



France | Suisse | Luxembourg

RAPPORT SEMESTRIEL 2021 / 2022



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

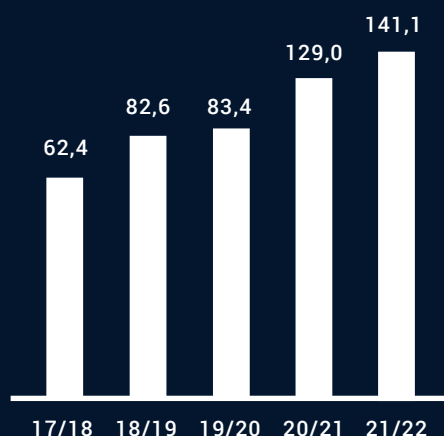
Fort de plus de 45 ans d'expérience dans l'immobilier résidentiel, le Groupe s'est concentré depuis près de 15 ans sur la promotion immobilière de logements. Actif à travers 7 implantations en Europe (Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Marseille, Luxembourg et Genève), le Groupe adresse 4 typologies de clients : les investisseurs institutionnels et les bailleurs sociaux, désormais premiers clients du Groupe, les investisseurs personnes physiques et les acquéreurs de résidences principales.

En complément de son offre de logements (collectifs, tour d'habitation, villa duplex, réhabilitation), le Groupe développe des produits clés en main de type résidences gérées (étudiantes, séniors, hôtelières, affaires). Sa croissance organique historique soutenue s'appuie sur la qualité de ses 180 collaborateurs internalisant de nombreux savoir-faire avec des développeurs fonciers, bureaux d'études et forces de vente internes.

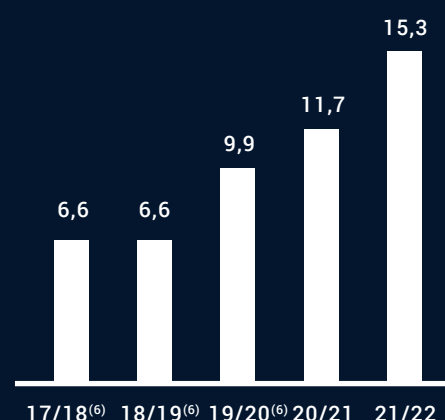


ÉVOLUTION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS SUR 5 ANS

CHIFFRE D'AFFAIRES EN M€



EBITDA M€ ⁽¹⁾



(1) EBITDA : résultat opérationnel courant avant dotation nette aux amortissements et provisions - (2) Capitaux propres ajustés de l'impact de la norme IAS 23 - (3) Au 1^{er} décembre 2021 - (4) Au 24 novembre 2021 - Le backlog correspond à la somme des réservations en portefeuille dans le Groupe et des lots vendus (acte notarié passé) sur l'exercice en cours, multiplié par leur prix de vente HT. Le backlog représente le chiffre d'affaires potentiel sur l'exercice en cours et les suivants. En effet, compte tenu du processus de vente, une réservation peut se transformer à une échéance allant jusqu'à 30 mois. - (5) Sur base annuelle estimée - (6) Hors ajustements des normes IFRS 16 et IAS 23

PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- Croissance du chiffre d'affaires + 9%
- Croissance de l'EBITDA + 31%
- Un backlog record à 715M€ assurant le CA des 18 prochains mois
- 94 millions de trésorerie et équivalents de trésorerie offrant agilité et réactivité
- Le groupe poursuit sa stratégie de croissance et se positionne sur des projets d'envergure comme South Village (20 000 m²), la réhabilitation du garage Renault quai Grenelle à Paris
- Parmi les achats de l'exercice, 8 génèreront 550M€ TTC du CA



ÉLÉMENTS BOURSIERS

CAPELLI EST COTÉ SUR Euronext C - PARIS

CODE ISIN : FR0012969095

BLOOMBERG CAPLI FP - REUTERS CAPLI. PA

ANALYSTE SUIVANTS LA VALEUR :

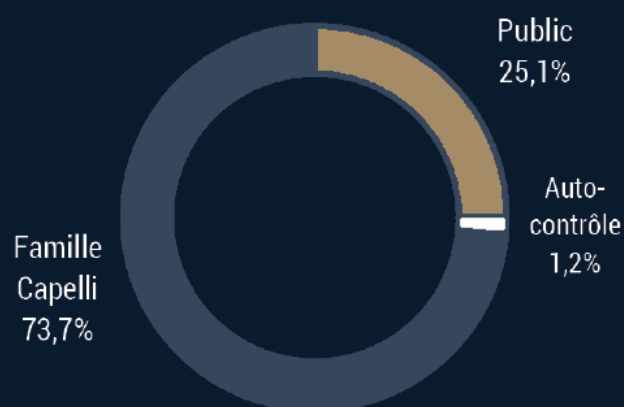
FLORIAN CARIOU - LOUIS CAPITAL MARKET

EBRAHIM HOMANI - CM CIC

ARNAUD RIVERAIN - GREENSOME FINANCE



RÉPARTITION DU CAPITAL



CALENDRIER DES PUBLICATIONS

	COMMUNIQUÉ ⁽¹⁾	RÉUNIONS
Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestriel 2021/2022	2 février 2022	
Chiffre d'affaires annuel 2021/2022	25 mai 2022	
Résultats annuels 2021/2022	29 juin 2022	30 juin 2022 Paris

Sommaire

1	RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ INFORMATION SUR LE GROUPE	5
2	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉS DU 1^{ER} SEMESTRE 2021/2022	11
3	NOTE ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES	15
4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	29
5	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	31





RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

INFORMATION SUR LE GROUPE

PARIS (IDF)

Rapport Semestriel 2021/2022 CAPELLI

1- RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE - INFORMATION SUR LE GROUPE

Depuis 24 mois le groupe a fait des avancées stratégiques majeures :

- Développement des ventes en bloc en France mais également en Suisse et au Luxembourg
- Présence sur des programmes emblématiques et de grande envergure (> à 100 M€) à l'exemple de la Scène des Loges (Paris 15), South Village (Luxembourg – permis obtenu pour 20 000 m²), opération de bureaux vendus en bloc (Bordeaux – permis purgé pour 20 000 m²)
- Positionnement sur des projets de rénovation immobilière et de valorisation de terrains en friche afin d'accéder à du foncier urbain et d'accélérer la sortie administrative des programmes.

Sur le plan commercial, la dynamique du Groupe reste forte sur l'ensemble des typologies de clients et sur tous les pays et régions avec une focalisation accrue sur des projets emblématiques et de grande envergure permettant d'optimiser les frais de commercialisation et les démarches administratives.

- En Ile de France, le Groupe a remporté, dans le cadre du projet « Réinventer Paris 3 », le programme « Cour des Loges » visant à réhabiliter le garage automobile Renault de huit niveaux de superstructure et à construire une nouvelle tour. Cet ensemble immobilier d'exception de 16 niveaux, situé sur les quais de Seine et proche de la tour Eiffel, comprendra des logements résidentiels et des locaux d'enseignement. Ce programme important (CA TTC potentiel de 130 M€) démontre le savoir-faire du Groupe en matière de réhabilitation et de construction.
- En Aquitaine, le chantier de transformation d'une friche industrielle en un site de bureaux certifié Bream Very Good et agréé par la métropole de Bordeaux pour son excellence environnementale devrait bientôt débiter. Cet ensemble en partie dédié à la CPAM représente un chiffre d'affaires de 70 M€.
- Au Luxembourg, le projet Howald City (200 M€ de CA potentiel), en cours de montage, a très bien démarré avec notamment des investisseurs très intéressés par ce projet emblématique au cœur du Duché. Cette opération mixte de 20 000 m² à prépondérance résidentielle intégrera à la fois des logements classiques dont certains à coûts modérés, du coliving, du coworking, des bureaux, un restaurant et des commerces. Si toutes les conditions sont réunies, le Groupe procèdera à l'achat du foncier au cours du 4ème trimestre de cet exercice.
- Enfin, grâce à son savoir-faire en matière de construction et de revitalisation urbaine et du développement de ses ventes en blocs, Capelli se positionne désormais comme un partenaire expert des fonds d'investissements porteurs de foncier sur des opérations de grande envergure.

Le Groupe délivre sur le semestre des performances économiques de bonne facture en ayant contrôlé activement et avec succès sa structure de coûts.

Les perspectives de croissance sont soutenues par des indicateurs d'activité future qui démontre la phase d'accélération dans laquelle est engagée CAPELLI :

- Le Backlog, après déstockage, ressort à 715 M€, dont 147 M€ à l'international.
- Avec seulement 8 opérations importantes le groupe sécurise plus de 550 M€ de CA TTC pour les prochains mois
- Depuis le 1er janvier 2021, Capelli a déposé des permis de construire pour un total de 1 300 lots.

Ainsi au regard du niveau élevé de son Backlog, d'un taux de réservation particulièrement élevé, des opérations de grande envergure qui sont d'ores et déjà sécurisées, le Groupe Capelli réitère sa confiance quant à la poursuite d'une croissance soutenue de son activité. Cette croissance sera portée par les 3 piliers d'équilibres du Groupe : clientèle diversifiée, offre diversifiée autour du résidentiel et présence à l'international.

Christophe Capelli, Président Directeur Général, conclut : « Nous avons réalisé et réussi durant cette période complexe de pendant et post confinements une mutation profonde de la place qu'occupe notre Groupe dans le secteur de la promotion immobilière. Nos efforts pour être un partenaire considéré auprès des investisseurs institutionnels français et étrangers ont été couronnés de succès avec désormais une majorité de notre chiffre d'affaires réalisés sur les ventes en bloc. Nous avons remporté de belles victoires avec par exemple le gain de l'appel d'offre pour la réhabilitation du garage Renault sur les quais de Seine principalement en logements (CA potentiel TTC de près de 130 M€). Enfin, nous avons changé de dimension en nous positionnant sur des projets de grandes envergures à l'image du programme South Village au Luxembourg (CA potentiel de 200 M€) pour lequel nous venons d'obtenir le permis de construire. L'ensemble de ces éléments nous rendent particulièrement confiants dans la réalisation de nos ambitions à court et moyen terme ».

1.1 - Compte de résultat consolidé simplifié sur le 1er semestre 2021 – 2022

En M€	1er semestre 2021/2022	1er semestre 2020/2021
Chiffre d'affaires	141,1	129,0
Marge brute *	30,9	27,6
En % du CA	21,9%	21,4%
EBITDA	15,30	11,70
En % du CA	10,85%	9,07%
EBIT **	12,18	9,70
En % du CA	8,63%	7,52%
Résultat financier (dont écarts de change)	-10,5	-7,5
Résultat net consolidé	1,11	1,37
Résultat net part du groupe	1,8	2,1

* Marge brute : CA diminué des achats consommés

** EBIT : bénéfice avant déduction des charges et produits financiers et des impôts

1.2 - Compte de résultat semestriel consolidé

En K€	S1 2021/2022	S1 2020/2021
Chiffre d'affaires	141 071	128 968
Marge brute	30 944	27 647
Tx de Marge brute	21,9%	21,4%
Charges opérationnelles	(18 768)	(17 948)
Résultat opérationnel courant	12 176	9 698
Résultat opérationnel	12 242	9 652
% du Chiffre d'affaires	8,7%	7,5%
Résultat financier	(10 541)	(7 472)
Résultat avant impôt	1 701	2 181
Impôts sur les résultats	(704)	(809)
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 110	1 365
% du Chiffre d'affaires	0,8%	1,1%
Participation ne donnant pas le contrôle	703	721
Résultat net part du Groupe	1 813	2 086
% du Chiffre d'affaires	1,3%	1,6%

✓ CHIFFRE D'AFFAIRES

La croissance du chiffre d'affaires, +9,5% par rapport au semestre précédent (+25% au 2ème trimestre), est notamment tirée par l'international en hausse de +90% sur la période.

La stratégie de développement des ventes en bloc s'est poursuivie en France mais s'est également développée en Suisse et au Luxembourg.

Le groupe a répondu présent sur des programmes emblématiques de grande envergure (supérieurs à 100 M€) à l'instar de la Scène des Loges (Paris 15), South Village (Luxembourg – permis obtenu pour 20 000 m²) ou des opérations de bureaux vendues en bloc (Bordeaux – permis purgé pour 20 000 m²).

Diversifiant sa stratégie, le groupe se positionne également sur des projets de rénovation immobilière et de valorisation de terrains en friche afin d'accéder à du foncier urbain et d'accélérer la sortie administrative des programmes.

✓ MARGE BRUTE ET RESULTAT OPERATIONNEL

La marge brute affiche une progression de 0,5 pts et représente 21,9% du chiffre d'affaires (21,4% au semestre précédent) sous l'effet de ventes en bloc mieux négociées et de la part plus importante des ventes internationales.

Les charges opérationnelles sont toujours sous contrôle et augmentent de 4,6%, soit moins vite que le chiffre d'affaires.

En conséquence, le résultat opérationnel progresse de 26,8% à 12,2 M€ et représente 8,7% du chiffre d'affaires contre 7,5% au semestre précédent. Le Groupe démontre ainsi sa capacité à maîtriser ses agrégats opérationnels afin d'absorber ses besoins de financement liés à l'accélération de sa croissance et à son changement d'échelle.

✓ RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier évolue de 3,1 M€, le groupe continuant de financer sa stratégie de croissance forte et ses campagnes d'achat de programmes d'envergure.

Plusieurs effets se conjuguent, notamment des charges liées aux conditions spécifiques de certaines ventes en bloc ont été comptabilisées pour près de 1 M€, des pertes de change comptables ont été constatées sur le semestre pour 0,4 M€ et des remboursements anticipés d'emprunts obligataires ont généré des charges additionnelles sur le semestre.

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

✓ RESULTAT NET PART DU GROUPE

Après prise en compte d'une charge d'impôt de 0,7 M€ contre 0,8 M€ l'an dernier et des résultats des participations ne donnant pas le contrôle de -0,7 M€ identiques au semestre précédent, le résultat net part du Groupe s'établit à 1,8 M€ contre 2,1 M€ au 1er semestre 2020/2021.

1.3 - Bilan consolidé et évolution de la structure financière

En K€	30/09/2021	31/03/2021
Actif immobilisé net	42 497	41 611
Stocks nets	255 483	245 993
Clients nets	197 483	165 637
Fournisseurs	(149 328)	(156 994)
BFR opérationnel net	303 638	254 637
% du chiffre d'affaires annuel 12 mois	108%	91%
Autres créances/ dettes	(7 021)	(12 340)
Total BFR	296 618	242 298
% du chiffre d'affaires	210%	86%
Capitaux propres	(71 857)	(74 257)
Dettes nette*	(240 570)	(179 839)
Autres passifs - subventions	(5 107)	(6 686)
Obligations locatives	(23 090)	(23 582)
Capitaux engagés	(340 624)	(284 364)
Provisions, impôts différés et autre non courant	1 510	451

* Hors obligations Locatives et Autres actifs non courants- Subventions

✓ BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT, CLIENTS ET STOCKS

Le BFR est en hausse par rapport au 31 Mars 2021 : + 54,3 M€ pour s'établir à 296,6 M€.

Cette croissance, plus particulièrement portée par les créances clients, est principalement liée au phasage des chantiers avec de nombreuses livraisons en fin d'année calendaire et au rythme des appels de fonds. Nous rappelons que le poste client n'est pas à risque car tous nos clients sont financés lors de la signature des actes notariés.

Le groupe a poursuivi sa politique d'achats d'opérations notamment en Suisse et au Luxembourg avec des fonciers significatifs mais 100% sécurisés par des actes de reventes ou des réservations.

✓ CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Les fonds propres consolidés du Groupe s'élèvent à 71,9 M€ contre 74,3 M€ au 31 mars 2021. L'Assemblée Générale du 28 septembre 2021 a approuvé une distribution de dividendes de 1,7 M€ au titre du résultat du dernier exercice clos au 31 mars 2021. Le résultat du semestre ressort à 1,8 M€.

L'endettement net est de 240,6 M€ en hausse de 60,7 M€ par rapport au 31 mars 2021.

1.4 - Cash-flow et endettement

En K€	S1	S1
	2021/2022	2020/2021
Capacité d'autofinancement	11 609	12 028
Variation du BFR	(51 409)	(8 812)
Investissements nets	(3 029)	(1 507)
Dividendes versés	(1 781)	0
Autres mouvements	(16 121)	(5 888)
Variation d'endettement	(60 731)	(4 178)
Endettement net à l'ouverture *	179 839	191 181
Endettement net à la clôture *	240 570	195 360
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(93 977)	(89 809)
Découverts bancaires	98 857	92 174
Emprunt obligataire	187 481	137 854
Autres dettes financières LT > 1 an	31 838	38 397
Autres dettes financières LT < 1 an	17 405	18 054
Comptes courants	(1 035)	(1 309)

*Endettement net : hors obligations locatives et autres passifs non courants (subventions).

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

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

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

En date du 13 Juillet 2021, la société a fait l'acquisition de titres d'obligations en circulation auprès d'un investisseur (FRO013446564) pour un montant de 4.7M€. Ledit investisseur a resouscrit pour le même montant sur l'obligation verte (Green Bond FRO014002W77).

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

La crise sanitaire a été suivi par des décisions gouvernementales qui ont permis une continuité d'activité pour les ventes et la construction. Les délais de livraisons et la disponibilité des matériaux restent un enjeu dans le contexte actuel et le groupe reste très attentifs à ces points.

Les délais d'instruction des permis de construire et autorisations urbanistiques se sont anormalement allongés notamment en France avec un retard lié aux élections municipales et au changement de bords politique de nombreuses villes importantes où Capelli est implanté. Ce délai tend à diminuer depuis quelques mois mais reste source de retard dans l'exécution de certaines opérations.

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

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

1.8 Evènements postérieurs au 30 septembre 2021

Le Conseil d'Administration réuni le 14 décembre 2021, a décidé de soumettre à la prochaine Assemblée générale ordinaire des actionnaires qui se tiendra le 24 janvier 2022, le projet de transfert de la cotation des titres de la société sur le marché EuronextGrowth à Paris. Cette opération consiste à demander à Euronext la radiation des titres des négociations du marché Euronext (compartiment C) et leur admission concomitante aux négociations sur le marché Euronext Growth Paris.

1.9 Principaux facteurs de risques pour les six mois restants de l'exercice

Les facteurs de risque sont de même nature que ceux exposés dans la rubrique 2 du rapport financier annuel 2020-2021 et ne présentent pas d'évolutions significatives sur le 1^{er} semestre 2021-2022. Les enjeux relatifs aux risques financiers et de marché sont exposés dans la note 3.7 de l'annexe aux comptes consolidés résumés du présent rapport.



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS DU 1^{ER} SEMESTRE 2021/2022

BORDEAUX (NOUVELLE AQUITAINE)

Rapport Semestriel 2021/2022 CAPELLI

2- Etats financiers consolidés intermédiaires résumés du 1er semestre 2021/2022

2.1 - Etat du résultat global semestriel consolidé

✓ ETAT DU RESULTAT CONSOLIDE

En K€ Notes	Notes	S1 2021/2022	S1 2020/2021
Chiffre d'affaires	3.6	141 071	128 968
Achats consommés	3.5	(110 127)	(101 321)
Marge brute		30 944	27 647
Tx de Marge brute		21,9%	21,4%
Charges de personnel	3.5	(8 541)	(8 792)
Charges externes		(6 949)	(6 537)
Impôts et taxes		(203)	(492)
Dotations nettes aux amortissements		(2 728)	(1 938)
Dotations nettes aux provisions	3.5	(397)	(62)
Autres produits d'exploitation		89	13
Autres charges d'exploitation		(38)	(139)
Charges opérationnelles		(18 768)	(17 948)
Résultat opérationnel courant		12 176	9 698
Résultat des cessions d'actifs immobilisés		66	(46)
Résultat opérationnel		12 242	9 652
% du Chiffre d'affaires		8,7%	7,5%
Produits financiers		270	1 417
Coûts financiers bruts		(11 078)	(8 476)
Coût de l'endettement net		(10 808)	(7 059)
Autres Produits et charges financières		267	(413)
Résultat financier	3.5	(10 541)	(7 472)
Résultat avant impôt		1 701	2 181
Impôts sur les bénéfices		(1 854)	(4 440)
Impôts différés		1 149	3 631
Impôts sur les résultats	3.5	(704)	(809)
Tx d'impôt		41%	37%
Quote-part de résultat MEEQ		113	(6)
Résultat net de l'ensemble consolidé		1 110	1 365
% du Chiffre d'affaires		0,8%	1,1%
Participation ne donnant pas le contrôle		703	721
Résultat net part du Groupe		1 813	2 086
% du Chiffre d'affaires		1,3%	1,6%
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	3.5	0,83	0,94
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	3.5	0,83	0,94

✓ ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En K€	S1 2021/2022	S1 2020/2021
Résultat Net de l'ensemble consolidé	1 110	1 365
Variation des gains et pertes actuariels.	-	-
Ecart de conversion	268	(165)
Résultat Net Global Consolidé	1 378	1 200
Part du Groupe	2 072	1 919
Participation ne donnant pas le contrôle	(694)	(719)

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.

2.2 - Etat de la situation financière consolidée

En K€	Notes	30/09/2021	31/03/2021
		Net	Net
ACTIF			
Ecart d'acquisition	3.4	1 647	323
Immobilisations incorporelles	3.4	330	402
Immobilisation corporelles	3.4	11 482	10 833
Terrains		20	20
Constructions		6 964	6 136
Immeubles de placement		1 373	1 381
Installations techniques, matériel et outillage		-	-
Autres immobilisations corporelles		3 125	3 296
Droit d'utilisation des actifs loués		22 882	23 875
Droits d'utilisation des actifs incorporels loués		320	376
Droits d'utilisation des actifs corporels loués		22 561	23 499
Immobilisations financières	3.4	6 156	6 178
Titres non consolidés et mis en équivalence		947	1 320
Dépôts et cautionnements		393	384
Prêts et créances immobilisées		4 816	4 474
Impôts différés actifs	3.4	12 057	11 207
Autres actifs non courants		0	11
ACTIFS NON COURANTS		54 554	52 829
Stocks	3.4	255 483	245 993
Créances clients	3.4	197 483	165 637
Autres actifs courants	3.4	66 280	67 000
Comptes courants	3.4	1 036	1 537
Charges constatées d'avance		2 610	1 442
Autres actifs financiers courants		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.4	93 977	115 333
ACTIFS COURANTS		616 869	596 942
Actifs détenus en vue de la vente		-	-
TOTAL ACTIF		671 422	649 770
PASSIF			
Capital social	3.4	15 139	15 139
Réserves consolidées		20 939	20 203
Emprunt TSSDI		34 895	34 895
Résultat net part du groupe		1 813	4 320
Capitaux propres - Part du Groupe		72 787	74 557
Participation ne donnant pas le contrôle		(930)	(300)
CAPITAUX PROPRES		71 857	74 257
Provisions non courantes	3.4	214	203
Passifs financiers non courants	3.4	168 535	86 676
Obligations locatives non courantes		20 515	21 257
Autres passifs non courants		3 447	5 046
Impôts différés passifs	3.4	10 198	10 563
PASSIFS NON COURANTS		202 908	123 745
Provisions courantes	3.4	135	0
Provision valeur négative titres MEE		-	-
Passifs financiers courants	3.4	167 047	207 491
Obligations locatives courantes		2 575	2 325
Autres passifs courant		1 661	1 636
Comptes courants	3.4	0	2 542
Dettes fournisseurs	3.4	149 328	156 994
Dettes fiscales et sociales		72 173	78 565
Autres dettes		3 738	2 216
Passifs sur contrats clients		-	-
PASSIFS COURANTS	3.4	396 658	451 769
Passifs détenus en vue de la vente		-	-
TOTAL PASSIF		671 422	649 770

2.3 - Variation de flux de trésorerie consolidés

En K€	S1 2021/2022	2020/2021	S1 2020/2021
Disponibilités	115 333	84 677	84 678
Découverts bancaires	(86 185)	(107 192)	(107 192)
Trésorerie à l'ouverture	29 148	(22 516)	(22 515)
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 110	2 965	1 365
Dotations nettes aux amortissements et provisions	3 308	4 036	1 976
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	(53)	174	49
Charge d'impôt exigible	1 854	10 252	4 440
Variation des impôts différés	(1 149)	(8 766)	(3 631)
Réintégration liée à l'endettement financier	10 808	17 462	8 793
Variation quote-part des sociétés mises en équivalence	(113)	(189)	(6)
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie	(136)	(788)	(94)
Capacité d'autofinancement avant impôt	15 629	25 145	12 892
Impôt versés	(4 020)	(784)	(863)
Capacité d'autofinancement	11 609	24 361	12 028
Dividendes reçues des sociétés mises en équivalence	(82)	(113)	(110)
Variation de stock	(9 087)	10 318	29 993
Variation des créances d'exploitation	(30 685)	(24 657)	(71 375)
Variation des dettes d'exploitation	(11 637)	32 493	32 571
Variation du BFR	(51 409)	18 154	(8 812)
Flux de trésorerie généré par l'activité	(39 882)	42 402	3 106
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(1 335)	(3 408)	(1 352)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	42	124	13
Acquisitions d'immobilisations financières	(1 361)	0	(171)
Cessions d'immobilisations financières	1 005	114	3
Acquisitions de sociétés nettes de trésorerie	(3 029)	(6 888)	0
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(4 678)	(10 058)	(1 507)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(1 781)	0	
Dividendes versés aux minoritaires	(6)	(116)	(252)
Souscription TSSDI	0	20 115	20 115
Remboursement TSSDI	0	(18 020)	(18 020)
Nouveaux emprunts	92 425	(20 622)	37 489
Remboursement d'emprunts	(64 530)	79 260	(18 772)
Remboursements obligations locatives	(1 462)	(38 650)	0
Intérêts financiers nets payés	(12 324)	(2 342)	(10 070)
Autres variations liées aux opérations de financement *	(1 997)	148	8 224
Actions propres	(20)	20	2
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	10 305	19 793	18 716
Variation de trésorerie avant variation des devises	(34 255)	52 137	20 315
Incidence des variations de cours des devises	227	(474)	(165)
Variation de trésorerie	(34 028)	51 663	20 150
Trésorerie à la clôture	(4 880)	29 148	(2 365)
Disponibilités	93 977	115 333	89 809
Découverts bancaires	(98 857)	(86 185)	(92 174)

*relatives aux financements par comptes courants hors groupe

2.4 - 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 2020 publié	15 139	638	(438)	325	32 800	22 563	71 053	1 156	72 209
Résultat de la période						2 086	2 086	(721)	1 365
Autres éléments du résultat global				(167)			(167)	2	(165)
Résultat global total	0	0	0	(167)	0	2 086	1 919	(719)	1 200
Variation périmètre						(59)	(59)	3	(56)
Opérations sur Auto-détention			2				2		2
Titres Super Subordonnés et intérêts					2 095	(179)	1 916		1 916
Dividendes versés							0	(252)	(252)
Autres						51	51		51
Au 30 septembre 2020	15 139	638	(436)	158	34 895	24 462	74 882	188	75 070
Au 1er avril 2021 publié	15 139	638	(652)	(59)	34 895	24 570	74 557	(300)	74 258
Résultat de la période						1 813	1 813	(703)	1 110
Autres éléments du résultat global				259			259	9	268
Résultat global total	0	0	0	259	0	1 813	2 072	(694)	1 378
Variation périmètre						(4)	(4)		(4)
Opérations sur Auto-détention			(20)				(20)		(20)
Titres Super Subordonnés et intérêts						(2 131)	(2 131)		(2 131)
Dividendes versés						(1 780)	(1 780)	66	(1 714)
Autres						92	92	(1)	91
Au 30 septembre 2021	15 139	638	(672)	200	34 895	22 586	72 787	(929)	71 857

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

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.



NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

LE PLESIIS-ROBINSON (IDF)

3- Notes annexes aux comptes consolidés intermédiaires

3.1 - Faits caractéristiques

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

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

En date du 13 Juillet 2021, la société a fait l'acquisition de titres d'obligations en circulation auprès d'un investisseur (FRO013446564) pour un montant de 4.7M€. Ledit investisseur a resouscrit pour le même montant sur l'obligation verte (Green Bond FRO014002W77).

3.2 - Evènements postérieurs au 30 septembre 2021

Le Conseil d'Administration réuni le 14 décembre 2021, a décidé de soumettre à la prochaine Assemblée générale ordinaire des actionnaires qui se tiendra le 24 janvier 2022, le projet de transfert de la cotation des titres de la société sur le marché EuronextGrowth à Paris. Cette opération consiste à demander à Euronext la radiation des titres des négociations du marché Euronext (compartiment C) et leur admission concomitante aux négociations sur le marché Euronext Growth Paris.

3.3 - Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.3.1 Principes généraux

Les états financiers consolidés résumés du groupe CAPELLI au 30 septembre 2021 ont été établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire, norme du référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publiée par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptée par la Commission Européenne au 30 septembre 2021. 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.

L'annexe aux comptes semestriels est présentée de façon résumée. Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes semestriels au 30 septembre 2021 et au 30 septembre 2020 sont identiques à celles utilisées dans les comptes annuels arrêtés au 31 mars 2021, à l'exception de celles liées aux normes, amendement et interprétations entrés en vigueur à compter du 1er avril 2021.

Les nouvelles normes, amendements et interprétations adoptés par la Commission Européenne, et d'application obligatoire à compter du 1er avril 2021 sont les suivantes : amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 4 et IFRS 7. A ce stade, le groupe n'a pas identifié d'impact significatif de ces amendements. A noter que l'interprétation IFRIC relative à IAS 19 « avantages au personnel » portant sur l'attribution du coût des services rendus dans le cadre de plans d'indemnités de départ en retraite est également sans impact significatif sur les comptes au 30 septembre 2021.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée de normes, amendements et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er avril 2021.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'IASB, qui rentreront en vigueur postérieurement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, et dont le process d'adoption par l'UE est en cours sont présentés ci-après :

- Améliorations annuelles des normes - 2018-2020 (amendements aux normes IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 41 publiés par l'IASB en mai 2020 (a),
 - Amendements à IFRS 3 - référence au cadre conceptuel, publiés par l'IASB en mai 2020 (a)
 - Amendements à IAS 37 – contrats déficitaires – coût d'exécution du contrat, publiés par l'IASB en mai 2020 (a),
 - Amendement à IAS 16 – immobilisations incorporelles – produit antérieur à l'utilisation prévue, publiés par l'IASB en mai 2020(a),
 - Amendements à IAS 1 - classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants, publiés par l'IASB en janvier et juillet 2020 (b),
 - Amendements à IAS 1 – informations à fournir sur les méthodes comptables, publiés par l'IASB en février 2021 (b),
 - Amendements à IAS 8 – définition des estimations comptables, publiés par l'IASB en février 2021 (b).
- (a) applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022,
(b) 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.

L'amendement IFRS 16 publié en mars 2021 par l'IASB sur les allègements de loyers liés à la Covid 19 au-delà du 30 juin 2021, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er avril 2021, n'est pas applicable par anticipation au 30 septembre 2021, bien que publié par l'IASB, car il est en cours d'adoption par l'Union Européenne. En l'absence de concessions de loyers constatées sur le premier semestre 2021-2022 pour le groupe, cet amendement serait sans impact.

Il n'existe pas de normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB, et d'application obligatoire pour les exercices ouverts au 1er avril 2021, mais non encore approuvés au niveau européen (et dont l'application anticipée n'est pas possible au niveau européen), qui auraient un impact significatif sur les comptes de cet exercice.

Les informations communiquées ci-après en annexe portent uniquement d'une part sur les éléments, les transactions et les événements significatifs permettant de comprendre l'évolution de la situation financière et des performances du groupe Capelli, et d'autre part sur les adaptations des règles comptables et estimations aux spécificités de l'arrêté semestriel, conformément à la norme IAS 34.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 14 décembre 2021.

3.3.2 Principales estimations et jugements

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

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

Il n'y a pas eu de modification significative depuis le 31 mars 2021. Les estimations ont été adaptées dans une moindre mesure afin de tenir compte du contexte de crise sanitaire

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

3.3.3 Changements de méthode intervenus sur la période

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

3.3.4 Evolution du périmètre par rapport au 31 mars 2021

✓ PRISES DE PARTICIPATION AU COURS DE L'EXERCICE

Les sociétés suivantes ont été créées par le groupe :

- SCCV ST GENIS POUILLY CENTRE
- SCCV PUBLIER MOTTAY 2
- SCCV BEAUREPAIRE VILLAGES
- SCCV ST BRIEUC VILLAGES
- SCCV NEVERS LEVEILLE
- SCCV LARUNS VILLAGES
- SCCV SANNOIS BARON
- SCCV PEGOMAS CANNES
- SCCV CURVE
- SCCV BELARGA VILLAGES
- SAS IMM'EXTENSO 21 GIRARD

Les sociétés suivantes ont été rachetées par le groupe :

- SCCV BORDEAUX DELBOS à hauteur de 51%
- SCCV BOUSCAT LIBERATION à hauteur de 51%

Toutes ces sociétés ont été intégrées globalement (% de contrôle 100%).

✓ LIQUIDATION AU COURS DU SEMESTRE

- SCCV LES ALLEES DU MARQUIS
- SCCV LES JARDINS DU CHATEAU
- SCCV LES JARDINS D'EMMA
- SNC DOMAINE DE LA VILLAROCHE

✓ MODIFICATION A LA HAUSSE DU POURCENTAGE D'INTERET

- - SAS 123 Capelli : acquisition de 89% des titres par Capelli SA portant la participation du groupe à 100%.

3.4 - Notes relatives au bilan

➤ ECARTS D'ACQUISITION

Le poste écart d'acquisitions s'analyse de la manière suivante :

Valeurs brutes- En K€	31/03/2021	Variation (+ ou -)	Var. périmètre	30/09/2021
Capelli	120			120
Financière Capelli	112			112
Capelli UK	60			60
Villeurbanne Château Gaillard	31			31
123 Capelli			1 324	1 324
Total	323	0	1 324	1 647

Le 30 juin 2021, la société Capelli SA a racheté 100% des parts de la société 123 Capelli dont elle détenait 11% au 31 mars 2021. Au titre du semestre, la société a donc été consolidée selon la méthode de l'intégration globale alors qu'elle était traitée en mise en équivalence à la clôture précédente. L'acquisition a été réalisée pour 4 M€ pour une valeur nette comptable de 2,7 M€ générant un écart d'acquisition de 1,3 M€.

➤ IMMOBILISATION CORPORELLES ET INCORPORELLES

Pour mémoire, un reclassement avait été opéré depuis le 31 mars 2019 en bas de bilan en « Actifs détenus en vue de la vente » pour l'ensemble immobilier de Champagne mis en vente dans le cadre du transfert à horizon 2020 du siège administratif de Champagne vers Lyon 6ème.

Compte tenu de la cession prévue de ces locaux au 2ème semestre 21/22 à une entité du groupe afin de réaliser une nouvelle opération de promotion immobilière ; ces derniers ont été reclassés au 31 mars 2021 en immobilisations corporelles.

Les mouvements des immobilisations (Hors IFRS 16) ne sont pas significatifs, ils comprennent des acquisitions pour un total de 1 335 K€ et des amortissements pour 759 K€. Les dotations relatives au retraitement IFRS s'élèvent à 1 969 K€.

Les immeubles de placement, d'une valeur nette de 1,4 M€, 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 30 septembre 2021. 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).

➤ IMMOBILISATION FINANCIERES

En K€	31/03/2021	Variation de périmètre	Reclass.	Quote-Part résultat	Distributio n	Acquisition / dotations	Cessions / reprises	Ecart de change	30/09/2021
Titres non consolidés	564	1	11			4	(6)	1	575
Titres mis en équivalence	756	(294)	-	174	(83)				555
Dépôts & cautionnements	384					10			393
Prêts envers ses filiales	4 474					1 347	(1 005)		4 816
Valeurs brutes	6 178	(293)	11	174	(83)	1 361	(1 011)	1	6 339
Dépréciation des titres non consolidés	0					(183)			(183)
Amortissement	0								
Valeurs nettes	6 178	(293)	11	174	(83)	1 178	(1 011)	1	6 156

La variation de périmètre correspond à l'entrée de la filiale 123 Capelli intégrée globalement sur l'exercice (cf. supra).

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

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.

➤ STOCKS

en K€	Valeur brute au 30/09/2021	Dépréciation	Valeur nette au 30/09/2021	Valeur brute au 31/03/2021	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/2021
Stocks	258 478	2 994	255 483	248 817	2 824	245 993
Total	258 478	2 994	255 483	248 817	2 824	245 993

La variation du niveau des stocks à la clôture s'explique principalement par la poursuite de la stratégie d'achat du groupe notamment en France et au Luxembourg avec de fonciers significatifs et au phasage des chantiers avec de nombreuses livraisons en fin d'année.

Une analyse détaillée des stocks a été effectuée afin d'ajuster la valeur comptable en fonction de la valeur nette de réalisation. Au 30 septembre 2021, le Groupe a ainsi comptabilisé une dotation nette de provision d'un montant de 170 K€ contre 9K€ au 30 septembre 2020.

La crise sanitaire n'a pas conduit à modifier les règles de dépréciation, la stratégie de développement de vente en bloc ayant permis de maintenir un écoulement régulier des stocks.

➤ CREANCES ET DETTES

ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS HORS IMPOTS DIFFERES

En K€	Montant brut au 30/09/2021	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)	136 697		135 947	750
Emprunts et autres dettes	31 792		30 738	1 054
Obligations locatives non courantes	20 515		7 530	12 985
Autres dettes et cautionnements	46			46
Passifs financiers non courants	189 050	0	174 214	14 835
Provisions	214			214
Autres passifs non courant	3 447		3 447	
Autres Passifs non courants	3 661	0	3 447	214
Passifs non courants	192 710	0	177 661	15 049

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

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

Cette ligne de crédit avait été intégralement tirée au 31 mars 2021. Un emprunt complémentaire de 0,7 M€ contracté l'année précédente a été reclassé sur le semestre portant le montant total du PGE à 23,2 M€.

Le Groupe a considéré que l'accord de crédit n'a pas été obtenu à des conditions normales de marché et qu'il y avait lieu de comptabiliser une subvention (i.e. correspondant à la différence entre la juste valeur et la valeur faciale du prêt ; le différentiel de taux provenant essentiellement de la garantie octroyée par l'État sur une partie du financement accordé). Cette subvention est étalée sur la durée des emprunts, la reprise de la subvention est présentée en déduction des frais financiers.

A ce titre, une subvention d'un montant de 6,7 M€ a été constatée au 31 mars 2021 dans les autres passifs. Celle-ci correspondait au différentiel entre le taux de financement du groupe (soit 8%) et le taux effectif de l'emprunt souscrit. Le Groupe a utilisé l'option de prorogation pour une partie des tirages ; ainsi, 5,1 M€ des tirages étaient enregistrés en autres dettes non courantes et 1,6 M€ en autres dettes courantes au 31 mars 2021.

En mai 2021 a été payée la première échéance d'intérêts donnant lieu à une reprise correspondante de la subvention de 1,6 M€ (selon le plan d'étalement pratiqué au 31 mars 2021) au titre du semestre. Le montant de la subvention ressort ainsi à 3,5 M€ en autres passifs non courants et 1,6 M€ en passifs courants soit 5,1 M€ au total au 30 septembre 2021.

Tableau des principales caractéristiques des emprunts obligataires à taux fixe au 30 septembre 2021 :

Nom	Date d'émission	Montants levés en M€	Date de Remboursement	Part non courante au 30/09/2021	N° ISIN	Société Bénéficiaire	Taux d'intérêt
EMPRUNT CACEIS 12M€	sept-19	19,94	sept-24	15 040	FR0013446564	Capelli	7,00%
CACEIS LEVEE OBLIG 20 MCHF 2020-07 FR0013520236	juil-20	11,42	janv-23	11 423	FR0013520236	Landevi	6,75%
EMPR. OPTI 2021 / CAP PROM 4M€	juil-21	4,07	janv-23	3 930		Capelli Promotion	5,50%
EMPRUNT WISEED/CF4/ REIMS MOLL/ 542	juin-21	0,54	juin-23	543		CF4	7,00%
EMPRUNT WISEED/CF4/NICE 646 400€	mars-21	0,65	avr-23	646		CF4	7,00%
CACEIS OBLIG 15 M€ HOWALD	juil-21	4,77	juil-23	4 770	FR00140049X0	Landevi	7,00%
CACEIS OBLIG 7M€ PARIS GRENELLE	juil-21	3,60	juil-24	3 595	FR0014004KQ1	Landevi	7,00%
CACEIS OBLIG 30M CHF	sept-21	13,65	mars-24	13 648	FR00140058E1	Landevi	6,75%
CACEIS OBLIG 35 M€	sept-21	14,89	mars-24	14 891	FR00140058D3	Landevi	7,00%
CACEIS OBLIG 20 M USD	sept-21	6,50	mars-24	6 498	FR0014005CQ5	Landevi	7,00%
CACEIS LEVEE 50K€	avr-21	30,75	avr-26	30 748	FR0014002W77	Emeraudev	6,00%
CACEIS OBLIG 15 M€ FR0014000I51	nov-20	15,00	févr-23	15 000	FR0014000I51	LANDEV1	6,00%
CACEIS OBLIG 20 M€ / XS2270708386	déc-20	16,31	juin-23	16 308	XS2270708386	LANDEV1	7,00%
EMPR. BILLET A ORDRE 750K€	nov-18	0,75		750		Capelli	EURIBOR
EMPR. OBLIG / CAP PROM (MAMER)	oct-20	0,30	oct-22	300	NA	Capelli Promotion	9,00%
Frais d'émission d'emprunt				(1 394)			
TOTAL		143,13		136 697			

Variation des emprunts et autres dettes	31/03/2021	Reclass.	Variation de périmètre	Souscription d'emprunt	Remboursement d'emprunts	Ecart de change et autres mouvements	30/09/2021
Emprunt Obligataire (IBO / taux fixe)	49 737	54 246		91 100	(58 390)	4	136 697
Emprunts	36 940	(1 103)		1 325	(6 140)	770	31 792
Autres dettes non courantes	0	50			(4)		46
Obligations locatives non courantes	21 257	(1 247)		631	(133)	7	20 515
Autres passifs non courants - subvention	5 046	(1 661)		62			3 447
Emprunts et autres dettes non courants	112 979	50 285	0	93 118	(64 667)	781	192 497
Emprunts à moins d'un an (hors intérêts courus)	121 256	(53 143)				76	68 190
Autres dettes courantes	50	(50)					0
Obligations locatives courantes	2 325	1 247		269	(1 329)	63	2 575
Autres passifs courants - subvention	1 636	1 661			(1 636)		1 661
Emprunts et autres dettes courants	125 267	(50 285)	0	269	(2 965)	0	72 425
Total des emprunts et des autres dettes	238 245	0	0	93 387	(67 632)	920	264 922
Total des emprunts et des autres dettes (hors obligations locatives)	214 664	0	0	92 487	(66 170)	0	241 832

ACTIFS COURANTS

En K€	30/09/2021	31/03/2021
Créances clients	197 483	165 637
Etat – impôt sur les sociétés	1 559	121
Etat – autres impôts	58 823	56 826
Débiteurs divers	5 898	10 052
Charges constatées d'avance	2 610	1 442
Autres créances	68 890	68 442
Comptes courants	1 036	1 537
Trésorerie et équivalents	93 977	115 333
Actifs financiers courants	95 012	116 870
Actifs courants	361 385	350 948

Les autres créances d'impôt correspondent essentiellement à la TVA.

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

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

La crise sanitaire n'a pas conduit à constater une augmentation significative du risque client ni des décalages de règlement des créances.

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

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

Ces actifs courants sont à échéance à moins d'un an et l'analyse effectuée n'a pas conduit à constater de dépréciation significative au 30 septembre 2021 (idem 31 mars 2021).

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

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

PASSIFS COURANTS

En K€	30/09/2021	31/03/2021
Dettes fournisseurs	149 328	156 994
Provisions	135	0
Provision sociétés mises en équivalence	0	0
Dettes sociales et fiscales	63 593	68 502
Etat – impôts sur les sociétés	8 580	10 063
Autres dettes	3 738	2 216
Autres dettes	76 047	80 781
Concours bancaires	98 857	86 185
Emprunts et autres dettes à moins 1 an	68 190	121 306
Comptes courants	0	2 542
Passifs financiers courants	167 047	210 033
Autres passifs courants - subvention	1 661	1 636
Obligations locatives courantes	2 575	2 325
Autres passifs courants	4 236	3 961
Produits constatés d'avance	0	0
Passifs courants	396 658	451 769

La diminution des passifs courants est notamment imputable aux reports de paiements obtenus au 31 mars 2021 dans le cadre de la crise sanitaire concernant les dettes fiscales et sociales ainsi qu'aux comptes courants avec les sociétés mises en équivalence. Compte tenu du non-respect des covenants financiers pour 2 contrats obligataires, ces derniers ont été reclassés en passifs courants depuis le 31 mars 2020.

➤ ENDETTEMENT FINANCIER NET

En Ke	30/09/2021	31 /03/2021
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	136 697	49 737
Emprunts	31 792	36 939
<i>dont taux fixe</i>	23 430	25 664
<i>dont taux variable</i>	8 362	11 275
Autres dettes et cautionnements	46	0
Passifs financiers non courants	168 535	86 675
Emprunts Obligataires	50 785	102 416
Emprunts à moins d'un an	17 405	18 841
Concours bancaires	98 857	86 185
<i>ss-total passif financier courant</i>	167 047	207 441
Comptes courants	0	2 542
Autres dettes courantes	0	50
Passifs financiers courants	167 047	210 033
Endettement financier brut	335 582	296 708
Comptes courants actifs	(1 036)	(1 537)
Trésorerie et équivalents	(93 977)	(115 333)
Endettement financier net hors obligations locatives et subvention	240 570	179 839
Obligations locatives non courantes	20 515	21 257
Obligations locatives courantes	2 575	2 325
Autres passifs non courants - subvention	3 447	5 046
Autres passifs courants - subvention	1 661	1 636
Endettement financier net dont obligations locatives et subvention	268 767	210 102

A la clôture du 31 mars 2021, le groupe n'avait pas respecté ses ratios financiers pour 2 contrats obligataires et un contrat bancaire. Les Assemblées Générales Spéciales des Porteurs d'Obligations (FR0013073723 et FR0013256385) s'est tenue le 2 septembre 2021 afin d'autoriser la modification temporaire des modalités de Contrats d'Emprunt Obligataire du fait du non-respect par la Société du ratio de gearing consolidé relatif à l'exercice clos le 31 mars 2021. A ce titre, la Société a obtenu l'accord de la majorité des Porteurs de ses obligations. Le respect des ratios financiers n'est pas requis au 30 septembre 2021.

Les 2 contrats obligataires ont également été reclassés en passifs courants au 30 septembre 2021.

➤ 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.

	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Dividendes par action	0,76 €	0,00 €	1,11 €
Total en euros	1 665 741	-	2 428 342

Pour mémoire, l'assemblée générale du 28 septembre 2021 a décidé la distribution d'un dividende de 1,7 M€.

Instruments de capitaux propres :

Pas de mouvement enregistré sur le semestre au titre des Titre Super Subordonné à Durée Indéterminée dont le total s'élève à 34,9 M€ au 30 septembre 2021.

➤ PROVISIONS

Il n'existe aucun actif ou passif éventuel à la clôture de l'exercice (idem 31 mars 2021).

Les provisions pour risques et charges ne sont pas significatives sur les exercices présentés (dotation de 135 K€).

➤ IMPOTS DIFFERES

en K€	
Impôts différés passifs au 31 mars 2021	(10 563)
Impôts différés actifs au 31 mars 2021	11 207
Impôts différés nets au 31 mars 2021	644
Mouvements affectant le résultat 2021/2022	1 149
Mouvements affectant les réserves 2021/2022	59
Ecart de conversion	7
Impôts différés nets au 30 septembre 2021	1 859
Dont impôts différés passifs	(10 198)
Dont impôts différés actifs	12 057

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

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

3.5 - Notes relatives au compte de résultat

➤ CHIFFRE D'AFFAIRES

Les règles appliquées en matière de reconnaissance du chiffre d'affaires sont conformes à la note « Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires » du rapport financier annuel au 31 mars 2021.

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

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

➤ ACHATS CONSOMMES

En K€	S1	S1
	2021/2022	2020/2021
Achats de terrains et frais	(25 930)	(20 973)
Constructions et travaux / VRD	(78 144)	(38 160)
Honoraires	(8 642)	(10 623)
Assurance DO	(100)	(425)
Impôts et taxes	(6 043)	(2 432)
Variation de Stocks	8 732	(28 708)
Total	(110 127)	(101 321)

Les achats consommés augmentent en lien avec l'activité du groupe.

➤ CHARGES DE PERSONNEL

En K€	S1 2021/2022	S1 2020/2021
Salaires et traitements	(6 419)	(6 297)
Charges sociales	(2 122)	(2 495)
Total	(8 541)	(8 792)

Les effectifs moyens sur chacune des périodes passent de 186 à 168.

➤ DOTATIONS ET PROVISIONS NETTES

En K€	S1 2021/2022	S1 2020/2021
Stocks	(170)	(9)
Clients douteux	(55)	(16)
Indemnités de départ à la retraite	(10)	(37)
Autres provisions d'exploitation	(162)	
Total	(397)	(62)

Les dotations aux provisions sur actifs circulants et autres créances d'exploitation concernent des opérations en fin de vie pour lesquelles des pertes ont été anticipées.

➤ RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier évolue de 3,1 M€, le groupe continuant de financer sa stratégie de croissance forte et ses campagnes d'achat de programmes d'envergure.

Plusieurs effets se conjuguent, notamment des charges liées aux conditions spécifiques de certaines ventes en bloc ont été comptabilisées pour près de 1 M€, des pertes de change comptables ont été constatées sur le semestre pour 0,4 M€ et des remboursements anticipés d'emprunts obligataires ont généré des charges additionnelles sur le semestre.

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

➤ ANALYSE DES MOUVEMENTS D'IMPOTS DIFFERES CONSTATES EN RESULTAT

En K€	S1 2021/2022	S1 2020/2021
Provision sur retraite	3	11
Décalages de résultat	(582)	1 585
Crédit Bail / IFRS 16	89	66
Retraitement TSSDI	(551)	0
Marge en stock	(558)	837
Résultats déficitaires	2 941	969
Régularisation de taux IS	131	0
Provisions réglementées	7	(7)
Etalement des frais d'emprunt	(38)	48
Différences temporaires	(284)	128
Ecart de conversion Suisse	(9)	(8)
Total	1 149	3 629

➤ PREUVE D'IMPOT

en Ke	S1 2021/2022			S1 2020/2021		
	France	Hors France	Total	France	Hors France	Total
Résultat avant impôt	(5 839)	7 652	1 813	(1 048)	3 222	2 174
Impôt	1 019	(1 723)	(704)	(71)	(738)	(809)
Résultat net	(4 820)	5 929	1 109	(1 119)	2 484	1 365
IS théorique	1 508	(1 976)	(468)	303	(932)	(629)
Contribution 3,3 %			0			0
Impact régularisation taux IS	12	473	485	(36)	149	113
Impôt différé non constaté sur les déficits	(11)		(11)	(12)		(12)
Différences permanentes	(490)	(220)	(710)	(326)	45	(281)
Impôt effectif	1 019	(1 723)	(704)	(71)	(738)	(809)

Les taux d'impôt retenus sont de 25% pour la Suisse, 26% pour le Luxembourg et 25,83 % pour la France.

➤ RESULTAT PAR ACTION

Le Résultat net part du Groupe par action émise a été calculé en divisant le Résultat net part du Groupe par le nombre d'actions en circulation à la clôture (2 213 333 titres) diminué des actions propres auto-détenues à cette même date (21 568 titres).

	S1	
	2021/2022	2020/2021
Résultat net part du Groupe (en Euros)	1 813 306	2 086 009
Nombre d'actions	2 191 765	2 188 344
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	0,83	0,94

Le Résultat net part du Groupe dilué par action émise représente ce que le résultat par action aurait été si les instruments convertibles en actions ordinaires, dont la conversion aurait eu pour effet de réduire notre résultat par action, avaient été convertis, soit au début de l'exercice dans le cas des instruments qui étaient en circulation pendant toute la durée de l'exercice, soit à partir de la date d'émission des instruments émis au cours de l'exercice. Au 30 septembre 2021, Il n'existait aucun instrument dilutif au niveau du groupe.

3.6 - Information sectorielle

➤ COMPTE DE RESULTAT

En Ke	France S1 2021/2022	Suisse S1 2021/2022	Luxembourg S1 2021/2022	S1 2021/2022
Chiffre d'affaires brut	96 677	10 785	33 609	141 071
Annul. retraitements				
Chiffre d'affaires	96 677	10 785	33 609	141 071
Marge brute	16 797	7 991	6 156	30 944
Résultat opérationnel				12 242
Charges d'impôt sur le résultat				(704)
Résultat net de l'ensemble consolidé				1 110
Résultat net Part du Groupe				1 813

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

➤ BILAN

En K€	France 09/2021	Suisse 09/2021	Luxembourg 09/2021	Grande- Bretagne 09/2021	Total 09/2021
Actifs non courants	47 698	(1 495)	8 221	129	54 554
Actifs courants	459 431	45 546	110 582	1 310	616 869
Total actif sectoriel	507 129	44 051	118 804	1 439	671 422
Capitaux propres	46 245	11 528	14 380	(296)	71 857
Passifs non courants	147 348	1 239	54 321	(0)	202 908
Passifs courants	313 537	31 284	50 102	1 735	396 658
Total passif sectoriel	507 129	44 051	118 804	1 439	671 422

En K€	France 03/2021	Suisse 03/2021	Luxembourg 03/2021	Grande- Bretagne 03/2021	Total 03/2021
Actifs non courants	46 928	(859)	6 681	79	52 829
Actifs courants	436 969	34 553	123 996	1 424	596 942
Total actif sectoriel	483 897	33 695	130 677	1 503	649 770
Capitaux propres	54 908	6 460	12 975	(86)	74 257
Passifs non courants	79 529	858	43 358	0	123 745
Passifs courants	349 458	26 378	74 344	1 589	451 769
Total passif sectoriel	483 897	33 695	130 677	1 503	649 770

3.7 - Autres informations

➤ PARTIES LIEES

Postes du Bilan et du compte de résultat - en K€	30/09/2021		30/09/2020	
	Parties liées	Co-entreprises	Parties liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	177		122	
Achats consommés	1 295		436	
Cout de l'endettement financier	1		2	11
Autres produits et charges financières				
Capitaux propres	2 300			
Immobilisations	3 039	1	1 834	301
Stocks	2 573		520	
Créances clients & comptes rattachés	2 014		2 158	22
Autres créances	739	91	2 148	769
Créances financières				
Emprunts et dettes financières diverses	191	1 873	1 083	1 864
Dettes fournisseurs et autres dettes	2 096		24	523

Les montants indiqués dans la colonne « Parties liées » ont été réalisés en grande partie avec des sociétés non consolidées ou mises en équivalence dans lesquelles le Groupe CAPELLI a des dirigeants communs. Le groupe a inclus dans les informations sur les parties liées les personnes répondant à la définition d'IAS 24.9-Nature des opérations. Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées.

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

➤ EFFECTIFS MOYEN

Effectifs	S1 2021/2022	S1 2020/2021
Cadres	142	118
Employés	26	68
Total	168	186

➤ ENGAGEMENT HORS BILAN

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

ENGAGEMENTS DONNES

En K€	30/09/2021	31/03/2021
Promesses d'hypothèques	157 362	141 092
Privilèges de prêteur	29 533	39 794
Hypothèques	87 173	78 061
Nantissement de solde créditeur	12	0
Loyers baux commerciaux (1)	0	0
Cession de créance sur le bailleur et Dailly	14 357	18 287
Autres garanties	198	210
Total	288 635	277 444

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

ENGAGEMENTS RECUS

En K€	30/09/2021	31/03/2021
Avals, cautions	224 416	198 142
Garanties Financières d'Achèvement	198 017	203 759
Total	422 433	401 901

➤ GESTION DES RISQUES ET INSTRUMENTS FINANCIERS

RISQUES DE CHANGE

Capelli, la maison mère du Groupe, est exposée au risque de change lorsqu'elle consent des avances de trésorerie à sa filiale Suisse en monnaie locale (CHF).

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

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

INSTRUMENTS DE COUVERTURE

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

RISQUES DE LIQUIDITE

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

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

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

RISQUES DE TAUX D'INTERET

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

La dette à taux variable du Groupe s'établit à 8,3 M€ au 30 septembre 2021. Une augmentation de 1% des taux d'intérêts aurait un impact négatif de 0,1 M€.

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

RISQUES DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE

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

RISQUES COMMERCIAUX

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

RISQUES D'IMPAYES

Depuis 2004, CAPELLI n'a enregistré qu'un seul et unique impayé. La vente des biens aux clients particuliers est réalisée devant notaire contre paiement. Il peut néanmoins demeurer un risque dans le cas de ventes de lots à des professionnels mais ce risque reste limité par la prise d'un privilège de vendeur inscrit en cas de différé de paiement.

AUTRES RISQUES

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

➤ FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

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

RAPPORT DU COMMISSAIRES AUX COMPTES



MAMER (LUXEMBOURG)

4- Rapport des Commissaires aux comptes

mazars

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

**Arthaud
& Associés**

73 rue François Mermet
69160 Tassin-la-Demi-Lune

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE.

Période du 1^{er} avril 2021 au 30 septembre 2021

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Capelli, relatifs à la période du 1er avril 2021 au 30 septembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

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

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

Vérification spécifique

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

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

Les Commissaires aux comptes

Mazars
A Lyon, le 23 décembre 2021

Arthaud & Associés Audit
A Tassin-La-Demi-Lune, le 23 décembre 2021

Frédéric Maurel

Olivier Arthaud

Mazars
Société par actions simplifiée d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
Capital 5 986 008 euros – RCS Lyon 351 497 649

Arthaud & Associés Audit
Société par actions simplifiée d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
Capital 150 000 euros – RCS Lyon 431 460 336

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL



CORSIER (SUISSE)

Rapport Semestriel 2021/2022 CAPELLI

5- Attestation du responsable du Rapport financier semestriel

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

Paris, le 23 décembre 2021

Monsieur Christophe CAPELLI

Président Directeur Général

