



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



3, rue François Mermet
69160 Tassin La Demi-Lune

Capelli

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2024

Capelli

Société anonyme
RCS Paris 306 140 039

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2024

A l'assemblée générale de la société Capelli,

Impossibilité de certifier

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

Nous sommes dans l'impossibilité de certifier que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de cet exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation. En effet, en raison de l'importance des points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier », nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour fonder une opinion d'audit sur ces comptes.

Fondement de l'impossibilité de certifier

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

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

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

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

Justification des appréciations

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Lyon, le 25 octobre 2024

Arthaud & Associés Audit

Tassin la Demi-Lune, le 25 octobre 2024

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

4.3.1 Etat du résultat consolidé

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

4.3.2 Etat du résultat global

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

Toutes les composantes des autres éléments du résultat global ont vocation à être recyclées en résultat, à l'exception des écarts actuariels liés aux engagements postérieurs à l'emploi. Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

4.3.3 Situation financière consolidée

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

4.3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés

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

4.3.5 Variation des capitaux propres consolidés

En K€	Capital	Primes	Auto-détention	Ecart de conversion	TSSDI	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Part minoritaires	Capitaux propres
Au 1er avril 2022 publié	15 139	638	(433)	990	34 895	21 578	72 808	(1 091)	71 717
Résultat de la période						(20 402)	(20 402)	(5 005)	(25 407)
Autres éléments du résultat global				516			516	36	551
Résultat global total	0	0	0	516	0	(20 402)	(19 886)	(4 969)	(24 855)
Variation périmètre		22 391				115	22 506	17 781	40 287
Opérations sur Auto-détention			(302)			302	0		0
Titres Super Subordonnés et intérêts						(3 298)	(3 298)		(3 298)
Dividendes versés						98	98	2 023	2 121
Autres			(9)			(339)	(348)		(348)
Au 31 mars 2023	15 139	23 029	(744)	1 506	34 895	(1 920)	71 881	13 744	85 624
Au 1er avril 2023 publié	15 139	23 029	(744)	1 533	34 895	(1 972)	71 880	13 744	85 624
Résultat de la période						(52 771)	(52 771)	(2 344)	(55 113)
Autres éléments du résultat global				(634)			(634)	(32)	(666)
Résultat global total	0	0	0	(634)	0	(52 771)	(53 405)	(2 376)	(55 779)
Variation périmètre						(105)	(105)	(24)	(129)
Opérations sur Auto-détention			12				12		12
Titres Super Subordonnés et intérêts						(3 396)	(3 396)		(3 396)
Dividendes versés						(151)	(151)	(140)	(291)
Autres							0		0
Au 31 mars 2024	15 139	23 029	(732)	899	34 895	(58 369)	14 835	11 204	26 038

Le principal élément justifiant de la variation de capitaux propres positive sur l'exercice précédent correspond à l'entrée d'un investisseur financier au niveau de deux structures filles du groupe portant un projet immobilier chacune. Ces apports ont généré un impact positif sur les capitaux propres de 40 m€. Sur la base de la documentation juridique en lien avec ces opérations et au regard du référentiel IFRS, notamment l'absence de remboursement contractualisé, conduit à constater ces apports en tant que fonds propres, et de ce fait, à ventiler ces apports au prorata du pourcentage d'intérêt.

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

Le montant de l'émission des Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée apparaissant dans le tableau de variation des capitaux propres est un montant net des frais d'émission.

4.4 – Notes annexes aux états financiers consolidés 2023/2024

4.4.1 Faits caractéristiques de l'exercice 2023/2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur l'exercice en cours, le Groupe continue donc de focaliser sa stratégie de développement sur des opérations faisant l'objet de ventes en bloc afin de sécuriser les programmes et d'accélérer le retour sur investissement.

L'autre priorité du Groupe portera sur le redressement de sa rentabilité nette avec un effet de levier de la mise en production de programmes majeurs sur le résultat financier. Parallèlement, le Groupe continuera de mettre en œuvre des mesures afin d'optimiser ses coûts de structure.

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

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

4.4.2 Événements postérieurs à la clôture

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Règles et méthodes comptables

Les états financiers consolidés du groupe CAPELLI au 31 mars 2024 ont été établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Les normes, amendements et interprétations retenus pour l'élaboration des comptes consolidés au 31 mars 2024 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 31 mars 2024 et qui sont d'application obligatoire à cette date. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr.

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

L'application des amendements de normes suivants, obligatoires à compter du 1er avril 2022, n'a pas eu d'effet sur les comptes consolidés annuels du Groupe :

- L'IFRS IC a clarifié la lecture de la norme IFRS 16 dans sa décision du 26 novembre 2019 et rappelle que l'estimation de la durée exécutoire du contrat de location doit prendre en compte l'économie du

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

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

contrat au sens large, et non la seule approche juridique. Le groupe avait déjà ajusté la durée de la location sur la réalité économique de l'utilisation du bien lors de la première application. Par ailleurs, le 28 mai 2020, l'IASB a publié un amendement à IFRS 16 sur les allègements de loyers liés à la pandémie de la Covid-19, entrant en vigueur le 1er juin 2020, mais d'application anticipée possible. Le groupe n'a pas bénéficié d'allègement de loyer : l'amendement est sans impact sur les comptes au 31 mars 2023. Les actifs en location concernent principalement les locaux et le matériel utilisé par le groupe dans le cadre de son activité.

- Réforme des taux d'intérêt de référence, phase 2. Projet de modification d'IFRS 9, d'IAS 39, d'IFRS 7, d'IFRS 4 et d'IFRS 16, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021.
- Décision « IFRS IC » relative à l'attribution des avantages postérieurs à l'emploi aux périodes de service (IAS 19).

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'IASB, qui rentreront en vigueur postérieurement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, et dont le processus d'adoption par l'UE est en cours sont présentés ci-après :

- Amendements à IAS 1 - classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants, publiés par l'IASB en janvier et juillet 2020 (a),

- Amendements à IAS 1 – informations à fournir sur les méthodes comptables, publiés par l'IASB en février 2021 (a),
- Amendements à IAS 8 – définition des estimations comptables, publiés par l'IASB en février 2021 (a).
- Amendements d'IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;
- IFRS 17 - Contrats d'assurance
 - (a) *Applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023*

Le groupe Capelli ne s'attend pas à ce que ces amendements aient un impact significatif sur ses comptes.

A ce jour le groupe Capelli n'a pas identifié d'impacts significatifs liés aux risques climatiques sur les comptes tel que la modification de la durée d'utilité des actifs, les tests de dépréciation, la constatation de provisions pour risques et charges ou encore des dépenses d'investissement significatifs.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 23 octobre 2024.

➤ CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Au 31 mars 2024 les états financiers ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. Ce principe est toutefois conditionné à la finalisation des négociations avec les partenaires financiers et bancaires de la société pour ce qui concerne la structure de la dette et de ses échéances de remboursement (cf [4.4.1](#) et [4.4.2](#) Evénements post clôture). La structure de la dette du groupe, en dehors des endettement bancaires au niveau des SPV, est principalement de nature obligataire avec des échéances in fine. C'est cette partie de l'endettement que le groupe s'est attaché à décaler de 48 mois les échéances à compter du 31 mars 2026. A ce jour, le groupe a déjà obtenu l'accord de ses investisseurs sur 95% des souches obligataires et est confiant sur sa capacité à mener à bien le reste des négociations, notamment avec les partenaires bancaires afin de régulariser un protocole d'accord global fin 2024. Cet accord est une condition essentielle pour mener à bien les objectifs du groupe pour l'exercice en cours et assurer la continuité d'exploitation. A défaut de réalisation de ces hypothèses, le caractère approprié du principe de continuité retenu pour l'arrêté des comptes pourrait être remis en cause.

➤ PERIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES

L'analyse du contrôle exclusif est effectuée selon les critères définis par la norme IFRS 10 (pouvoir direct ou indirect de diriger les politiques financières et opérationnelles des activités pertinentes, exposition à des rendements variables et capacité d'utiliser son pouvoir pour influencer sur les rendements).

Ce contrôle est généralement présumé exister dans les sociétés dans lesquelles le groupe détient directement ou indirectement plus de 50 % des droits de vote de l'entreprise contrôlée. Pour apprécier ce contrôle, sont pris en compte les droits de vote potentiels immédiatement exerçables, y compris ceux détenus par une autre entité.

Les sociétés dans lesquelles le groupe a une influence notable sont mises en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux politiques financière et opérationnelle d'une entreprise sans toutefois exercer un contrôle sur ses politiques. Elle est présumée lorsque le groupe détient, directement ou indirectement, entre 20 % et 50 % des droits de vote.

L'analyse des partenariats (sociétés dont le capital est réparti entre 2 et 3 associés pour lesquelles les décisions stratégiques, financières et opérationnelles requièrent l'accord unanime de tous les associés participant au contrôle conjoint) effectuée selon les critères définis par la norme IFRS 11 a conduit à n'identifier que des co-entreprises, et pas d'activités conjointes. Les co-entreprises sont consolidées par mise en équivalence.

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle exclusif en vertu de contrats, d'accords ou de clauses statutaires, même en l'absence de détention du capital, sont consolidées par intégration globale (il n'existe qu'une société ad hoc au 31 Mars 2024 de droit Suisse, la société CAPELLI FONCIER, elle est consolidée par intégration globale).

La mise en équivalence consiste à substituer à la valeur comptable des titres détenus le montant de la part qu'ils représentent dans les capitaux propres de la société associée, y compris le résultat de l'exercice, et le goodwill, le cas échéant.

Les opérations et transactions réciproques d'actif et de passif, de produits et de charges entre

entreprises intégrées sont éliminés dans les comptes consolidés.

Cette élimination est réalisée en totalité si l'opération est réalisée entre deux entreprises intégrées globalement. Aucune élimination n'est opérée pour les sociétés mises en équivalence, à l'exception des cessions internes avec marge.

➤ **PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTROLE**

La quote-part de résultat positif ou négatif réalisée dans les entités ou le groupe n'est pas

seul actionnaire et attribuable aux tiers externes partie prenante aux opérations est présentée sur la ligne « Participations ne donnant pas le contrôle ».

A la clôture de l'exercice, la quote-part de résultat supportée par les tiers externe au groupe et partie prenante à ces opérations représente une perte de 2 344 K€. Cette perte n'est pas couverte par le groupe, chaque associé supportant les pertes à hauteur de sa participation. Aucune provision pour risques et charges n'est constatée à ce titre.

➤ **REGLES ET METHODES D'EVALUATION**

Périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compte-tenu du Preferred Supplier Agreement conclu entre CAPELLI SUISSE et CAPELLI FONCIER, le groupe dispose, comme dans l'exercice précédent, d'un contrôle exclusif lui permettant d'appliquer la méthode de l'intégration globale.

➤ DATES D'ARRETE COMPTABLE

Toutes les sociétés clôturent au 31 mars à l'exception des sociétés suivantes :

- SCI MOUSSEUX
- SCI DES MARECHAUX DE France
- SCCV IN'CITY
- SARL RE ESCH

A l'exception de ces quatre entités, toutes les sociétés incluses dans la consolidation du groupe ont une clôture au 31 mars 2024.

➤ MODIFICATION DU POURCENTAGE D'INTERET

Modification à la baisse du pourcentage d'intérêt :

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

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

➤ ENTREE DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Prises de participations directes :

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

➤ CONVERSION DES ETATS FINANCIERS

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

Les différences résultant de la conversion des états financiers des filiales sont enregistrées dans une rubrique distincte du tableau des variations des capitaux propres, « écarts de conversion ». Les mouvements de l'exercice sont présentés sur une ligne distincte, dans les autres éléments du résultat global.

➤ IMMOBILISATION INCORPORELLES

Les logiciels acquis en pleine propriété sont immobilisés à leur coût d'acquisition. La durée

d'amortissement généralement retenue est de 1 à 5 ans en mode linéaire.

➤ ECARTS D'ACQUISITIONS

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

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

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

➤ IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

➤ ACTIFS LIÉS AUX DROITS D'UTILISATION :

Pour mémoire, le groupe a appliqué la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1^{er} avril 2019 en optant pour la méthode rétrospective simplifiée.

La norme IFRS 16 ne fait plus la distinction côté preneur entre contrats de location financement et contrats de location simple, telle que précédemment définie par la norme IAS 17.

Les contrats de location confèrent le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie.

Les contrats de location qui répondent à cette définition sont comptabilisés selon les modalités définies ci-dessous, sauf dans les cas d'exemptions prévus par la norme (durée des contrats inférieure à douze mois et/ou bien sous-jacents de faible valeur) et sauf dans les contrats non retraités du fait de leur impact non significatif.

En pratique, l'analyse a conduit à retraiter des contrats portant sur des actifs incorporels et corporels et plus spécifiquement sur des contrats de location immobilière.

Pour les contrats non retraités, les loyers sont maintenus en charges opérationnelles.

Pour les contrats retraités (location immobilière), les règles de comptabilisation sont présentées ci-après.

A la date de début du contrat, le groupe comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et un passif financier au titre d'une obligation locative. L'actif et le passif sont présentés sur une ligne distincte du bilan.

L'obligation locative est évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers non encore versés, sur la durée du contrat.

La valeur actualisée est déterminée en utilisant le taux d'emprunt implicite du contrat pour les contrats de location de crédit-bail avec option d'achat, et le taux d'emprunt marginal calculé pour chaque pays, en fonction de la durée du contrat, en l'absence de d'estimation du taux implicite. Le taux d'emprunt marginal correspond à un taux qui correspond au profil de paiement.

La durée d'un contrat de location est la période exécutoire, qui correspond à la période non résiliable, augmentée de toute option de prolongation du contrat que le groupe a la certitude raisonnable d'exercer, et de toute option de résiliation du contrat que le groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer.

Conformément à l'interprétation IFRS IC de novembre 2019, le Groupe tient compte de la date jusqu'à laquelle le preneur est raisonnablement certain de poursuivre le bail au-delà du terme contractuel.

Il n'existe pas de clause de résiliation anticipée dans les différents baux, et il n'existe pas de clause susceptible de mettre fin au contrat qui conduirait à supporter de pénalités plus que non significatives, en cas de non-renouvellement du bail à la fin de la période non résiliable. En pratique, l'essentiel des loyers sont fixes et il n'y a pas d'option d'achat.

Les droits d'utilisation liés aux contrats de location sont évalués comme suit : le coût est diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur, et ajusté pour tenir compte, le cas échéant, des réévaluations de l'obligation locative. Aucune perte de valeur et aucune

réévaluation de l'obligation locative n'a été constatée sur l'exercice.

Les droits d'utilisation liés aux contrats de location sont amortis sur la durée d'utilisation attendue, dans le cas des contrats de crédit-bail avec option d'achat, et sur la durée du contrat dans les autres cas.

Le groupe n'a pas identifié de situations où il est bailleur, ni de situations de cessions-bails.

➤ **IMMOBILISATIONS FINANCIERES
(HORS SOCIETES MISES EN
EQUIVALENCE) :**

En application de la norme IFRS 9, les actifs financiers non courants sont ventilés en 3 catégories, en fonction du modèle de gestion retenu par le groupe :

Actifs financiers évalués au coût amorti :

Il s'agit des actifs financiers dont l'objectif du modèle économique est de percevoir des flux contractuels, et dont les conditions contractuelles prévoient à des dates spécifiées des flux correspondant uniquement à des remboursements en capital et en intérêts. Ils correspondent aux prêts, dépôts et cautionnements, et créances immobilisées.

Le coût amorti est déterminé selon la méthode du taux d'intérêt effectif tel que défini par la norme IFRS 9. Ce taux est déterminé lors la mise en place du contrat lié. Une dépréciation est constatée, lorsque les flux de trésorerie attendus sont inférieurs à la valeur comptable.

Actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat :

Cette catégorie comprend les titres non consolidés la juste valeur est déterminée par rapport au niveau 3 de juste valeur définie par la norme IFRS 13. En pratique, les titres non consolidés correspondent essentiellement à des sociétés en fin de programme, dont la juste valeur est proche de la valeur liquidative.

Actifs financiers évalués à la juste valeur, avec constatation en autres éléments du résultat global :

Aucun actif financier ne rentre dans cette catégorie sur les exercices présentés.

➤ **STOCKS**

TERRAIN (activité lotissement)

Les terrains sont évalués à leur coût de revient, soit le Prix d'acquisition augmenté des Frais financiers et des Impenses (frais d'aménagement et de construction).

Une provision pour dépréciation des stocks est constituée lorsque la valeur nette de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

PROMOTION et RENOVATION (contrats clients non signés)

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

Les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers techniques et administratifs peuvent être incorporés aux stocks. Ces frais sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux et de gestion de projet, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagés postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain conformément à la décision de l'IFRS IC, les frais financiers ne sont pas intégrés dans le stock des opérations

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

- Existence d'un compromis d'achat signé, d'une délibération d'Etat, ou Achat du foncier,
- Demande préalable au dépôt du Permis de Construire,
- Dépôt du permis de construire,
- Permis de Construire obtenu (en cours de purge de recours et de retrait).

➤ **CREANCES CLIENTS**

Les créances clients sont inscrites au bilan pour leur valeur nominale historique.

Les avances reçues au niveau de l'activité promotion viennent en diminution des créances clients correspondantes.

Dépréciation des clients :

Les provisions pour dépréciation des créances clients sont comptabilisées pour tenir compte des pertes attendues. Le risque crédit est apprécié à chaque clôture, et tient compte des garanties reçues, le cas échéant.

En pratique, le risque client étant non significatif, la mise en œuvre de la norme IFRS 9 n'a pas conduit à constater de provisions complémentaires au titre des pertes attendues.

Accords de compensation :

Néant.

➤ **COURANTS**

Ce poste comprend les disponibilités et les placements monétaires sans risques, mobilisables ou cessibles à très court terme. Il s'agit des comptes bancaires et des valeurs mobilières de placement. Ces placements sont en Euro et ne présentent pas de risques de pertes de valeur significatifs.

Les découverts bancaires sont exclus des disponibilités et sont présentés en dettes financières courantes.

Les valeurs mobilières de placements sont évaluées à leur juste valeur, les variations de juste valeur étant comptabilisées en résultat lorsque l'impact est significatif. Le groupe retient, dans son évaluation à la juste valeur, le cours à la date de clôture ou les valeurs liquidatives pour les actifs de trésorerie placés dans les OPCVM. Le poste trésorerie et équivalents de trésorerie intègre les « fonds monétaires euros » lorsque les critères recommandés par l'AMF sont respectés (volatilité et sensibilité très faibles).

➤ **INDEMNITES DE DEPART A LA RETRAITE**

Les engagements de retraite sont comptabilisés en « provision pour risques et charges ». Ils ont été évalués à partir des éléments suivants :

- La Convention Collective applicable ;
- L'âge et le sexe des salariés ;
- La catégorie socioprofessionnelle ;
- Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- Le salaire annuel brut ;

- Les dispositions du Code du Travail ;
- Un taux de rotation de l'effectif.

Les hypothèses tiennent compte d'un taux d'actualisation, de 3,35 % pour l'exercice clos au 31 mars 2024, de tables de mortalité et d'une augmentation moyenne des salaires de 3 % par an. Un taux moyen de charges sociales de 43 % a par ailleurs été appliqué pour l'ensemble des salariés.

Les dirigeants mandataires de sociétés ne sont pas inclus dans le calcul des provisions.

Les écarts actuariels liés aux modifications des hypothèses actuarielles et aux effets d'expérience sont constatés en autres éléments du résultat global et l'impact des changements de régime est constaté immédiatement en résultat consolidé.

Aucun changement de régime n'est intervenu sur les exercices présentés.

Le Groupe CAPELLI n'a pas versé de cotisations à un fonds.

La décision de l'IAS Board rendue en juin 2021 sur la modification du calcul des engagements de retraite n'a pas eu d'impact sur les engagements de retraite comptabilisés par la société dans la mesure où la convention collective rend la modification du calcul des engagements non applicable.

➤ **IMPOSITION DIFFEREE**

Les impôts différés sont calculés suivant la méthode du report variable. Ils sont constatés dans le compte de résultat et au bilan pour tenir compte :

- Des déficits reportables ;
- Des décalages temporaires existant entre le résultat fiscal et le résultat comptable ;
- Des retraitements retenus pour l'établissement des comptes consolidés ;
- De l'élimination de l'incidence des opérations comptabilisées pour la seule application des législations fiscales.

Les pertes fiscales reportables ne font l'objet de la reconnaissance d'un impôt différé – Actif au bilan, que si elles pourront être imputées sur des différences fiscales futures, lorsqu'il existe une probabilité raisonnable de les imputer sur des résultats fiscaux futurs (dans la limite de 5 années et en tenant compte des dispositions fiscales concernant les possibilités d'utilisation), ou lorsqu'il existe des possibilités d'optimisation fiscale à l'initiative de la société.

Incertitudes fiscales : comme indiqué en note 4.4.3, le Groupe applique l'interprétation IFRIC 23 depuis le 1^{er} avril 2019. L'analyse effectuée n'a pas conduit à constater de provisions complémentaires. Les provisions pour incertitudes fiscales sont constatées, le cas échéant, en passifs d'impôts exigibles.

La position nette retenue au bilan est le résultat de la compensation entre créances et dettes d'impôts différés par entité fiscale suivant les conditions prévues par la norme IAS 12.

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

Les principes de comptabilisation du chiffre d'affaires définis par la norme IFRS 15 sont définis sur la base d'une analyse en cinq étapes successives :

- L'identification du contrat.
- L'identification des différentes obligations de performance c'est-à-dire la liste des biens ou services distincts que le vendeur s'est engagé à fournir à l'acheteur.
- La détermination du prix global du contrat.
- L'allocation du prix global à chaque obligation de performance.
- La comptabilisation du chiffre d'affaires lorsqu'une obligation de performance est satisfaite.

Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux pour les activités de la promotion immobilière sous forme de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

En pratique, les règles de reconnaissance du chiffre d'affaires selon les principales obligations de performance identifiées sont présentées ci-après :

ACTIVITE PROMOTION et RENOVATION

Le groupe CAPELLI reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement pour les opérations de vente en l'état futur d'achèvement qui constitue la majeure partie du Chiffre d'affaires du Groupe. Cet avancement tient compte à la fois de l'avancement technique de l'opération et de l'avancement commercial

caractérisé par la signature avec les clients des actes notariés.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé y compris le terrain par rapport au prix de revient budgété y compris le terrain.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

ACTIVITE LOTISSEMENT

Le chiffre d'affaires est constaté lorsque le groupe a transféré le contrôle des lots, qui en pratique correspond à la signature de l'acte notarié. Une provision pour les coûts restant à encourir est constituée dans les comptes.

ACTIVITE LOCATION

Le chiffre d'affaires de cette activité marginale pour le Groupe est constaté de manière linéaire sur la durée du contrat.

Autres points :

Les modalités de reconnaissance du chiffre d'affaires font appel au jugement en matière de marges à l'avancement principalement.

Le Groupe intervient en tant que principal sur les différentes activités.

Il n'existe pas de composante financement significative, ni de composantes variables sur les différentes activités.

➤ **TITRES AUTO-DETENUS / ACTIONS PROPRES**

Les titres auto-détenus par le Groupe sont comptabilisés en déduction des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les éventuels profits ou pertes liés à l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation des titres auto-détenus sont comptabilisés directement en capitaux propres, nets de l'effet d'impôt le cas échéant, sans affecter le résultat.

➤ **PROVISIONS**

Les provisions sont des passifs dont l'échéance ou le montant ne peut être fixé de manière précise. Elles sont évaluées sur la base de leur montant actualisé correspondant à la meilleure estimation de la consommation de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation. Les provisions sont comptabilisées lorsque le groupe a une obligation

présente, résultant d'un fait générateur passé, qui entraînera probablement une sortie de ressources pouvant être raisonnablement estimée.

Une provision pour perte à terminaison est par ailleurs constatée lorsqu'il apparaît, en fonction des budgets financiers connus à la date de clôture de l'exercice, qu'un programme sera finalement vendu à un prix inférieur à son coût de construction. Cette provision est égale à la quote-part de la perte non encore constatée dans les comptes à l'avancement de la société.

➤ AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments financiers concernent les actifs financiers, les passifs financiers, et les instruments dérivés et hors trésorerie (swaps, ...).

Les instruments financiers apparaissent dans plusieurs rubriques du bilan : actifs financiers non courants, autres actifs non courants, clients, autres créances et autres dettes (ex : variation de juste valeur des dérivés), dettes financières courantes et non courantes, fournisseurs, disponibilités et équivalents de trésorerie.

Actifs financiers :

La norme IFRS 9 ventile les actifs financiers en 3 catégories. Ces catégories sont décrites dans la note « immobilisations financières ». Les actifs financiers courants (hors actifs liés aux dérivés) sont uniquement des actifs évalués au coût amorti.

Passifs financiers :

Les dettes financières sont constatées au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif déterminé à la mise en place du contrat. Les autres passifs financiers intégrés dans les autres rubriques du passif courant et non courant concernent essentiellement les dettes fournisseurs, et sont constatés au coût amorti, qui en pratique correspond au coût.

Le Groupe a bénéficié de l'octroi d'un prêt garanti par l'Etat lors des exercices précédents. Il considère que l'accord de crédit n'a pas été obtenu à des conditions normales de marché et qu'il y a lieu de comptabiliser une subvention (i.e. correspondant à la différence entre la juste valeur et la valeur faciale du prêt ; le différentiel de taux provenant essentiellement de la garantie

octroyée par l'État sur une partie du financement accordé).

Les règles de détermination des passifs financiers liés aux obligations locations sont présentées dans la note sur les contrats de location.

Il n'existe pas de passifs financiers constatés à la juste valeur.

Pour information les seuls passifs comportant une composante financement significative sont les engagements de fin de carrière.

Reclassements d'actifs et de passifs financiers :

Il n'a pas été effectué de reclassements d'actifs et de passifs financiers sur les exercices présentés entre les différentes catégories présentées ci-dessus.

Conformément à la norme IFRS 13, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories, selon une hiérarchie de méthodes de détermination de la juste valeur :

☐ Niveau 1 : juste valeur calculée par référence à des prix cotés non ajustés sur un marché actif pour des actifs et passifs identiques ;

☐ Niveau 2 : juste valeur calculée par référence à des données observables de marché pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (prix cotés de niveau 1 ajustés), soit indirectement à savoir des données dérivées de prix, partir de techniques de valorisation s'appuyant sur des données observables tels que des prix d'actifs ou de passifs similaires ou des paramètres cotés sur un marché actif ;

☐ Niveau 3 : juste valeur calculée par référence à des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (ex : partir de techniques de valorisation reposant pour tout ou partie sur des données non observables telles que des prix sur un marché inactif ou la valorisation sur la base de multiples pour les titres non cotés).

Un tableau comparatif des justes valeurs des actifs par rapport à leur valeur comptable est donné en note [4.4.9.4](#). Conformément à l'amendement d'IFRS 7, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories selon une hiérarchie de méthodes de détermination de la juste valeur.

➤ **INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE**

Relativement aux levées obligataires en devise (CHF et USD), le groupe peut avoir recours à des contrats de couverture de change. Sur l'exercice, aucune couverture n'a été contractée.

➤ **ACTIFS ET PASSIFS DETENUS EN VUE D'ETRE CEDES**

Les actifs destinés à être cédés sont constatés à la valeur la plus basse entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des frais de cession estimés. La société ne comptabilise plus les amortissements à compter de l'imputation dans cette rubrique.

Les tests de dépréciation sont effectués en comparant la valeur de l'actif net des actifs destinés à être cédés à la juste valeur nette des frais de cession.

Au 31 mars 2022 et 2023, le groupe ne détenait pas d'actifs et passifs en vue d'être cédés.

➤ **TSSDI**

Principales caractéristiques du TSSDI émis en mai 2017 :

Date d'émission : 18 mai 2017

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 12 280 000 euros brut

Frais d'émission : 372 K€ brut

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

Remboursement des TSSDI :

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

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

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

Taux d'intérêts fixes : 9,75 %

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

Principales caractéristiques du TSSDI émis en novembre 2018 :

Date d'émission : 22 novembre 2018

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 7 000 000 euros brut

Frais d'émission : 3 K€ brut

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

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

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

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

Principales caractéristiques du TSSDI émis en décembre 2018 :

Date d'émission : 12 décembre 2018

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 650 000 euros brut

Frais d'émission : 3,1 K€ brut

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

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

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

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

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

Principales caractéristiques du TSSDI émis en février 2019 :

Date d'émission : 28 février 2019

Valeur nominale : 10 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 2 300 000 euros brut

Frais d'émission : Néant

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

Taux d'intérêts fixes : 8,37 %

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

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

Principales caractéristiques du TSSDI émis en février 2020 :

Date d'émission : 27 février 2020

Valeur nominale : 1 000 euros

Remboursement : au nominal

Montant levé : 30 685 000 euros brut

Frais d'émission : Néant

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

Taux d'intérêts fixes : 9,75 %

Paiement des intérêts variables : paiement intervenant trimestriellement les 27 Mai, 27 Août,

27 Novembre et 27 Février de chaque année à compter de la première date de remboursement au Gré de l'émetteur. (Euribor 3 mois augmenté d'une Marge de 14%).

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

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

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

Traitements comptables des TSSDI

Ces instruments financiers ont été traités dans les comptes du 31 mars 2024, sans changement par rapport au 31 mars 2023 pour les TSSDI en cours au 31 mars 2024, comme des instruments de capitaux propres conformément à la norme IAS 32 en l'absence d'obligations contractuelles de remboursement du capital et des intérêts (le remboursement du capital et des intérêts est à l'initiative du Groupe). Ainsi, ont été constatés directement en capitaux propres (dans une rubrique spécifique des capitaux propres) le prix d'émission, les frais d'émission et les intérêts.

Détail des TSSDI

En K€	Souscription TSSDI	Intérêts constatés en réserve
2017/2018	12 280	1 094
2018/2019	9 950	1 402
2019/2020	10 570	2 617
2020/2021	2 095	2 442
2021/2022	0	3 413
2022/2023	0	3 297
2023/2024	0	3 396
Total TSSDI au 31/03/2024	34 895	17 661

➤ **INFORMATION SECTORIELLE**

Un secteur opérationnel est une composante du Groupe qui se livre à des activités dont elle est susceptible de retirer des revenus et supporter des charges y compris des revenus et des charges

liés aux transactions avec d'autres composantes du groupe.

Le Groupe a identifié à fin mars 2023 et fin mars 2024 au sens de la norme IFRS 8 sur l'information

sectorielle représentatif de zone géographique : la France, la Suisse et le Luxembourg.

L'information présentée au principal décideur opérationnel étant la marge brute, c'est cet indicateur qui, selon IFRS 8 « secteurs opérationnels », a été présenté dans le compte de résultat sectoriel.

➤ LA MARGE BRUTE

La marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué des achats consommés.

Les achats consommés correspondent aux coûts directs liés aux opérations et notamment :

- Achats consommés de terrains et matières,
- Variations de stock,
- Frais d'acquisition,
- Constructions et travaux / VRD
- Honoraires
- Assurance DO
- Impôts et Taxes,
- Autres dépenses pouvant se rattacher directement aux opérations.

➤ LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

Le Groupe applique la méthode indirecte de présentation des flux de trésorerie, selon une présentation proche du modèle proposé par l'Autorité des Normes Comptables (ANC) dans sa recommandation 2013-03 du 7 novembre 2013.

Les flux de trésorerie de l'exercice sont ventilés entre les flux générés par l'activité, par les opérations d'investissement et par les opérations sur fonds propres.

Le tableau des flux de trésorerie est établi notamment à partir des règles suivantes :

- la trésorerie nette correspond au net des positions débitrices et créditrices ;
- les provisions sur actifs circulants sont constatées au niveau de la variation des flux d'exploitation du besoin en fonds de roulement, et sont rattachées aux postes d'actifs correspondants (stocks, clients, autres créances) ;
- les acquisitions d'immobilisations sont présentées nettes de variation des dettes sur acquisition d'immobilisations. Les produits de cession sont présentés nets des variations des créances sur cessions d'immobilisations ;
- les flux liés aux acquisitions d'immobilisations et les augmentations d'emprunts ne comprennent pas les montants liés aux nouveaux contrats de location ;
- les flux liés aux augmentations de contrats de location sont compensés avec les augmentations liées de dettes sur obligations locatives. Les flux liés aux remboursements de dettes sur obligations locatives versements sont présentés en flux de financement ;
- les flux liés aux paiements des intérêts (y compris sur les contrats de location retraités) sont présentés en flux de financement ;
- l'incidence des variations de périmètre est présentée pour un montant net dans les flux d'investissement. Elle correspond au prix effectivement payé / encaissé au cours de l'exercice, ajusté de la trésorerie active / passive acquise,

4.4.4 Principales estimations et jugements

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

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

Il n'y a pas eu de modification significative depuis le 31 mars 2023.

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations.

4.4.5 Changements de méthode intervenus sur la période

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

4.4.6 Notes relatives au bilan

4.4.6.1 Ecarts d'acquisition

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

4.4.6.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Comme indiqué dans la note « Immobilisations corporelles », les immeubles de placement sont constatés au coût amorti.

Au 31 mars 2017 la valeur de marché des Immeubles de placement, évaluée par un expert à 2 472 K€, est supérieure à leur valeur nette comptable. Il n'y a pas eu d'évolution de cette valeur sur l'exercice clos le 31 mars 2024. La principale méthode d'évaluation est celle de « rentabilité » qui consiste à déterminer la valeur locative susceptible d'être appliquée à l'immeuble puis à lui affecter un taux de capitalisation dans une fourchette de 8 à 11.5 % en fonction de la nature des locaux (haut de fourchette pour les locaux commerciaux et bas de fourchette pour les locaux d'habitation).

4.4.6.3 Immobilisations financières

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

La valeur brute des titres non consolidés est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 les titres non consolidés sont évalués à la juste valeur par le résultat. L'analyse n'a pas conduit à constater de variations significatives, les titres non consolidés étant essentiellement liés à des sociétés en cours de liquidation.

4.4.6.4 Stocks

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

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

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

4.4.6.5 Créances et dettes

ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS HORS IMPOTS DIFFERES

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

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

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

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

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

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

ACTIFS COURANTS

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

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

Il n'existe pas de risque de non-recouvrement sur ces créances dans la mesure où un privilège de vendeur est inscrit sur ces créances. Les créances supérieures à 12 mois ne présentent aucun risque de non-recouvrement.

PASSIFS COURANTS

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

Les concours bancaires sont composés des financements court terme accordés par les organismes bancaires dans le cadre du financement des opérations en cours.

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

Les dettes fiscales et sociales de 38,1 M€ correspondent essentiellement à la TVA et à l'impôt société à payer au titre des opérations du groupe.

Les autres passifs courants- subvention pour 1,5 M€ sont relatifs à la part à moins d'un an de la subvention relative au PGE (cf. se reporter à l'explication donnée en passifs non courants).

4.4.6.6 Endettement financier net

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

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

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

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

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

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

Nom	Date d'émission	Montants levés en M€	Nouvelle date de remboursement	Part non courante au 31/03/2024 en M€	N° ISIN	Société Bénéficiaire	Taux d'intérêt
CACEIS 10 M€	déc-21	6,50	déc-23		XS2417510075	LANDEV1	7,00%
HOWALD - OBLIG 10 MEUR	mars-22	10,00	mars-26	10	FR0014008PS7	LANDEV1	6,70%
CACEIS OBLIG 10M€ FR0014007D42	janv-22	7,73	déc-24		FR0014007D42	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 15 M€ HOWALD	juil-21	4,77	déc-24		FR00140049X0	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 7M€ PARIS GRENELLE	juil-21	3,60	juil-26	3,60	FR0014004KQ1	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 30M CHF	sept-21	15,13	sept-25	15,13	FR00140058E1	LANDEV1	6,75%
CACEIS OBLIG 35 M€	sept-21	21,19	oct-25	21,19	FR00140058D3	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 20 M USD	sept-21	8,21	mars-24		FR0014005CQ5	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 15MCHF FR0014	janv-22	7,90	janv-26	7,90	FR0014007YB7	LANDEV1	6,75%
CACEIS OBLIG 20 M€	déc-20	16,31	déc-24		XS2270708386	LANDEV1	7,00%
CACEIS OBLIG 10 M€		10,00	nov-25	10,00	FR001400ETY1	LANDEV1	7,00%
HOWALD 200K		0,20	mars-24		Bideau/Wust	LANDEV1	
CACEIS OBLIG 10 M€		1,40	nov-27	1,40	FR001400DOW8	LANDEV1	7,50%
CACEIS OBLIG		3,80	juil-27	3,80	FR001400FW43	LANDEV1	8,00%
CORPORATE		13,32	juil-25	13	FR001400EDC1	LANDEV1	8,00%
EMPR. CACEIS 20 M€	sept-19	15,10	sept-25	15	FR0013446564	Capelli	7,00%
EMPR 25M CACEIS		9,65	mai-26	10	FR0014009YH0	Capelli	7,00%
EMPR. CAP SA HOMUNITY 5.000K€		5,00	mai-24		Homunity	Capelli	
EMPR. CAP SA HOMUNITY		6,50	sept-24		Homunity	Capelli	
OC HOMUNITY 8 M€ JUIN 2022		6,00	déc-24		Homunity	Capelli	
BONNEVOIE - 660K EUR	sept-21	0,66	mai-24			Capelli Promoti	9,00%
HYERES - 800K EUR	févr-22	0,80	févr-24			Capelli Promoti	9,00%
ESCH - 800K EUR		0,80	sept-24			Capelli Promoti	9,00%
HOWALD - 2M EUR	févr-22	0,46	août-24			Capelli Promoti	7,00%
CPAM - 1M EUR		1,00	juin-24			Capelli Promoti	9,00%
CORPORATE 2M		0,29	déc-25	0		Capelli Promoti	8,00%
CACEIS LEVEE 50K€	avr-21	37,80	avr-27	38	FR0014002W77	Emeraudev	6,00%
WISEED		0,54	nov-23		Wiseed	CF4	7,00%
WISEED		2,62	mars-24		Wiseed	CF4	7,00%
Frais d'émission d'emprunt							
TOTAL		217,26		149			

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

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

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

Les comptes courants sont quant à eux rémunérés à taux variables (taux fiscalement déductible).

L'analyse de la gestion de risques de taux et de liquidité est présentée au paragraphe [4.4.9.4](#)

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

VALEUR MOBILIERES DE PLACEMENTS ET COMPTES A TERME

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

4.4.6.7 Capital social et capitaux propres

La société n'est soumise à aucune obligation spécifique d'ordre réglementaire ou contractuel en matière de capital social. Un droit de vote double est accordé à toutes les actions

entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire au jour de l'assemblée générale.

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

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

CAPELLI SA détenait 21 798 titres pour une valeur de 719 K€.

Par ailleurs, les TSSDI levés par le groupe font l'objet d'un classement dans les capitaux propres (mouvements de capitaux et des intérêts).

Détail TSSDI en k€	Valeur nominale	Date de souscription	Taux fixe	Taux variable	Date début paiement des intérêts variables
TSSDI 12,28 M€	12 280	mai-17	9,75%	Euribor 3 mois + marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 7 M€	7 000	nov-18	8,37%	Euribor 3 mois + marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 0,65 M€	650	déc-18	8,37%	Euribor 3 mois + marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 2,3 M€	2300	févr-19	8,37%	Euribor 3 mois + marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 10,57 M€	10 570	févr-20	9,75%	Euribor 3 mois + marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur
TSSDI 20,115 M€	20 115	avr-20	9,75%	Euribor 3 mois + marge 14%	Trimestrielle à compter de la 1ère date de remboursement au gré de l'émetteur

Le montant de l'émission des Titres Super Subordonnés à Durée Indéterminée apparaissant dans le tableau de variation des

capitaux propres est un montant net des frais d'émission.

Le principal élément justifiant de la variation de capitaux propres positive sur l'exercice correspond à l'entrée d'un investisseur financier au niveau de deux structures filles du groupe portant un projet immobilier chacune. Ces apports ont généré un impact positif sur les capitaux propres de 40 m€. Sur la base de la documentation juridique en lien avec ces

opérations et au regard du référentiel IFRS, notamment l'absence de remboursement contractualisé, conduit à constater ces apports en tant que fonds propres, et de ce fait, à ventiler ces apports au prorata du pourcentage d'intérêt.

Il n'y a pas eu de mouvements sur ces titres durant l'exercice.

4.4.6.8 Provisions courantes et non courantes

En K€	31/03/2023	Variation taux actualisation	Dotation	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	31/03/2024
Provision IDR	202		3		-	206
Titres mis en équivalence négatifs	-				-	-
Provisions pour litiges et autres provisions	-				-	-
Total	202				-	206

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

4.4.6.9 Impôts différés

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

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

Les impôts différés actifs net sont essentiellement constitués par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion) pour un montant total de 2 994 K€ et par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour

1 847K€. Les impôts différés actifs net sont principalement composés des retraitements sur marge interne de 7 612K€ ainsi que des impôts différés actifs sur déficits fiscaux activés à hauteur de 9 123 K€.

4.4.6.10 Variation de BFR

En K€	2023/2024	2022/2023
Variation de stock	(6 621)	(106 983)
Variation des créances d'exploitation	88 660	98 752
Variation des dettes d'exploitation	(47 984)	(93 850)
Variation du BFR	34 055	(102 081)

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

4.4.7 Notes relatives au Compte de Résultat

4.4.7.1 Achats consommés

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

4.4.7.2 Charges de personnel et rémunérations des administrateurs

CHARGES DE PERSONNEL

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

REMUNERATION ALLOUEES AUX ADMINISTRATEURS

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

4.4.7.3 Dotations et provisions

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

4.4.7.4 Résultat des cessions d'actifs immobilisés

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

4.4.7.5 Résultat financier

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

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

4.4.7.6 Preuves d'impôts

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

Les différences entre l'impôt théorique et l'impôt constaté dans les comptes consolidés sont principalement liées à l'impôt différé actif non constaté sur les déficits de filiales pour 13 298 K€.

4.4.7.7 Résultat par action

Le Résultat net part du Groupe par action émise a été calculé en divisant le Résultat net du part du Groupe par le nombre d'actions en circulation à la clôture (2 213 333 titres) diminué des actions propres auto-détenues à cette même date (22 645 titres).

Le Résultat net part du Groupe dilué par action émise représente ce que le résultat par action aurait été si les instruments convertibles en actions ordinaires, dont la conversion aurait eu

pour effet de réduire notre résultat par action, avaient été convertis, soit au début de l'exercice dans le cas des instruments qui étaient en circulation pendant toute la durée de l'exercice, soit à partir de la date d'émission des instruments émis au cours de l'exercice.

Au 31 Mars 2024, il n'existe aucun instrument dilutif, les emprunts obligataires ne sont en effet pas convertibles.

4.4.8 Informations géographiques

En application d'IFRS 8 « secteurs opérationnels », les informations présentées sont fondées sur le reporting interne utilisé par la direction. Les indicateurs sectoriels de référence examinés par les principaux décideurs sont le Chiffre d'affaires et la marge brute. Le groupe ne communique plus sur une répartition sectorielle

car il n'a qu'une seule activité, la promotion immobilière.

Le Groupe a identifié à fin mars 2023 au sens de la norme IFRS 8 sur l'information sectorielle, représentatif de zone géographique : la France, la Suisse et le Luxembourg.

4.4.8.1 Analyse sectorielle par zone géographique

- Compte de résultat

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

En K€	France 2023/2022	Suisse 2023/2022	Luxembourg 2023/2022	2023/2022
Chiffre d'affaires brut	145 352	27 992	28 298	201 642
Annul. retraitements				
Chiffre d'affaires	145 352	27 992	28 298	201 642
Marge brute	17 027	12 639	14 428	44 094
Résultat opérationnel				6 310
Charges d'impôt sur le résultat				573
Résultat net de l'ensemble consolidé				(25 407)
Résultat net Part du Groupe				(20 402)

4.4.8.2 Situation financière consolidée

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

En K€	France 03/2023	Suisse 03/2023	Luxembourg 03/2023	Grande-Bretagne 03/2023	Total 03/2023
Actifs non courants	38 201	4 246	9 298	138	51 884
Actifs courants	488 989	53 054	263 578	1 614	807 236
Total actif sectoriel	527 190	57 300	272 876	1 753	859 118
Capitaux propres	10 122	21 519	54 267	(283)	85 626
Passifs non courants	203 173	8 143	23 881	(0)	235 196
Passifs courants	316 723	24 079	195 461	2 035	538 298
Total passif sectoriel	530 016	53 742	273 610	1 752	859 118

4.4.9 Autres informations

4.4.9.1 Parties liées

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

Les montants indiqués dans la colonne « Parties liées » ont été réalisés en grande partie avec des sociétés non consolidées dans lesquelles le Groupe CAPELLI n'a pas de lien juridique mais des dirigeants communs.

Le groupe a inclus dans les informations sur les parties liées les personnes répondant à la

définition d'IAS 24.9 - Nature des opérations. Il n'existe aucune garantie donnée ou reçue avec les parties liées. Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées. L'information sur la rémunération des principaux dirigeants est mentionnée en note [4.4.7.2](#)

4.4.9.2 Effectifs au 31 mars 2024

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

4.4.9.3 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES

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

ENGAGEMENTS RECUS

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

Les hypothèques, promesses d'hypothèques et PPD sont des garanties consenties par Capelli aux banques dans le cadre des contrats de prêts finançant les opérations.

Les Garanties Financières d'Achèvement, ou GFA, bénéficient aux acquéreurs en leur donnant une garantie sur l'achèvement du programme. Ces GFA constituent un complément indispensable aux lignes de crédit.

4.4.9.4 Gestion des risques aux instruments financiers

RISQUE DE CHANGE

Capelli SA, la maison mère du Groupe, est exposée au risque de change lorsqu'elle consent des avances de trésorerie à sa filiale Suisse en monnaie locale (CHF). Au 31 mars 2024, ces avances en compte courant n'ont pas été couvertes.

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

RISQUE PAYS

Le groupe ne dispose pas d'actifs significatifs dans des pays susceptibles de présenter un risque.

INSTRUMENT DE COUVERTURE

Il n'existe aucun instrument de couverture au 31 mars 2024.

RISQUE DE LIQUIDITE

Le groupe a procédé à une revue de son risque de liquidité et considère, compte tenu des discussions engagées avec certains créanciers financiers, être en mesure de faire face à ses échéances même en tenant compte des flux qui pourraient intervenir sur les TSSDI (intérêts).

Les passifs financiers à moins d'un an et à plus d'un an sont présentés au bilan en passifs courants et non courants. La ventilation de l'échéancier des créances et dettes à plus d'un an est retracé dans le tableau du [4.4.6.5](#) Les actifs courants étant très supérieurs aux passifs courants, aucun échéancier à moins d'un an n'est communiqué.

RISQUES DE TAUX D'INTERET

Les placements de trésorerie du Groupe sont essentiellement des comptes à terme ou des SICAV à taux fixes et à échéance courte.

Les emprunts obligataires sont à taux fixes.

Les emprunts bancaires destinés au financement des opérations sont à taux variables indexés sur l'Euribor 3 mois. Ces emprunts ne sont pas couverts mais le risque de taux associé est limité, parce que ces emprunts ont une échéance inférieure à deux ans.

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

RISQUE DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE

Le Groupe effectue ses placements auprès de banque de premier rang, limitant ainsi le risque de contrepartie sur la partie financière.

CAPELLI n'a enregistré aucun impayé. La vente des biens aux clients particuliers est réalisée devant notaire contre paiement. Il peut néanmoins demeurer un risque dans le cas de ventes de lots à des professionnels mais ce risque reste limité par la prise d'un privilège de vendeur inscrit en cas de différé de paiement.

Le poids des créances douteuses et l'analyse de l'échéancier client sont présentés en note [4.4.6.5](#). L'impact des créances irrécouvrables est non significatif.

En K€	Niveaux d'appréciation de la juste valeur	Actifs et passifs évalués à la juste valeur par le résultat	Créances et dettes évaluées au coût amorti	Actifs financiers évalués à la juste valeur par autres éléments du résultat global	Valeur nette comptable 31/03/2024	Juste valeur 31/03/2024	Juste valeur 31/03/2023
ACTIFS							
Actifs financiers non courants			6 897		6 897	6 897	7 115
Autres actifs non courants			-		-	-	44
Créances clients			91 282		91 282	91 282	203 669
Autres actifs courants			9 201		9 201	9 201	11 018
Trésorerie et équivalents de trésorerie		28 553			28 553	28 553	82 614
Total des actifs financiers	-	28 553	107 380	-	135 933	135 933	304 460
PASSIFS							
Dettes financières courantes et non courantes			449 697		449 697	449 697	481 168
Autres passifs non courants			1 207		1 207	1 207	1 603
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			116 753		116 753	116 753	176 322
Autres passifs courants-subvention			1 528		1 528	1 528	1 154
Total des passifs financiers	-	-	569 185	-	569 185	569 185	660 246

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

RISQUES COMMERCIAUX

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

ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

4.4.9.5 Faits exceptionnels et litiges

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

4.4.9.6 Carnet de commande en VEFA

Les produits de contrats de construction de promotion et de rénovation sont comptabilisés suivant la méthode du pourcentage d'avancement, évalué en fonction du pourcentage de réalisation des travaux et du taux de commercialisation à la date

« extra-comptables » et la comparaison entre les valeurs comptables et les justes valeurs, sont données dans le tableau ci-dessus (hors créances et dettes fiscales et sociales) :

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

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

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

considérée ([cf. note principe de reconnaissance du chiffre d'affaires](#)).

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

4.4.9.7 Honoraires des commissaires aux comptes

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