structure de coûts, y compris en période à la fois d'hyper croissance et de crise sanitaire

En conséquence, le résultat opérationnel courant progresse de + 2,4 M€ pour s'établir à 9,7 M€ contre 7,3 M€ en n-1 et représente 7,5% du chiffre d'affaires vs. 8,7 % au 30 septembre 2019.

#### ✓ RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à - 7,5 M€ contre - 6,5 M€ au 1er semestre de l'exercice précédent.

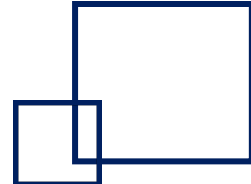
L'évolution à la hausse des charges financières est corrélée à la croissance du groupe qui a toujours besoin de se financer pour déployer sa stratégie de croissance forte

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

#### ✓ RESULTAT NET PART DU GROUPE

Après prise en compte d'un impôt de 0,8 M€ contre 0,14 M€ l'an dernier et d'intérêts minoritaires de -0,7 M€ contre 0,52 M€ l'an dernier, le résultat net part du Groupe s'établit à 2,1 M€ contre 0,58 M€ au 1er semestre 2019/2020.





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

En K€	30/09/2020	31/03/2020
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>232</b>	<b>232</b>
<b>Actif immobilisé net</b>	<b>29 181</b>	<b>28 213</b>
Stocks nets	217 747	247 970
Clients nets	198 949	150 074
Fournisseurs	(143 313)	(139 531)
<b>BFR opérationnel net</b>	<b>273 383</b>	<b>258 512</b>
% du chiffre d'affaires	212%	128%
Autres créances/ dettes	(8 887)	(30)
<b>Total BFR</b>	<b>264 499</b>	<b>258 483</b>
% du chiffre d'affaires	205%	128%
Capitaux propres	75 069	72 209
Dettes nette*	195 360	191 186
Obligations locatives	17 844	17 752
<b>Capitaux engagés</b>	<b>288 273</b>	<b>281 148</b>
Provisions, impôts différés et autre non courant	(693)	(5 779)

\* Hors Obligations Locatives et Autres Passifs non courants - Subvention

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

Le BFR opérationnel est en hausse par rapport au 31 Mars 2020 : + 14,9 M€ pour s'établir à 273,4 M€, croissance très largement inférieure à la croissance de l'activité.

Il faut noter une baisse du stock de 12% en lien avec les ventes du semestre. Des ventes en bloc complémentaires portant notamment sur le stock sont attendues sur le second semestre.

Le poste clients augmente et s'établit à 198,9 M€ contre 150,1 M€ au 31 mars 2020. L'augmentation du poste clients fait suite aux ventes de l'exercice. Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020, grâce à l'avancée des chantiers, le groupe a fortement encaissé des appels de fonds. Nous rappelons que le poste client n'est pas à risque car tous nos clients sont financés lors de la signature des actes notariés.

Le groupe a poursuivi une politique d'achats respectant les critères permettant ainsi d'assurer une forte croissance sur l'année.

#### ✓ CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Les fonds propres consolidés du Groupe s'élèvent à 75,1 M€ contre 72,2 M€ au 31 mars 2020. Nous rappelons qu'il n'y a pas eu de distribution de dividende sur l'exercice assurant la stabilité de la structure financière du groupe. Par ailleurs, le résultat du semestre est en nette amélioration.

L'endettement net est de 195.4M€ en légère hausse par rapport au 31 mars 2020. Le gearing ressort à 2.49x à comparer avec celui au 31 mars 2020 de 2.53x et de 2.67x au 30 septembre 2019 (dettes financières et capitaux propres retraités de la norme IFRS 16, subvention et de l'impact forfaitaire de 3 233 K€ du changement de méthode de la décision IFRS IC liée à la norme IAS 23 Coûts d'Emprunts).

## 1.4 Cash-flow et endettement

En K€	S1	S1
	2020/2021	2019/2020
Capacité d'autofinancement	12 028	8 972
Variation du BFR	(8 812)	(51 234)
Investissements nets	(1 507)	(14 121)
Dividendes versés	0	0
Autres mouvements	(5 888)	(14 595)
<b>Variation d'endettement</b>	<b>(4 178)</b>	<b>(70 978)</b>
<b>Endettement net à l'ouverture *</b>	<b>191 181</b>	<b>114 846</b>
<b>Endettement net à la clôture *</b>	<b>195 360</b>	<b>185 825</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(89 809)	(81 899)
Découverts bancaires	92 174	100 503
Emprunt obligataire	137 854	112 637
Autres dettes financières LT > 1 an	38 397	18 419
Autres dettes financières LT < 1 an	18 054	35 035
Comptes courants	(1 309)	1 130

\* Hors Obligations Locatives et Autres Passifs non courants - Subvention

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

Il est important de souligner que le début de l'exercice 2020/2021 a eu lieu en plein confinement généralisé en Europe.

Ce confinement a entraîné jusqu'à mi-mai, un ralentissement marqué des réservations, des signatures des actes notariés, ainsi que l'arrêt total pendant quelques semaines des chantiers. Tout ceci s'est principalement traduit par un report de chiffre d'affaires. Le groupe Capelli a bénéficié dans ce contexte des mesures d'accompagnement proposées aux entreprises en matière de chômage partiel, de report d'échéances de quelques emprunts, de dettes fiscales et sociales ainsi que de prêts à taux garantis PGE à hauteur de 20,6 M€, afin de soutenir son activité. Le groupe s'est mobilisé rapidement pour mettre en place toutes les solutions permettant aux équipes de télétravailler limitant le recours au chômage partiel dès le second mois du confinement.

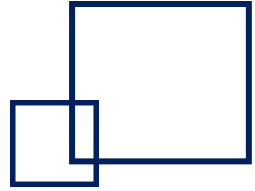
En outre, des arbitrages forts en termes de gestion ont été pris afin de privilégier la génération de trésorerie et le vente des stocks en cours de construction afin de préserver son agilité pour traverser cette crise sanitaire et poursuivre sa trajectoire de croissance. Ces arbitrages ont eu un impact temporaire assumé sur la marge brute du groupe.

Cette stratégie payante permet aujourd'hui au groupe de présenter des résultats semestriels en croissance, rentable et générant de la trésorerie.

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

Le contexte sanitaire instable demeure un fort risque d'incertitude pour les ventes futures et les chantiers en cours qui pourraient ne pas se réaliser à un rythme normal même si, en pratique les décisions gouvernementales prises permettent une continuité d'activité pour les ventes et la construction.

Les délais d'instruction des permis de construire et autorisations urbanistiques se sont anormalement allongés notamment en France avec un retard lié aux élections municipales et au changement de bords politique de nombreuse villes importantes où Capelli est implanté.



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

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





# ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020/2021

## 2 – Etats financiers consolidés intermédiaires résumés du 1<sup>er</sup> semestre 2020/2021

### 2.1 Etat du résultat global semestriel consolidé

#### ✓ ETAT DU RESULTAT CONSOLIDE

En K€ Notes	Notes	S1 2020/2021	S1 2019/2020
<b>Chiffre d'affaires</b>	3.6	<b>128 968</b>	<b>83 428</b>
<b>Achats consommés</b>	3.5	<b>(101 321)</b>	<b>(58 441)</b>
<b>Marge brute</b>		<b>27 647</b>	<b>24 987</b>
Tx de Marge brute		21,4%	30,0%
<b>Charges de personnel</b>	3.5	<b>(8 792)</b>	<b>(7 057)</b>
<b>Charges externes</b>		<b>(6 537)</b>	<b>(6 650)</b>
<b>Impôts et taxes</b>		<b>(492)</b>	<b>(750)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements</b>		<b>(1 938)</b>	<b>(1 378)</b>
<b>Dotations nettes aux provisions</b>	3.5	<b>(62)</b>	<b>(1 255)</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>13</b>	<b>26</b>
<b>Autres charges d'exploitation</b>		<b>(139)</b>	<b>(675)</b>
<b>Charges opérationnelles</b>		<b>(17 948)</b>	<b>(17 739)</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>9 698</b>	<b>7 248</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs immobilisés</b>		<b>(46)</b>	<b>611</b>
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>9 652</b>	<b>7 859</b>
% du Chiffre d'affaires		7,5%	9,4%
<b>Produits financiers</b>		<b>1 417</b>	<b>44</b>
Coûts financiers bruts		(8 476)	(6 676)
<b>Coût de l'endettement net</b>		<b>(7 059)</b>	<b>(6 632)</b>
<b>Autres Produits et charges financières</b>		<b>(413)</b>	<b>122</b>
<b>Résultat financier</b>	3.5	<b>(7 472)</b>	<b>(6 510)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>2 181</b>	<b>1 349</b>
Impôts sur les bénéfices		(4 440)	(199)
Impôts différés		3 631	55
<b>Impôts sur les résultats</b>	3.5	<b>(809)</b>	<b>(144)</b>
Tx d'impôt		37%	11%
<b>Quote-part de résultat MEEQ</b>		<b>(6)</b>	<b>(98)</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>1 365</b>	<b>1 108</b>
% du Chiffre d'affaires		1,1%	1,3%
Participation ne donnant pas le contrôle		721	-528
<b>Résultat net part du Groupe</b>		<b>2 086</b>	<b>580</b>
% du Chiffre d'affaires		1,6%	0,7%
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	3.5	0,94	0,26
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en	3.5	0,94	0,26

#### ✓ ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En K€	Notes	S1 2020/2021	S1 2019/2020
<b>Résultat Net de l'ensemble consolidé</b>		<b>1 365</b>	<b>1 108</b>
Variation des gains et pertes actuariels.		-	-
Ecart de conversion		(165)	191
<b>Résultat Net Global Consolidé</b>		<b>1 200</b>	<b>1 299</b>
Part du Groupe		1 919	770
Participation ne donnant pas le contrôle		(719)	528

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.



## 2.2 Etat de la situation financière consolidée

En K€	Notes	30/09/2020	31/03/2020
		Net	Net
<b>ACTIF</b>			
<b>Ecart d'acquisition</b>	3.4	<b>232</b>	<b>232</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	3.4	<b>376</b>	<b>232</b>
<b>Immobilisation corporelles</b>	3.4	<b>5 478</b>	<b>4 670</b>
Terrains		20	20
Constructions		1 725	672
Immeubles de placement		1 444	1 444
Installations techniques, matériel et outillage		0	0
Autres immobilisations corporelles		2 289	2 534
<b>Droit d'utilisation des actifs loués</b>		<b>18 408</b>	<b>18 636</b>
Droits d'utilisation des actifs incorporels loués		430	486
Droits d'utilisation des actifs corporels loués		17 978	18 150
<b>Immobilisations financières</b>	3.4	<b>4 920</b>	<b>4 674</b>
Titres non consolidés et mis en équivalence		1 288	1 211
Dépôts et cautionnements		388	370
Prêts et créances immobilisées		3 243	3 093
<b>Impôts différés actifs</b>	3.4	<b>10 334</b>	<b>6 239</b>
<b>Autres actifs non courants</b>		<b>0</b>	<b>112</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>39 747</b>	<b>34 795</b>
Stocks	3.4	217 747	247 970
Créances clients	3.4	198 949	150 075
Autres actifs courants	3.4	67 187	54 684
Comptes courants	3.4	5 784	9 446
Charges constatées d'avance		1 710	1 244
Autres actifs financiers courants		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.4	89 809	84 677
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>581 187</b>	<b>548 096</b>
Actifs détenus en vue de la vente		2 164	2 247
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>623 098</b>	<b>585 138</b>
<b>PASSIF</b>			
Capital social	3.4	15 139	15 139
Réserves consolidées		22 760	23 047
Emprunt TSSDI		34 895	32 800
Résultat net part du groupe		2 086	67
<b>Capitaux propres - Part du Groupe</b>		<b>74 881</b>	<b>71 054</b>
Participation ne donnant pas le contrôle		188	1 157
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>75 069</b>	<b>72 209</b>
Provisions non courantes	3.4	196	158
Passifs financiers non courants	3.4	75 993	102 440
Obligations locatives non courantes		15 404	15 291
Autres passifs non courants	3.4	4 944	0
Impôts différés passifs	3.4	10 727	11 861
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>107 264</b>	<b>129 751</b>
Provisions courantes	3.4	0	0
Provision valeur négative titres MEE		104	104
Passifs financiers courants	3.4	210 485	178 011
Obligations locatives courantes		2 440	2 461
Comptes courants	3.4	4 475	4 858
Dettes fournisseurs		143 313	139 532
Dettes fiscales et sociales		66 500	44 619
Autres dettes		12 116	12 221
Passifs sur contrats clients		0	0
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>439 432</b>	<b>381 806</b>
Passifs détenus en vue de la vente		1 333	1 373
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>623 098</b>	<b>585 139</b>



## 2.3 Variation de flux de trésorerie consolidés

En K€	S1 2020/2021	S1 2019/2020
Disponibilités	84 678	88 615
Découverts bancaires	(107 192)	(69 274)
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>(22 515)</b>	<b>19 341</b>
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 365	1 107
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 976	(116)
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	49	
Charge d'impôt exigible	4 440	507
Variation des impôts différés	(3 631)	(264)
Charges financières	8 793	6 631
Variation quote-part des sociétés mises en équivalence	(6)	(98)
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie	(94)	349
<b>Capacité d'autofinancement avant impôt</b>	<b>12 892</b>	<b>8 116</b>
Impôt versés	(863)	855
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>12 028</b>	<b>8 971</b>
Dividendes reçues des sociétés mises en équivalence	(110)	102
Variation de stock	29 993	(28 176)
Variation des créances d'exploitation	(71 375)	(34 227)
Variation des dettes d'exploitation	32 571	11 169
<b>Variation du BFR</b>	<b>(8 812)</b>	<b>(51 234)</b>
<b>Flux de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>3 106</b>	<b>(42 161)</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(1 352)	(689)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	13	184
Acquisitions d'immobilisations financières	(171)	(84)
Cessions d'immobilisations financières	3	
Acquisitions de sociétés nettes de trésorerie		(14 121)
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(1 507)</b>	<b>(14 710)</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
Dividendes versés aux minoritaires	(252)	(453)
Souscription TSSDI	20 115	
Remboursement TSSDI	(18 020)	
Nouveaux emprunts	37 489	43 484
Remboursement d'emprunts	(18 772)	(16 005)
Autres passifs non courants - subvention	4 944	
Intérêts payés	(10 070)	(8 476)
Autres variations liées aux opérations de financement	3 280	345
Actions propres	2	(12)
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>18 716</b>	<b>18 883</b>
<b>Variation de trésorerie avant variation des devises</b>	<b>20 315</b>	<b>(37 988)</b>
Incidence des variations de cours des devises	(165)	43
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>20 150</b>	<b>(37 945)</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>(2 365)</b>	<b>(18 604)</b>
Disponibilités	89 809	81 899
Découverts bancaires	(92 174)	(100 503)

Pour mémoire, le montant apparaissant sur la ligne acquisitions de sociétés nettes de trésorerie au titre du S1 2019/2020 correspondait à la trésorerie de la société Hesperange au moment de la prise de contrôle par le groupe.

## 2.4 Variation des capitaux propres consolidés

En K€	Capital	Primes	Auto-détention	Ecart de conversion	Titres	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Part minoritaires	Capitaux propres
<b>Au 1er avril 2019 publié</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(730)</b>	<b>35</b>	<b>22 230</b>	<b>31 110</b>	<b>68 422</b>	<b>1 951</b>	<b>70 373</b>
Retraitement lié à IAS 23						(1 452)	(1 452)	(223)	(1 675)
<b>Au 1er avril 2019 retraité</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(730)</b>	<b>35</b>	<b>22 230</b>	<b>29 658</b>	<b>66 970</b>	<b>1 728</b>	<b>68 698</b>
Résultat de la période						579	579	528	1 107
Autres éléments du résultat global						191	191		191
<b>Résultat global total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>770</b>	<b>770</b>	<b>528</b>	<b>1 298</b>
Variation périmètre						87	87	17	104
Opérations sur Auto-détention			(12)				(12)		(12)
Intérêts financiers sur titres Super						(838)	(838)		(838)
Dividendes versés						(2 428)	(2 428)	(453)	(2 881)
Autres						36	36	(12)	24
<b>Au 30 septembre 2019</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(742)</b>	<b>35</b>	<b>22 230</b>	<b>27 285</b>	<b>64 585</b>	<b>1 808</b>	<b>66 393</b>
<b>Au 1er avril 2020 publié</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(438)</b>	<b>325</b>	<b>32 800</b>	<b>22 563</b>	<b>71 053</b>	<b>1 156</b>	<b>72 209</b>
Résultat de la période						2 086	2 086	(721)	1 365
Autres éléments du résultat global				(167)			(167)	2	(165)
<b>Résultat global total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(167)</b>	<b>0</b>	<b>2 086</b>	<b>1 919</b>	<b>(719)</b>	<b>1 200</b>
Variation périmètre						(59)	(59)	3	(56)
Opérations sur Auto-détention			2				2		2
Intérêts financiers sur titres Super					2 095	(179)	1 916		1 916
Dividendes versés							0	(252)	(252)
Autres						51	51		51
<b>Au 30 septembre 2020</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(436)</b>	<b>158</b>	<b>34 895</b>	<b>24 462</b>	<b>74 882</b>	<b>188</b>	<b>75 070</b>

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.

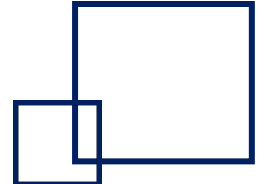
Les souscriptions et les rachats de la période des Titres Super Subordonnées à Durée Indéterminée représentent une variation nette de 2,1 M€ (souscription de 20,1 M€, rachats de 18 M€, se reporter au paragraphe 3.4 Notes relatives au bilan - Instruments de capitaux propres).

# NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES



REIMS (GRAND-EST)





## 3 – Notes annexes aux comptes consolidés intermédiaires

### 3.1 Faits caractéristiques

Le semestre écoulé s'est déroulé dans un contexte inédit de crise sanitaire mondiale, débutant en plein confinement généralisé en Europe.

Ce confinement a entraîné jusqu'à mi-mai, un ralentissement marqué des réservations, des signatures des actes notariés, ainsi que l'arrêt total pendant quelques semaines des chantiers. Tout ceci s'est principalement traduit par un report de chiffre d'affaires. Le groupe Capelli a bénéficié dans ce contexte des mesures d'accompagnement proposées aux entreprises en matière de chômage partiel, de report d'échéances de quelques emprunts, de dettes fiscales et sociales ainsi que de prêts à taux garantis PGE à hauteur de 20,6 M€, afin de soutenir son activité. Le groupe s'est mobilisé rapidement pour mettre en place toutes les solutions permettant aux équipes de télétravailler limitant le recours au chômage partiel dès le second mois du confinement.

Faisant suite à l'émission de Titre Super Subordonné à Durée Indéterminée réalisée au 31 mars 2020, le groupe CAPELLI a souscrit et remboursé des titres représentant une variation nette de 2,1 M€ sur le semestre comme indiqué dans la note 2.4 ci-dessus.

A la clôture du 31 mars 2020, le groupe n'a pas respecté ses conventions financières pour 2 contrats obligataires et un contrat bancaire. A ce jour, le groupe a obtenu sans frais tous les waivers et ainsi n'a pas eu à rembourser par anticipation ces emprunts. Les prêteurs ont ainsi renouvelé leur confiance dans le groupe, son management de la période et sa stratégie de croissance.

### 3.2 Evènements postérieurs à la clôture

Néant

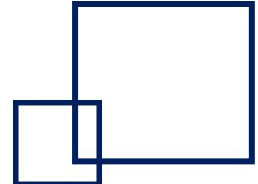
### 3.2 Principes comptables et méthodes d'évaluation

#### 3.3.1 Principes généraux

Les états financiers consolidés du groupe CAPELLI au 30 septembre 2020 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 30 septembre 2020 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 30 septembre 2020 et qui sont d'application obligatoire à cette date. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne [https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting\\_fr](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr).

Ces états financiers consolidés du 1er semestre ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du groupe pour l'exercice clos le 31 mars 2020. Les informations communiquées dans l'annexe aux comptes semestriels portent uniquement sur les éléments et transactions et les évènements significatifs permettant de comprendre l'évolution de la situation financière et des performances du groupe.

Les principes comptables appliqués pour les comptes semestriels résumés consolidés au 30 septembre 2020 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2020.



Les impacts de l'application de la décision de l'IFRIC IS de novembre 2019 relative aux durées des contrats traités sous la norme IFRS 16 sont en cours d'analyse. Ils seront présentés dans le rapport financier des comptes consolidés du 31 mars 2021.

Les normes, interprétations et amendements, d'application obligatoire sur la période et exposés ci-après, n'ont pas eu d'impact sur les états financiers du groupe :

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs – Définition de la matérialité
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises – Définition d'une entreprise
- Révision du cadre conceptuel pour l'information financière IFRS
- Amendements à IFRS 9 Instruments financiers, à IAS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation et à IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir – Réforme des taux d'intérêts de référence, phase 1.
- Amendement IFRS 16 sur les aménagements de loyers.

Les états financiers ne tiennent pas compte de l'application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire pour la période du 1er avril au 30 septembre 2020.

Le groupe Capelli a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, amendements et interprétations adoptés ou non encore adoptés par l'Union Européenne, mais dont l'application anticipée aurait été possible, et qui entreront en vigueur après le 30 septembre 2020.

Les nouvelles normes, amendements et interprétations adoptés par l'IASB, qui rentreront en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, et pour lesquels le processus d'adoption par l'UE est en cours, non obligatoires non appliquées par anticipation sont les suivantes :

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants, publiés le 23 janvier 2020 et applicable au 1er janvier 2022 (a).
- Amendements à IFRS 3 (mise à jour du cadre conceptuel), IAS 16 (produits générés avant la mise en service d'un actif corporel), et IAS 37 (contrats déficitaires) publiés en mai 2020, et applicables au 1er janvier 2022 (a),
- Améliorations annuelles des normes cycle 2018 -2020 – Diverses dispositions, publiées le 14 en mai 2020 et applicables au 1er janvier 2022 (a)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants, publiés le 23 en janvier 2020 et applicables au 1er janvier 2023.
- Amendements à IFRS 9 Instruments financiers, à IAS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation et à IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir – Réforme des taux d'intérêts de référence, phase 2 publiés en août 2020 et applicables au 1er janvier 2021 (a).

(a) Sous réserve de leur adoption par l'Union Européenne.

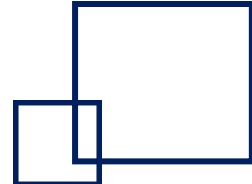
Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 15 décembre 2020.

### 3.3.2 Principales estimations et jugements

L'établissement des états financiers selon la norme IFRS nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers, notamment ce qui concerne les éléments suivants :

- L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction sur la base des bilans financiers validés par la direction générale ;
- La dépréciation des comptes de stocks ;
- Les impôts différés sur les déficits fiscaux reportables ;
- Les indemnités de départ en retraite ;
- Les provisions pour risques et charges.

Il n'y a pas eu de modification significative depuis le 31 mars 2020. Les estimations ont été adaptées dans une moindre mesure afin de tenir compte du contexte de crise sanitaire



Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles est émise l'estimation évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations.

### 3.3.3 Changements de méthode intervenus sur la période

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

### 3.3.4 Evolution du périmètre par rapport au 31 mars 2020

#### ✓ PRISES DE PARTICIPATION AU COURS DE L'EXERCICE

Les sociétés suivantes ont été créées par le groupe :

- SCCV CHENEVIÈRES LIBÉRATION
- CLICHY DAGOBERT
- SCCV CUCQ AÉROPORT
- SCCV DECINE BRUYÈRES
- SCCV HYÈRES ENSOLEILLADO
- SCCV IMM'EXTENSO 21 GIRARD
- SCCV IZON FOSSE
- SCCV LIVRY TURGOT
- SCCV LUCINGES CHAMP CRU
- SCCV MARSEILLE BOUDIER
- SCCV MONTLUEL GARE
- SCCV MOUGINS ST MARTIN
- SCCV NEUVECELLE MILLY
- SAS NIC CP
- SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON
- SCCV OTHIS MARCEL PAGNOL
- SCCV PESSAC COMPOSTEL
- SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE
- SCCV PUBLIER MOTTAY
- SAS REIMS MOLL
- SCCV RIEUX ROBESPIÈRE
- SCCV ROQUEVAIRE ALLIÉS
- SCCV SALLANCHES MONTFORT
- SCCV SOISSONS SAINT CREPIN
- SCCV TOUQUET METZ
- SCCV TOURCOING FONDERIE
- SCCV TREPIED SALENGRO
- SCCV VAULX DUCLOS
- SCCV VILLENEUVE CONSTANT
- SCCV VILLEURBANNE FORT
- SAS NOTRE PROJET DE VILLE
- SARL MAMER BEIM (Société Luxembourgeoise)
- SARL MOUTFORT TODENWEG (Société Luxembourgeoise)

#### ✓ LIQUIDATION AU COURS DU SEMESTRE

Néant

## 3.4 Notes relatives au bilan

### ➤ ECARTS D'ACQUISITION

Aucun mouvement sur la période.

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié à la clôture sur les écarts d'acquisition.

### ➤ IMMOBILISATION CORPORELLES ET INCORPORELLES

Les locaux de Champagne aux Mont d'Or, en vente, sont classés en actifs disponibles à la vente, comme au 31 mars 2020.

Les mouvements des immobilisations (Hors IFRS 16) ne sont pas significatifs, ils comprennent des acquisitions pour un total de 1 360 K€ et des amortissements pour 647 K€.



## ➤ IMMOBILISATION FINANCIERES

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

En K€	31/03/2020	Variation de périmètre	Reclass.	Quote-Part résultat	Distribution	Acquisition	Cessions	Ecart de change	30/09/2020
Titres non consolidés	918	(22)						(8)	888
Titres mis en équivalence	293			(6)	113				400
Dépôts & cautionnements	370					21	(3)		388
Prêts envers ses filiales	3 093					150			3 243
<b>Valeurs brutes</b>	<b>4 674</b>	<b>(22)</b>	<b>0</b>	<b>(6)</b>	<b>113</b>	<b>171</b>	<b>(3)</b>	<b>(8)</b>	<b>4 920</b>
Amortissements	0								0
<b>Valeurs nettes</b>	<b>4 674</b>	<b>(22)</b>	<b>0</b>	<b>(6)</b>	<b>113</b>	<b>171</b>	<b>(3)</b>	<b>(8)</b>	<b>4 920</b>

## ➤ STOCKS

en K€	Valeur brute		Valeur nette		Valeur brute		Valeur nette	
	au 30/09/2020	Dépréciation	au 30/09/2020	au 31/03/2020	Dépréciation	au 31/03/2020	au 31/03/2020	
Stocks	220 311	(2 564)	217 747	250 499	(2 529)	247 970		
<b>Total</b>	<b>220 311</b>	<b>(2 564)</b>	<b>217 747</b>	<b>250 499</b>	<b>(2 529)</b>	<b>247 970</b>		

Les stocks sont dépréciés de 2 564 K€ au 30 septembre 2020 contre 2 529 K€ au 31 mars 2020.

La baisse du stock de 12% s'explique par les ventes du semestre avec plus particulièrement l'effet des ventes en bloc ayant conduit à un déstockage plus rapide que les ventes en diffus.

L'analyse effectuée, dans le contexte notamment de la crise sanitaire, n'a pas conduit à modifier les règles suivies en matière de reconnaissance des stocks, ni de dépréciations des stocks, ni à constater de dépréciations complémentaires significatives.

## ➤ CREANCES ET DETTES

### ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS HORS IMPOTS DIFFERES

En K€	Montant brut au 30/09/2020	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Autres actifs non courants	0			
<b>Actifs non courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunt obligataire (IBO)	37 596		37 596	
Emprunts et autres dettes	38 350		38 350	
Obligations locatives non courantes	15 404		7 550	7 854
Autres dettes et cautionnements	46			46
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>91 397</b>	<b>0</b>	<b>83 497</b>	<b>7 900</b>
Provisions	196			196
Autres Passifs non courants	4 944		4 697	247
<b>Autres Passifs non courants</b>	<b>5 140</b>	<b>0</b>	<b>4 697</b>	<b>443</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>96 536</b>	<b>0</b>	<b>88 193</b>	<b>8 343</b>

Le Groupe Capelli a procédé au cours du 1er semestre à l'ouverture auprès d'un pool bancaire composé de sept banques d'une ligne de crédit d'un montant maximal de 20,6 M€ bénéficiant d'une garantie de l'État français à hauteur de 90 % du montant emprunté. Les principales caractéristiques de cette ligne de crédit sont les suivantes :

- un montant total maximum 20,6 M€, tiré en une seule 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 30 septembre 2020. 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). A ce titre, une subvention d'un montant de 4,9 M€ a été constatée au 30 septembre 2020. 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 devrait utiliser l'option de prorogation, ces tirages sont enregistrés en dettes non courantes.

Tableau des principales caractéristiques des emprunts obligataires au 30 septembre 2020 :

Nom	Date d'émission	Montants levés en M€	Date de Remboursement	Part non courante au 30/09/2020 en K€	N° ISIN	Société Bénéficiaire	Taux d'intérêt
EMPRUNT CACEIS 12M€	sept-19	19,94	sept-24	19 940	FR0013446564	Capelli	7,00%
EMPRUNT WCT OBLIGATIONS 3100K€	déc-19	3,10	déc-21	3 100		Capelli	7,50%
EMPR CACEIS 5000K€	déc-19	5,00	déc-21	5 000	FR0013467420	Capelli	6,75%
EMPR OBLIG LAUZE/CAPELL	janv-20	0,50	févr-22	500		Capelli Promotion	9,00%
EMPR. OBLIG / NOISY 420 K€	juil-20	0,42	juil-22	420		Capelli Promotion	9,00%
CACEIS LEVEE OBLIG 15 M€ / FR0013520228	juil-20	15,00	janv-22	7 000	FR0013520228	Landev1	7,00%
CACEIS LEVEE OBLIG 20 MCHF 2020-07 FR0013520236	juil-20	20,00	janv-23	1 651	FR0013520236	Landev1	6,75%
Frais d'émission d'emprunt				-15			
<b>TOTAL</b>		<b>63,96</b>		<b>37 596</b>			

Variation des emprunts et autres dettes	31/03/2020	Reclass.	Variation de périmètre	Souscription d'emprunt	Remboursement d'emprunts	Ecarts de change et autres mouvements	30/09/2020
Emprunt Obligataire (IBO / taux fixe)	86 375	(57 849)		9 071			37 597
Emprunts	16 017	(6 069)		28 418		(15)	38 350
Autres dettes non courantes	46						46
Obligations locatives non courantes	15 291	16		1 254	(1 151)	(6)	15 404
Autres passifs non courants				4 944			4 944
<b>Emprunts non courants</b>	<b>117 728</b>	<b>(63 902)</b>	<b>0</b>	<b>43 687</b>	<b>(1 151)</b>	<b>(21)</b>	<b>96 341</b>
Emprunts à moins d'un an (hors intérêts courus)	66 202	63 918			(17 941)	324	112 503
Intérêts courus	4 617			5 886	(4 714)	(1)	5 788
Autres dettes courantes	0						0
Obligations locatives courantes	2 461	(16)		28	(26)	(7)	2 440
<b>Emprunts courants</b>	<b>73 280</b>	<b>63 902</b>	<b>0</b>	<b>5 914</b>	<b>(22 681)</b>	<b>316</b>	<b>120 730</b>
<b>Total des emprunts</b>	<b>191 008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49 601</b>	<b>(23 832)</b>	<b>294</b>	<b>217 071</b>

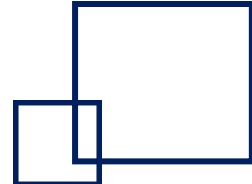
#### ACTIFS COURANTS

En K€	30/09/2020	31/03/2020
<b>Créances clients</b>	<b>198 949</b>	<b>150 075</b>
Etat – impôt sur les sociétés	435	312
Etat – autres impôts	49 104	46 557
Débiteurs divers	17 648	7 815
Charges constatées d'avance	1 710	1 244
<b>Autres créances</b>	<b>68 897</b>	<b>55 928</b>
Comptes courants	5 784	9 446
Trésorerie et équivalents	89 809	84 677
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>95 593</b>	<b>94 123</b>
<b>Actifs courants</b>	<b>363 439</b>	<b>300 126</b>

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

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

Il n'y a pas eu d'augmentation importante des retards imputables notamment à la crise sanitaire, ni d'accord de rééchelonnement des créances clients.



L'analyse effectuée, en particulier dans le contexte de la crise sanitaire, n'a pas conduit à modifier les règles suivies en matière de reconnaissance du CA, ni de dépréciations des créances clients, ni à constater de dépréciations complémentaires significatives.

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

Certaines créances clients ont fait l'objet de cessions DAILLY (cf. 3.7 « Engagements Hors Bilan / Engagements Donnés »).

Ces actifs courants sont à échéance à moins d'un an et l'analyse effectuée n'a pas conduit à constater de dépréciation significative au 30 septembre 2020 (idem 31 mars 2020).

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

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

L'effet de la variation de change dans les comptes du premier semestre s'est élevé à -0,1 M€.

#### PASSIFS COURANTS

En K€	30/09/2020	31/03/2020
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>143 313</b>	<b>139 532</b>
Provisions	104	104
Dettes sociales et fiscales	62 025	43 127
Etat – impôts sur les sociétés	4 475	1 492
Autres dettes	12 116	12 222
<b>Autres dettes</b>	<b>78 719</b>	<b>56 944</b>
Comptes courants	4 475	4 858
Concours bancaires	92 195	107 192
Emprunts et autres dettes à moins 1 an	118 290	70 819
Obligations locatives courantes	2 440	2 461
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>217 400</b>	<b>185 330</b>
<b>Passifs courants</b>	<b>439 432</b>	<b>381 806</b>

L'augmentation des passifs courants est notamment liée aux reports de paiements obtenus dans le cadre de la crise sanitaire concernant les dettes fiscales et sociales. Compte tenu du non-respect des covenants financiers pour 2 contrats obligataires, ces derniers ont été reclassés en passifs courants depuis le 31 mars 2020.

➤ **ENDETTEMENT FINANCIER NET**

En K€	30/09/2020	31/03/2020
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	37 596	86 375
Emprunts	38 350	16 017
<i>dont taux fixe</i>	31 200	15 117
<i>dont taux variable</i>	7 150	900
Autres dettes et cautionnements	46	46
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>75 993</b>	<b>102 437</b>
Emprunts Obligataires	100 236	55 356
Emprunts à moins d'un an	18 054	15 463
Concours bancaires	92 195	107 192
<i>ss-total passif financier courant</i>	210 485	178 010
Comptes courants	4 475	4 858
Autres dettes courantes	0	0
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>214 960</b>	<b>182 869</b>
<b>Endettement financier brut</b>	<b>290 953</b>	<b>285 306</b>
Comptes courants actifs	(5 784)	(9 447)
Trésorerie et équivalents	(89 809)	(84 678)
<b>Endettement financier net hors obligations locatives et subvention</b>	<b>195 360</b>	<b>191 181</b>
Obligations locatives non courantes	15 404	15 291
Obligations locatives courantes	2 440	2 461
Autres passifs non courants - subvention	4 944	
<b>Endettement financier net dont obligations locatives et subvention</b>	<b>218 148</b>	<b>208 933</b>

A la clôture du 31 mars 2020, le groupe n'a pas respecté ses conventions financières pour 2 contrats obligataires et un contrat bancaire. A ce jour, le groupe a obtenu sans frais tous les waivers et ainsi n'a pas eu à rembourser par anticipation ces emprunts. Les prêteurs ont ainsi renouvelé leur confiance dans le groupe, son management de la période et sa stratégie de croissance.

➤ **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.

	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Dividendes par action	0,00 €	1,11 €	0,84 €
Total en euros	0	2 428 342	1 856 048

Pour mémoire, l'assemblée générale du 17 novembre 2020 n'a pas décidé la distribution d'un dividende.

Instruments de capitaux propres :

Faisant suite à l'émission de Titre Super Subordonné à Durée Indéterminée réalisée au 31 mars 2020, le groupe CAPELLI a souscrit 20,1 M€ au taux de 9,75% sur le semestre et racheté 18 M€, soit une variation nette de 2,1 M€. Cette variation a impacté les capitaux propres dans la mesure où le remboursement a été réalisé à l'initiative du groupe.

➤ **PROVISIONS**

Il n'existe aucun actif ou passif éventuel à la clôture de l'exercice (idem 31 mars 2020).

Les provisions pour risques ne sont pas significatives sur les exercices présentés (dotation de 19 K€).



➤ **IMPOTS DIFFERES**

en K€	
Impôts différés passifs au 31 mars 2020	(11 861)
Impôts différés actifs au 31 mars 2020	6 239
<b>Impôts différés nets au 31 mars 2020</b>	<b>(5 622)</b>
Mouvements affectant le résultat 2020/2021	3 631
Mouvements affectant les réserves 2020/2021	1 604
Impôt différé passif sur écart d'acquisition	
Ecart de conversion	(7)
<b>Impôts différés nets au 30 septembre 2020</b>	<b>(394)</b>
<b>Dont impôts différés passifs</b>	<b>(10 727)</b>
<b>Dont impôts différés actifs</b>	<b>10 334</b>

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

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

### 3.5 Notes relatives au compte de résultat

➤ **CHIFFRE D'AFFAIRES**

Les règles appliquées en matière de reconnaissance du chiffre d'affaires sont conformes à la note « Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires » du rapport financier annuel au 31 mars 2020.

La ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique est donnée dans la note 3.6 sur l'information sectorielle.

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

➤ **ACHATS CONSOMMES**

En K€	S1	S1
	2020/2021	2019/2020
Achats de terrains et frais	(20 973)	(28 524)
Constructions et travaux / VRD	(38 160)	(46 156)
Honoraires	(10 623)	(15 894)
Assurance DO	(425)	(414)
Frais financiers		-
Impôts et taxes	(2 432)	(1 373)
Variation de Stocks	(28 708)	33 920
<b>Total</b>	<b>(101 321)</b>	<b>(58 441)</b>

Les achats consommés augmentent en lien avec l'activité du groupe et dans une moindre mesure avec la crise sanitaire.

➤ **CHARGES DE PERSONNEL**

En K€	S1	S1
	2020/2021	2019/2020
Salaires et traitements	(6 297)	(5 305)
Charges sociales	(2 495)	(1 752)
<b>Total</b>	<b>(8 792)</b>	<b>(7 057)</b>

Les effectifs moyens sur chacune des périodes passent de 165 à 186.

➤ **DOTATIONS ET PROVISIONS NETTES**

En K€	S1	S1
	2020/2021	2019/2020
Stocks	(9)	(1 258)
Clients douteux	(16)	2
Indemnités de départ à la retraite	(37)	1
<b>Total</b>	<b>(62)</b>	<b>(1 255)</b>

➤ **RESULTAT FINANCIER**

Le résultat financier s'établit à – 7,5 M€ contre - 6,5 M€ au 1er semestre de l'exercice précédent.

L'évolution à la hausse des charges financières est corrélée à la croissance du groupe qui a toujours besoin de se financer pour déployer sa stratégie de croissance forte

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

➤ **PREUVE D'IMPOT**

en K€	S1			S1		
	France	Hors France	Total	France	Hors France	Total
<b>Résultat net</b>	<b>(1 048)</b>	<b>3 222</b>	<b>2 174</b>	<b>(1 348)</b>	<b>2 461</b>	<b>1 113</b>
Impôt	(71)	(738)	(809)	(406)	550	144
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(1 119)</b>	<b>2 484</b>	<b>1 365</b>	<b>(1 754)</b>	<b>3 011</b>	<b>1 257</b>
IS théorique	303	(932)	(629)	(491)	754	263
Contribution 3,3 %			0	(16)		(16)
Impact régularisation taux IS	(36)	149	113	(18)	(43)	(61)
Impôt différé non constaté sur les déficits	(12)		(12)	5		5
Différences permanentes	(326)	45	(281)	114	(161)	(47)
<b>Impôt effectif</b>	<b>(71)</b>	<b>(738)</b>	<b>(809)</b>	<b>(406)</b>	<b>550</b>	<b>144</b>

Les taux d'impôt retenus sont de 25% pour la Suisse, 26% pour le Luxembourg et 28 % pour la France.

➤ **RESULTAT PAR ACTION**

Le Résultat net part du Groupe par action émise a été calculé en divisant le Résultat net part du Groupe par le nombre d'actions en circulation à la clôture (2 213 333 titres) diminué des actions propres auto-détenues à cette même date (24 989 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 30 septembre 2020, Il n'existait aucun instrument dilutif au niveau du groupe.

### 3.6 Information sectorielle

#### ➤ COMPTE DE RESULTAT

En K€	France S1 2020/2021	Suisse S1 2020/2021	Luxembourg S1 2020/2021	S1 2020/2021
Chiffre d'affaires brut	105 529	6 735	16 704	128 968
Annul. retraitements				
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>105 529</b>	<b>6 735</b>	<b>16 704</b>	<b>128 968</b>
<b>Marge brute</b>	<b>19 819</b>	<b>5 394</b>	<b>2 434</b>	<b>27 647</b>
<b>Résultat opérationnel</b>				<b>9 652</b>
Charges d'impôt sur le résultat				(809)
Résultat net de l'ensemble consolidé				1 365
<b>Résultat net Part du Groupe</b>				<b>2 086</b>

En K€	France S1 2019/2020	Suisse S1 2019/2020	Luxembourg S1 2019/2020	S1 2019/2020
Chiffre d'affaires brut	55 701	9 849	17 878	83 428
Annul. retraitements				0
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>55 701</b>	<b>9 849</b>	<b>17 878</b>	<b>83 428</b>
<b>Marge brute</b>	<b>16 104</b>	<b>4 576</b>	<b>4 307</b>	<b>24 987</b>
<b>Résultat opérationnel</b>				<b>7 859</b>
Charges d'impôt sur le résultat				(144)
Résultat net de l'ensemble consolidé				1 107
<b>Résultat net Part du Groupe</b>				<b>579</b>

#### ➤ BILAN

En K€	France et Autres 09/2020	Suisse 09/2020	Luxembourg 09/2020	Total 09/2020
Actifs non courants	36 939	(1 308)	4 116	39 747
Actifs courants	407 224	39 107	138 756	585 087
<b>Total actif sectoriel</b>	<b>444 163</b>	<b>37 800</b>	<b>142 872</b>	<b>624 834</b>
Passifs non courants	58 087	935	48 242	107 264
Passifs courants	328 993	30 334	84 005	443 332
<b>Total passif sectoriel</b>	<b>387 080</b>	<b>31 269</b>	<b>132 247</b>	<b>550 596</b>

En K€	France et Autres 03/2020	Suisse 03/2020	Luxembourg 03/2020	Total 03/2020
Actifs non courants	1 697	2 401	30 697	34 795
Actifs courants	435 371	9 770	102 955	548 096
<b>Total actif sectoriel</b>	<b>437 068</b>	<b>12 171</b>	<b>133 652</b>	<b>582 891</b>
Passifs non courants	75 669	1 141	62 836	139 646
Passifs courants	304 903	8 750	68 153	381 806
<b>Total passif sectoriel</b>	<b>380 572</b>	<b>9 891</b>	<b>130 989</b>	<b>521 452</b>

### 3.7 Autres informations

#### ➤ PARTIES LIEES

Postes du Bilan et du compte de résultat - en K€	30/09/2020		30/09/2019	
	Parties liées	Co-entreprises	Parties liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	122		51	
Achats consommés	436		258	5
Cout de l'endettement financier	2	11	24	14
Autres produits et charges financières			-	28
Immobilisations	1 834	301	-	300
Stocks	520			
Créances clients & comptes rattachés	2 158	22	935	24
Autres créances	2 148	769	1 495	-
Créances financières			-	-
Emprunts et dettes financières diverses	1 083	1 864	1 595	2 391
Dettes fournisseurs et autres dettes	24	523	18	522

Les montants indiqués dans la colonne « Parties liées » ont été réalisés en grande partie avec des sociétés non consolidées ou mises en équivalence dans lesquelles le Groupe CAPELLI a des dirigeants communs.

Le groupe a inclus dans les informations sur les parties liées les personnes répondant à la définition d'IAS 24.9- Nature des opérations. Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées.

Le poste autres créances correspond à des comptes courants avec des sociétés mises en équivalence (note 4.5).

#### ➤ EFFECTIFS MOYEN

Effectifs	S1	S1
	2020/2021	2019/2020
Cadres	118	90
Employés	68	75
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>165</b>

#### ➤ ENGAGEMENT HORS BILAN

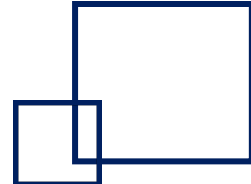
A l'exception des engagements donnés en matière de baux commerciaux, les engagements donnés et reçus mentionnés ci-après sont tous liés à des financements mis en place par le Groupe.

#### ENGAGEMENTS DONNES

En K€	30/09/2020	31/03/2020
Promesses d'hypothèques	244 371	251 126
Privilèges de prêteur	36 274	30 951
Hypothèques	87 779	92 124
Nantissement de solde créditeur	0	309
Cession de créance sur le bailleur et Dailly	56 121	68 370
Autres garanties	178 683	758
<b>Total</b>	<b>603 228</b>	<b>443 638</b>

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





## ENGAGEMENTS RECUS

En K€	30/09/2020	31/03/2020
Avals, cautions *		158 641
Garanties Financières d'Achèvement	226 450	210 058
<b>Total</b>	<b>226 450</b>	<b>368 699</b>

\* Avals et cautions 31/03/2020 à reclasser en "Autres garanties" dans les engagements donnés

### ➤ GESTION DES RISQUES ET INSTRUMENTS FINANCIERS

#### RISQUES DE CHANGE

Capelli, 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).

Le risque de change existe au niveau du Groupe du fait que certains de ses avoirs sont libellés en CHF, ceci étant inhérent à son activité en Suisse.

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).

#### INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Le Groupe ne met en place que des instruments dérivés qui sont qualifiés de couverture selon les critères définis par la norme IFRS 9. L'emprunt sur la SCI Mousseux, qui a servi à acheter les locaux de l'ancien siège à Champagne au Mont d'Or, est couvert par un swap à taux fixe contre taux variable. Ce swap est le seul instrument de couverture contracté par le groupe à ce jour. Les variations de juste valeur de ce swap ne sont pas significatives.

#### RISQUES DE LIQUIDITE

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances futures.

Une analyse détaillée de l'endettement net du Groupe est donnée au paragraphe 3.4

Les passifs financiers à moins d'un an et à plus d'un an sont présentés au bilan respectivement en passifs courants et non courants. La ventilation de l'échéancier des créances et dettes à plus d'un an est donnée au paragraphe 3.4 pour les postes les plus significatifs.

#### RISQUES DE TAUX D'INTERET

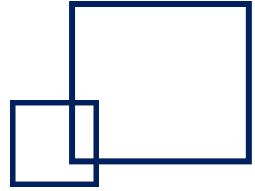
Les placements de trésorerie du Groupe sont essentiellement des comptes à terme ou des SICAV monétaires présentant un risque de taux très limité. L'exposition aux risques de taux concerne donc principalement les dettes à taux variables, non couvertes par des instruments financiers.

La dette à taux variable du Groupe s'établit à 107,7 M€ au 30 septembre 2020. Une augmentation de 1% des taux d'intérêts aurait un impact négatif de 0,1 M€.

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

#### RISQUES DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE

Le Groupe effectue ses transactions financières (lignes de crédit, opérations de marché, placements...) avec des banques de premier rang et veille à diversifier l'attribution de ses transactions financières sur l'ensemble de ses partenaires bancaires afin de limiter le risque de contrepartie.



#### 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.

#### Risques d'impayés :

Depuis 2004, CAPELLI n'a enregistré qu'un seul et unique 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.

#### AUTRES RISQUES

Les risques identifiés par le Groupe, autres que ceux mentionnés ci-avant et susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement, sont présentés au chapitre 2 – Facteurs de risques du Rapport Financier Annuel 2020/2021 et n'ont pas évolué.

#### ➤ **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.



# RAPPORT DU COMMISSAIRES AUX COMPTES



PESSAC (AQUITAINE)

Rapport Semestriel 2020/2021 CAPELLI

## 4 – Rapport des Commissaires aux comptes

# CAPELLI SA

Société anonyme au capital de 15.139.197,72 €  
Siège social : 43 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 PARIS  
306 140 039 RCS PARIS

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1<sup>er</sup> avril 2019 au 30 septembre 2020

### ORFIS

SIEGE SOCIAL : 149, BOULEVARD DE STALINGRAD - 69100 VILLEURBANNE  
TEL : +33 (0) 4 72 69 38 88

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES DE LYON ET A LA  
COMPAGNIE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
CAPITAL DE 942 300 EUROS - RCS LYON 957 509 045

### MAZARS

SIEGE SOCIAL : LE PREMIUM - 131, BOULEVARD STALINGRAD - 69624 VILLEURBANNE CEDEX  
TEL : +33 (0) 4 26 84 52 52 - FAX : +33 (0) 4 26 84 52 59

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES DE LYON ET A LA  
COMPAGNIE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
CAPITAL DE 5.986.008 EUROS - RCS LYON 351 497 649



## Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société CAPELLI SA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 30 septembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration le 15 décembre 2020, sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 15 décembre 2020 commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

*Fait à Villeurbanne, le 24 décembre 2020*

Les Commissaires aux comptes

**ORFIS**

---

Bruno Genevois

---

**MAZARS**

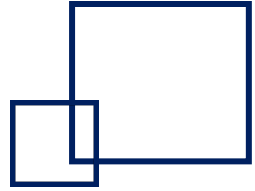
---

Frédéric Maurel

---

A modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building features balconies with black metal railings. In the foreground, two women are standing on a paved sidewalk, engaged in conversation. The ground is covered with fallen autumn leaves. The sky is a clear, bright blue. A large, semi-transparent dark blue rectangle is overlaid on the top half of the image, containing the title text. In the top right corner, there is a white geometric graphic consisting of a square and a line.

# ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL



## 5. – Attestation du responsable du Rapport financier semestriel

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

Paris, le 24 décembre 2020

**Monsieur Christophe CAPELLI**  
**Président Directeur Général**





CAPELLI