



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



3, rue François Mermet
69160 Tassin La Demi-Lune

Capelli

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2024

Capelli

Société anonyme
RCS Paris 306 140 039

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2024

A l'assemblée générale de la société Capelli,

Impossibilité de certifier

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Capelli relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous sommes dans l'impossibilité de certifier que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice. En effet, en raison de l'importance des points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier », nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour fonder une opinion d'audit sur ces comptes.

Fondement de l'impossibilité de certifier

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

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

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

Justification des appréciations

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

Vérifications spécifiques

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

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

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

Enfin, compte tenu de leur date tardive de mise à disposition, nous n'avons pas été en mesure de mener à bien nos diligences pour attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

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

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

Il nous appartient d'effectuer un audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et d'établir un rapport sur les comptes annuels.

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} avril 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Lyon, le 25 octobre 2024

Arthaud & Associés Audit

Tassin la Demi-Lune, le 25 octobre 2024

DocuSigned by:
Frédéric Maurel
9C48FDACFC854CD...

Frédéric Maurel

Associé

DocuSigned by:
Olivier Deberdt
9FD6B9C7E3A04A4...

Olivier Deberdt

Associé

Signé par :
Olivier Arthaud
8EB810241B16496...

Olivier Arthaud

Associé

DocuSigned by:
Carole TRONCY
0DAC0FEC9BEE4FF...

Carole Troncy

Associée

4.6 – Présentation des comptes annuels 2023/2024

4.6.1 Bilan actif au 31/03/2024

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

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels

4.6.2 Bilan passif au 31/03/2024

en k€	31/03/2024	31/03/2023
Passif	Net	Net
Capital social	15 139	15 139
Prime d'émission, fusion et apport	7 280	7 280
Ecart de reevaluation		
Reserve légale	1 514	1 514
Reserves statutaires ou contractuelles		
Autres réserves	11 075	11 075
Report à nouveau	(31 643)	
Résultat de l'exercice	(31 872)	(31 643)
Subventions d'investissement		
Capitaux propres	(28 507)	3 365
Produits des émissions de titres participatifs		
Autres fonds propres	-	-
Emission de titres participatifs	34 895	34 895
Autres fonds propres	34 895	34 895
Provisions pour risques	1 582	1 940
Provisions pour charges	-	-
Provisions pour risques et charges	1 582	1 940
Emprunts obligataires	129 820	118 308
Autres emprunts	33 462	25 483
Découverts et concours bancaires	4 087	2 316
Emprunts auprès des éta. de crédits	167 369	146 108
Emprunts et dettes financières diverses	883	1 013
Comptes courants	40 931	40 903
Dettes financières diverses	41 814	41 916
Avances et acomptes reçus		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 578	6 704
Dettes fiscales et sociales	20 330	22 988
Dettes sur immobilisations	1	1
Autres dettes	1 556	1 501
Produits constatés d'avance	23	21
Autres dettes	31 488	31 215
Ecart de conversion passif	529	527
Total passif	249 170	259 966

4.6.3 Compte de résultat 2023/2024

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

4.7 – Notes annexes aux comptes annuels 2023/2024

4.7.1 Faits caractéristiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7.2 Evènements postérieurs à la clôture

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

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

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

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

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

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

4.7.3 Principes comptables

➤ INTEGRATION FISCALE

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

Au 31 mars 2024, le périmètre d'intégration fiscale est composé, outre la société tête de groupe, des SAS FINANCIERE CAPELLI, SAS CAPELLI PROMOTION, SAS IN EXTENSO, SAS CAPELLI FINANCEMENT, SAS CAPELLI CF4, et SAS CAPELLI LOGISTICS (Code de commerce – article L.123-13 et L.123-17).

➤ PRINCIPES ET CONVENTIONS GENERALES

Les comptes au 31 mars 2024, d'une durée de 12 mois ont été arrêtés par le conseil d'administration le 23 octobre 2024, et sont établis en conformité avec les dispositions du Code de commerce, et conformément aux conventions générales prescrites par le Plan Comptable Général issu des règlements ANC.

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

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

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

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

➤ PERMANENCE DES METHODES

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

➤ CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Au 31 mars 2024 les états financiers ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. Ce principe est toutefois conditionné à la finalisation des négociations avec les partenaires financiers et bancaires de la société pour ce qui concerne la structure de la dette et de ses échéances de remboursement. La structure de la dette du groupe, en dehors des endettement bancaires au niveau des SPV, est principalement de nature obligataire avec des échéances in fine. C'est cette partie de l'endettement que le groupe s'est attaché à décaler de 48 mois les échéances à compter du 31 mars 2026. A ce jour, le groupe a déjà obtenu l'accord de ses investisseurs sur 95% des souches obligataires et est confiant sur sa capacité à mener à bien le reste des négociations, notamment avec les partenaires bancaires afin de régulariser un accord global courant octobre 2024. Cet accord est une condition essentielle pour mener à bien les objectifs du groupe pour l'exercice en cours et assurer la continuité d'exploitation. A défaut de réalisation de ces hypothèses, le caractère approprié du principe de continuité retenu pour l'arrêté des comptes pourrait être remis en cause.

➤ EVALUATION DES PROVISIONS

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

➤ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

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

➤ EVALUATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

➤ PARTIES LIEES

Il n'y a pas eu au cours de cet exercice de prestations réalisées par CAPELLI SA à ses filiales non intégrées globalement en consolidation. Il n'existe aucune transaction ayant une

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

➤ EVALUATION DES AMORTISSEMENTS

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

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

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

➤ TITRES DE PARTICIPATIONS ET TITRES IMMOBILISES

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

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

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

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

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

➤ CREANCES IMMOBILISEES

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

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

➤ EVALUATION DES STOCKS

Terrains

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

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

Promotion et rénovation

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

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

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

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

➤ DEPRECIATION DES STOCKS

Les stocks et en cours ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision lorsque la valeur

nette de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

➤ EVALUATION DES CREANCES ET DES DETTES

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

➤ DEPRECIATION DES CREANCES

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

➤ EVALUATION DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

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

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

➤ DISPONIBILITES EN EUROS

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

➤ PRINCIPE DE RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

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

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

➤ OPERATIONS FAITES EN COMMUN

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

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

➤ AUTRES FONDS PROPRES

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

4.7.4 Notes relatives au bilan

➤ ETAT DES IMMOBILISATIONS

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

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

➤ ETAT DES AMORTISSEMENTS

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

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

➤ FONDS COMMERCIAL

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

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

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

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

➤ STOCKS

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

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

Ces dépenses sont retenues si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées (à ce titre, des critères tangibles ont été déterminés), 57M€ ont été constatés en stocks au 31 mars 2024.

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

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

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

➤ ETAT DES PROVISIONS

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

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

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

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

reprise de dépréciation des titres de 2C AMENAGEMENT.

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

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

➤ ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

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

Etat des dettes - en K€	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Autres emprunts obligataires	129 820	-	129 820	-
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	4 087	4 087		
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	33 462	-	33 462	-
Emprunts et dettes financières diverses	883	-	883	
Groupe et associés	40 931	40 931		
Fournisseurs et comptes rattachés	9 578	9 578		
Personnel et comptes rattachés	456	456		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 006	3 006		
Impôts sur les Bénéfices	-	-		
Taxe sur la valeur ajoutée	16 641	16 641		
Autres impôts taxes et assimilés	227	227		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1		
Autres dettes	1 556	1 556		
Produits constatés d'avance	23	23		
Total	240 671	76 506	164 165	-

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

➤ COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

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

➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats de l'exercice 2023/2024 n'est pas connue.

➤ **PRODUITS A RECEVOIR**

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

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

➤ **CHARGES A PAYER**

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

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

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

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

➤ **ECARTS DE CONVERSION**

Les écarts de conversions proviennent des avances en comptes courants effectuées en Francs Suisse. Ils sont calculés en fonction du cours de la devise à la clôture de l'exercice, et constituent au 31 mars 2024 des gains latents.

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

en €	ECART ACTIF						ECART PASSIF
	Total	Compensé par couverture de change			Provision pour risques	Net	
Postes concernés		Ecart passif	Engagement	Autres			TOTAL
Acomptes sur immobilisations							
Prêts	-					-	
Autres créances immobilisées							
Créances d'exploitation	-					529	
Créances diverses							
Dettes financières							
Dettes d'exploitation							
Dettes sur immobilisations		-					
Total des écarts de conversion	-	-	-	-	-	529	

➤ CHARGES A REPARTIR

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

Le montant des charges à répartir restant à l'actif à la clôture de l'exercice s'élève à 641 K€ et la dotation aux amortissements de l'exercice a été comptabilisé pour 902 K€.

4.7.5 Notes relatives au compte de résultat

➤ VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET

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

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

➤ REMUNERATION DES DIRIGEANTS

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

➤ RESULTAT FINANCIER

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

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

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

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

➤ RESULTAT EXCEPTIONNEL

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

➤ TRANSFERT DE CHARGES

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

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

en K€	Résultat avant impôt	Impôt
2023/2024	(31 872)	-
dont résultat courant	-	-
dont sur résultat exceptionnel	-	-

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

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

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

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

4.7.6 Engagements financiers et autres informations

➤ ENGAGEMENTS FINANCIERS

ENGAGEMENTS DONNES

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

ENGAGEMENTS RECUS

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

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

➤ ENGAGEMENT EN MATIERE DE PENSIONS ET RETRAITES

Le montant des engagements de retraite s'élève à 177 K€ au 31 mars 2024, contre 245 K€ au 31 mars 2023.

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

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

- La convention collective applicable ;
- L'âge et le sexe des salariés ;
- La table de mortalité ;
- La catégorie socioprofessionnelle ;
- Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- Le salaire brut annuel ;
- Les dispositions du code du travail ;
- Un taux de rotation de l'effectif de 30% dégressif ;
- Une augmentation moyenne annuelle des salaires de 3% ;
- Un taux d'actualisation de 3,35% ;
- Un taux de charges sociales patronales de 43% a été appliqué pour toutes les catégories de salariés.

➤ EFFECTIF AU 31 MARS

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

➤ ACCROISSEMENTS ET ALLEGEMENTS DETTE FUTURE D'IMPOT

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

➤ LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS DETENUES DIRECTEMENT PAR CAPELLI SA

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

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

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

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

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

En K€ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
SCCV LE CLOS DE BUZOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	55
SCCV COURDIMANCHE FLEURY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	7
SCCV CRAPONNE MILLAUD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV CROZET TELECABINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(8)	-	(25)
SCCV CUCQ AEROPORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	115
SCCV CURVE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	794
SCCV DAX TAULADE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(0)
SCCV DECINES BRUYERES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	233
SCCV DECINES DOLTO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(4)	-	3
SCCV EPINAY FORET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	9
SCCV ESTAIRES LA VILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(52)	-	(42)
SCCV ETAPLES MONTREUIL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	547
SCCV FRG FRANCHEVILLE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	(6)	-	26
SCCV GAGNY VERSAILLES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV LA GARENNE BONAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV GEX 70	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(10)	-	(21)
SCCV GOURNAY BEL AIR	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	7 627	147	-	(37)
SCCV GRISY FONTAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV HARDRICOURT BEAUX VENTS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	78
SCCV HARGEVILLE EPINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	204
SAS HEYRIEUX COLOMBIER	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	1
SCCV HYERES CLAUDE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(9)	-	3
SCCV HYERES ENSOLEILLADO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(171)
SAS IMM'EXTENSO 21 GIRARD	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	-	-	-	299
SCCV IZON FOSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SAS L2C DEVELOPPEMENT	1,2	(113)	100,0%	70,8	70,8	-	209	56	-	(954)
SCCV LA ROCHE CURIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV LANDY	10,0	(99)	99,0%	9,9	9,9	-	29 426	(12)	-	1 234
SCCV LARUNS VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV LENS BASLY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	375	(58)	-	(85)
SCCV LIVRY TURGOT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV LUCINGES CHAMP CRU	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(9)	-	(25)
SCCV LUZARCHES PONTCEL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	32
SCCV LYON FRERE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	57
SARL LYON YPRES 74	1,0	(60)	65,0%	0,7	0,7	-	-	33	-	2
SCCV MAISONS HUGO	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	360	-	-	-	83
SCCV MANTES MARTRAITS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	22
SCCV MARSEILLE ALGER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(192)	-	(54)
SCCV MARSEILLE BOUDIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SAS MARSEILLE CORSE	1,0	-	100,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	15
SCCV MARSEILLE PETRONIO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(18)
SCCV MAULE BARRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	6
SCCV MEULAN TESSANCOURT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	198
SCCV MESNIL BARBUSSE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SNC MONTESSON FELIX PHILIPPE	1,0	(120)	51,0%	0,5	0,5	-	18 111	(583)	-	600
SCCV MONTLIGNON LARIVE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV MONTLUEL GARE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(169)
SCCV MONTLUEL CHÂTEAU BELLEVUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	158

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

En K€ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
SCCV NEMOURS ERCEVILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	45
SAS NEUVECELLE MILLY	1,0	(11)	70,0%	0,7	0,7	-	-	(6)	-	10
SCCV NEVERS LEVEILLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	19
SCCV NICE CASSIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(2)	-	1
SAS NICE CP	1,0	242	100,0%	1,0	1,0	-	-	(51)	-	(264)
SAS NICE MEYERBEER	1,0	-	77,0%	0,8	0,8	-	-	-	-	-
SCCV NOISY BOBIGNY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV NOISY LAFARGUE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	11 921	(1 063)	-	(153)
SCCV OMER MOLLET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	59
SCCV OTHIS AUGUSTIN CARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(3)	-	2
SAS PARIS GRENELLE	1,0	(2 313)	75,0%	0,8	0,8	-	-	(1 074)	-	9 672
SAS PAUL VERLAINE	1,0	-	51,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	2
SCCV PEGOMAS CANNES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	30
SCCV PESSAC BRUNET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(5)	-	4
SCCV PESSAC COMPOSTELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV PLESSIS RESISTANCE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	118
SCCV POISSY RUE DU 11 NOVEMBRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV PUBLIER MOTTAY	1,0	-	66,0%	0,7	0,7	1 625	-	-	-	43
SCCV PUBLIER MOTTAY 2	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	22
SAS REIMS MOLL	1,0	93	100,0%	1,0	1,0	-	321	(147)	-	(310)
SCCV RIEUX ROBESPIERRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV RONCHIN ST VENANT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ROQUEVAIRE ALLIES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	289
SCCV SANNOIS BARON	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV SOISSONS COUCY	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	198	(6)	-	(19)
SCCV SOISSONS ST CREPIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	60	-	-	-	3
SCCV ST ANDRE MARECHAL	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	10
SCCV ST BRIEUC VILLAGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ST CERGUES CHAPELLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(14)	-	(26)
SCCV ST DENIS COUTURIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	35
SCCV ST GENIS POUILLY CENTRE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SARL ST MAUR LA VARENNE	2,0	(432)	65,0%	1,3	1,3	2 000	907	(227)	-	697
SARL ST MAUR LOFT	2,0	(1 046)	65,0%	1,3	1,3	-	5 620	(158)	-	295
SCCV ST PATHUS RUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	4
SCCV ST PRIEST LECLERC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV ST SATURNIN GAULLE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	(1)
SCCV ST YRIEIX PORCELAINE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	0
SCCV THONON ALLINGES	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	118	-	131
SCCV TOUQUET GARET	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(3)	-	2
SCCV TOUQUET METZ	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	52
SCCV TOULON BLANC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	13
SCCV TOULON CORNICHE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV TOURCOING FONDERIE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV TREGUIER GAMBETTA	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1
SCCV TREPIED SALENGRO	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	39	-	-	-	88
SAS LES VAGUES DE MAREUIL	1,0	(1 613)	100,0%	1,0	1,0	4 000	26 718	(414)	-	90
SCCV VAULX DUCLOS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	(12)	-	11
SCCV VAULX MARCELLIN	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	2
SCCV VAULX REPUBLIQUE	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV VENISSIEUX PARMENTIER	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	13

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

En K€ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (1)
				Brute	Nette					
SCCV VILLENAVE D'ORNON 1	1,0	-	99,9%	1,0	1,0	-	-	(232)	-	232
SNC VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD	1,0	-	60,0%	0,6	0,6	-	1 142	85	-	570
SCCV VILLEURBANNE FORT	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	3
SCCV VILLEURBANNE GAILLARD	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	15
SCCV LA CIOTAT LAC	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	-	-	-	1

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

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

En K€ Filiales et participations détenues entre 10% et 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants (4)
				Brute	Nette					
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(9)	-	7
SNC LES VERCHERES (1)	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	-
SCI LA DEMEURE DE LUCIE (1)	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	62
SCI DES MARECHAUX DE France (2)	1,0	-	35,0%	0,4	0,4	-	760	(540)	-	2 924
SCCV AUBERVILLIERS 23 LANDY (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	80
SCCV BORDEAUX BOUTAUT (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	1 226
SCCV COURTRU GOULET (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	112
SCCV ETAMPES PARIS (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	156
SCCV LAGNY LECLERC (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	154	-	-	181
SCCV VERMELLES NATIONALE (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	122
SCCV ST GERMAIN BENI (2)	1,0	-	49,0%	0,5	0,5	2 435	-	-	-	114
SNC ETOILE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	240	(12)	-	63
SNC LES CHEMINS DU BACON	0,5	-	40,0%	0,2	0,2	-	-	(2)	-	569
SAS JARDINS DU VAL DE PONS	1,6	(549)	37,5%	0,6	0,6	-	-	(77)	-	1 125
SCI L'AMBASSADEUR (1)	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	23
SNC LE DOMAINE DE LOUISE	1,0	-	48,0%	434,8	-	-	-	(67)	-	149
SAS LE DOMAINE D'ASPRE	1,0	(1 506)	49,0%	600,0	600,0	-	-	(299)	-	3 299
SAS FG LUX	1,0	(3 104)	30,0%	0,3	0,3	-	76	3 633	-	910
SCCV CAUDRY ECO QUARTIER	1,0	-	40,0%	0,4	0,4	-	-	(43)	-	7
SCCV SALLANCHES MONTFORT	1,0	-	30,0%	0,3	0,3	-	-	38	-	66
SA FRENCH CRYPTO (3)	30,0	-	25,0%	7,5	7,5	-	-	-	-	299

- (1) Les comptes des sociétés SNC les Verchères, SCI la Demeure de Lucie et SCI l'Ambassadeur ne nous ont pas été communiqués.
- (2) La filiale clôture son exercice au 31 décembre 2023.
- (3) La société n'a encore clôturé aucun exercice
- (4) Les montants des comptes courants indiqués sont les soldes figurant dans la comptabilité de Capelli SA

Comme chaque année, la société Capelli a constitué de nouvelles sociétés pour porter de nouveaux programmes, et a liquidé d'anciennes sociétés dont le programme immobilier est terminé.

➤ OPERATIONS FAITES EN COMMUN

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

➤ SOCIETE CONSOLIDANTE

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

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

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