



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2015-2016



SOMMAIRE

1	RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 2015/2016	3
1.1	Rapport semestriel d'activité – Informations sur le Groupe	3
1.2	Etats financiers consolidés intermédiaires résumés du 1er semestre 2015/2016	9
1.3	Notes annexes aux comptes consolidés intermédiaires du 1er semestre 2015/2016	14
1.4	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière S1 2015/2016	36
2	CAPITAL ET ACTIONNARIAT	37
2.1	Données boursières	38
2.2	Relation avec les actionnaires	38
2.3	Dividende	39
2.4	Contrat de liquidité	39
2.5	Actionnariat	40
3	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	42
3.1	Principales dispositions légales et statutaires	42
3.2	Informations sur les filiales et participations	45
3.3	Documents accessibles au public	49
3.4	Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	50
3.5	Personne responsable du Rapport financier semestriel	51



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 2015/2016

Rapport semestriel d'activité – Informations sur le Groupe

1.1 Rapport semestriel d'activité – Informations sur le Groupe

1.1.1 Activité du Groupe

Le premier semestre de l'exercice 2015/2016 (1er avril 2015 au 30 septembre 2015) confirme le véritable tournant stratégique que le Groupe CAPELLI a connu lors de l'exercice 2014/2015.

Le chiffre d'affaires semestriel s'inscrit à 30,24 M€ en hausse de 32% avec un 2^{ème} trimestre exceptionnel qui croît de près de 57% par rapport à l'an dernier.

Cette accélération de l'activité est également visible concernant le backlog ventes qui atteint le chiffre record de 182,6 M€ au 09/11/2015, en progression de près de 52% par rapport à l'an dernier où il s'inscrivait à 120 M€.

Ce semestre a vu la confirmation du potentiel de l'activité Réhabilitation (transformation d'immeubles de bureau en logements), activité qui atteint un chiffre d'affaires de 9,8 M€ contre 4,8 M€ l'an dernier soit une hausse de 104%.

L'activité Promotion-Réhabilitation, affiche une croissance particulièrement forte à 25,5 M€ contre près de 19,6 M€, en progression de 30% sur le semestre.

L'ensemble des activités Promotion-Réhabilitation représente ainsi 84% du chiffre d'affaires.

L'activité Lotissement-Autres présente un chiffre d'affaires de 4,8 M€ contre 3,3 M€ l'an dernier. Cela est le reflet des ventes sur le plus important programme de lotissement en banlieue lyonnaise et également au début du déstockage des terrains en stock depuis 2 ans.

Cette performance, réalisée sur 3 pays, confirme la pertinence du positionnement du Groupe CAPELLI et sa capacité à maintenir une bonne dynamique dans un contexte immobilier français difficile en se créant de nouvelles opportunités de croissance, notamment sur les marchés suisse (4,8 M€ de chiffre d'affaires) et luxembourgeois (1,4 M€ de chiffre d'affaires).

Le backlog ventes au 09/11/2015 pour ces 2 entités représente respectivement 36,7 M€ et 4,9 M€, et d'autres projets importants sont en cours d'étude, confirmant ainsi le lancement réussi de CAPELLI en Suisse et au Luxembourg.

L'activité avec les institutionnels va s'accélérer sur cet exercice 2015/2016, dans la continuité de l'exercice précédent où près de 25% du chiffre d'affaires avait été réalisé avec les institutionnels, avec notamment le développement des ventes en bloc.

Ce pourcentage devrait augmenter sensiblement au 31 mars 2016.

Ce relai de croissance permet au groupe CAPELLI d'avoir une meilleure visibilité sur son activité et de répondre aux besoins des institutionnels.

Les principaux indicateurs financiers du 1^{er} semestre de l'exercice 2015/2016 sont les suivants :

- Chiffre d'affaires : 30,24 M€ ;
- Marge brute : 6,8 M€, soit 22,4% du chiffre d'affaires ;
- Résultat opérationnel : 1,3 M€, soit 4,4% du chiffre d'affaires ;
- Résultat net consolidé part du Groupe : 0,4 M€, soit 1,25% du chiffre d'affaires ;
- Backlog Ventes (lots réservés et actés) au 9 novembre 2015 : 182,6 M€ dont 173,9 M€ pour l'activité Promotion-Réhabilitation.

1.1.2 Compte de résultat semestriel consolidé

en k€	Notes	S1 2015/2016	S1 2014/2015
Chiffre d'affaires	6.2	30 245	22 888
Marge brute	6.2	6 775	7 398
Taux de Marge brute		22,4%	32,3%
Charges opérationnelles		(5 442)	(5 796)
Résultat opérationnel courant		1 333	1 602
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	5.4	(1)	1
Résultat opérationnel		1 332	1 603
% du Chiffre d'affaires		4,4%	7,0%
Résultat financier	5.5	(1 219)	(743)
Résultat avant impôt		113	860
Impôts sur les résultats	5.6 et 5.7	(99)	(232)
Quote-part de résultat MEEQ		(25)	(1)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(11)	627
% du Chiffre d'affaires		0,0%	2,7%
Part des minoritaires		389	(305)
Résultat net part du Groupe		378	322

Dans un contexte conjoncturel français toujours difficile, le Groupe CAPELLI démontre sa capacité à se positionner sur les territoires les plus dynamiques avec une offre large, lui permettant de couvrir tous les segments de marché.

→ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires semestriel s'inscrit à 30,24 M€ en hausse de 32% avec un 2^{ème} trimestre exceptionnel qui croît de près de 57% par rapport à l'an dernier. Cette accélération de l'activité est également visible concernant le backlog ventes qui atteint le chiffre record de 182,6 M€ au 09/11/2015, en progression de près de 52% par rapport à l'an dernier où il s'inscrivait à 120 M€.

Ce semestre a vu la confirmation du potentiel de l'activité Réhabilitation (transformation d'immeubles de bureau en logements), activité qui atteint un chiffre d'affaires de 9,8 M€ contre 4,8 M€ l'an dernier soit une hausse de 104%.

L'activité Promotion-Réhabilitation, affiche une croissance particulièrement forte à 25,5 M€ contre près de 19,6 M€, en progression de 30% sur le semestre.

L'ensemble des activités Promotion-Réhabilitation représente ainsi 84% du chiffre d'affaires.

L'activité Lotissement-Autres est très bonne sur le semestre avec un chiffre d'affaires de 4,8 M€ contre 3,3 M€ l'an dernier. Cela est le reflet des ventes sur le plus important programme de lotissement en banlieue lyonnaise et également au début du déstockage des terrains en stock depuis 2 ans.

Cette performance, réalisée sur 3 pays, confirme la pertinence du positionnement du Groupe CAPELLI et sa capacité à maintenir une bonne dynamique dans un contexte immobilier français difficile en se créant de nouvelles opportunités de croissance, notamment sur les marchés suisse (4,8 M€ de chiffre d'affaires) et luxembourgeois (1,4 M€ de chiffre d'affaires).

→ **Marge brute et résultat opérationnel**

La marge brute dégagée sur le 1^{er} semestre s'établit à 6,8 M€ soit 22,4% du chiffre d'affaires. Cette marge brute est notamment liée au déstockage de terrains en lotissement pour lesquels la marge observée est légèrement inférieure aux marges normatives constatées. Elle reste toutefois supérieure à 20%, ce qui permet au groupe, tout en déstockant, de conserver une rentabilité importante.

Le résultat opérationnel ressort quant à lui à 1,3 M€, soit 4,4% du chiffre d'affaires, et permet ainsi au Groupe de confirmer une rentabilité de bon niveau sur l'exercice et ce malgré des investissements soutenus réalisés encore cette année par le groupe CAPELLI pour se créer de nouvelles opportunités en Europe du Nord et en Ile-de-France.

Il est important de noter que les charges opérationnelles sont maîtrisées (baisse de plus de 6% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent) et permettent au Groupe de compenser partiellement la baisse de marge observée sur le semestre.

→ **Résultat financier**

Le résultat financier s'établit à - 1,2 M€ contre - 0,7 M€ au 1^{er} semestre de l'exercice précédent.

La variation du résultat financier s'explique principalement par la levée de fonds de 6,8 M€ réalisée dans le cadre de l'emprunt obligataire d'octobre 2014. Les intérêts des 2 emprunts obligataires constatés sur le semestre s'élèvent à 0,6 M€.

Les charges financières intègrent également 0,3 M€ de pertes de change liées aux comptes courants en francs suisses. Sans cet impact, le résultat financier s'établit à -0,9 M€, ce qui est cohérent compte du niveau d'activité actuel.

→ **Résultat net part du Groupe**

Après prise en compte des investissements de croissance réalisés en Suisse et au Luxembourg et au résultat tiré de l'activité Réhabilitation, le résultat net part du Groupe s'établit à 0,4 M€ représentant une rentabilité nette de 1,25% du chiffre d'affaires.

1.1.3 Bilan consolidé et évolution de la structure financière

en K€	30.09.2015	31.03.2015
Ecart d'acquisition	232	232
Actif immobilisé net	5 621	5 342
Stocks nets	79 180	67 322
Clients nets	31 391	35 144
Fournisseurs	(26 635)	(34 383)
BFR opérationnel net	83 936	68 083
Autres créances / dettes	3 393	152
Total BFR	87 329	68 235
Capitaux propres	35 713	36 634
Dettes nettes	55 215	34 518
Capitaux engagés	90 928	71 152
Provisions, impôts différés et autre non courant	(2 254)	(2 658)
Gearing	154,6%	94,2%
<i>Dont gearing « Corporate »</i>	<i>51,7%</i>	<i>38,8%</i>
<i>Dont gearing « Opérations »</i>	<i>102,9%</i>	<i>55,4%</i>

→ Ecart d'acquisition et Actif immobilisé net

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié au 30 septembre 2015 sur les écarts d'acquisition.

→ Besoin en fonds de roulement, Clients et Stocks

Le BFR s'inscrit en hausse de 23% par rapport au 31 mars 2015 principalement sous l'effet de la variation des stocks dont les niveaux à la clôture traduisent l'accélération de la dynamique de croissance en Promotion dans laquelle est engagée le Groupe CAPELLI, et notamment via les achats importants du mois de septembre.

La répartition des stocks par activité est la suivante :

Evolution des stocks - en k€	Valeur nette au 30/09/15	Valeur nette au 31/03/15
Lotissement	25 166	26 603
Promotion	51 367	36 991
Réhabilitation	2 646	3 728
Total	79 180	67 322

Une analyse détaillée des stocks a été effectuée afin d'ajuster la valeur comptable en fonction de la valeur nette de réalisation. Il ne ressort pas d'ajustement majeur de cette analyse.

Le travail de fond entrepris depuis avril 2015 concernant l'optimisation du poste clients commence à porter ses premiers résultats puisque le poste Clients passe de 35,1 M€ au 31/03/2015 à 31,5 M€ au 30/09/2015, et ce malgré la hausse très importante du chiffre d'affaires sur le semestre. Les efforts seront poursuivis sur le 2^{ème} semestre afin d'améliorer continuellement la gestion du BFR.

→ **Capitaux propres et Endettement**

Les fonds propres du Groupe s'élèvent à 35,7 M€ contre 36,6 M€ au 31 mars 2015. Cette variation s'explique principalement par le résultat de l'exercice et le versement d'un dividende de 1,1 M€ sur la période.

La structure financière reflète l'accélération de la croissance de la Promotion et le bienfondé des 2 émissions obligataires pour accompagner la croissance actuelle que connaît le Groupe.

Au 30 septembre 2015, l'endettement net du groupe ressort ainsi à 55,2 M€ pour des fonds propres de 35,7 M€ représentant un gearing de 1,55. Celui-ci tient compte des achats réalisés sur le mois de septembre et qui ont un impact sur l'endettement de plus de 10 M€.

Toutefois, l'objectif du Groupe est de maintenir un gearing normatif inférieur à 1,2 grâce à une amélioration continue de la gestion de son BFR et de sa trésorerie.

Dans un souci d'améliorer la visibilité de la dette nette, celle-ci est désormais divisée en 2 sections :

- La dette nette « Corporate », incluant notamment 19 M€ relatifs aux 2 IBO et 2 M€ relatifs au financement des locaux du Siège, s'inscrit à 18,5 M€ contre 14,3 M€ au 31 mars 2015, liée à la baisse saisonnière du cash disponible pour environ 3,5 M€.
- La dette nette « Opérations », correspondant au financement direct des opérations de Promotion-Réhabilitation et de Lotissement, s'élève à 36,7 M€ contre 20,3 M€ au 31 mars 2015. Elle progresse sous l'effet de la forte croissance des programmes immobiliers en cours et de la saisonnalité de la trésorerie d'exploitation»

Le gearing « Opérations » ressort ainsi à 1,03 tandis que le gearing « Corporate » évolue peu à 0,52 ; conformément à la stratégie du Groupe.

1.1.4 Cash-flow et endettement

(en milliers d'euros)	S1	S1
	2015/2016	2014/2015
Capacité d'autofinancement	625	(63)
Variation du BFR	(21 059)	(5 476)
Investissements nets	(525)	(303)
Dividendes versés aux minoritaires	(174)	(195)
Autres mouvements	88	(876)
Variation d'endettement	(20 697)	(6 913)
Endettement net à l'ouverture	34 518	24 446
Endettement net à la clôture	55 215	31 358

La capacité d'autofinancement s'établit à 0,6 M€, en forte hausse par rapport à l'an dernier. Ceci démontre la capacité de CAPELLI à générer du cash et à adapter sa structure et sa gestion afin d'avoir un rendement plus important.

Comme expliqué ci-avant, la variation du niveau de BFR et d'endettement net à la clôture traduit l'accélération de la dynamique de croissance en Promotion dans laquelle est engagée le Groupe CAPELLI.

La santé financière du Groupe CAPELLI lui permet de poursuivre son plan de développement ambitieux en conservant la même rigueur dans ses ratios de gestion et notamment un déclenchement des programmes à la seule condition que la commercialisation ait dépassé le seuil de 50%.

Le backlog arrêté au 9 novembre 2015, en hausse de 52%, affiche un niveau record à 182,6 M€, dont 173,9 M€ pour l'activité Promotion-Réhabilitation. Cela permet au Groupe d'avoir une vision à moyen terme très intéressante. Cela récompense les investissements importants pour développer la Suisse, le Luxembourg, et l'activité Réhabilitation.

La dynamique de CAPELLI sur le marché européen de l'immobilier permet au groupe de viser une croissance soutenue de son chiffre d'affaires à 15 mois avec l'objectif d'atteindre les 100 M€ de chiffre d'affaires, tout en maintenant une rentabilité de bon niveau.

1.1.5 Evolution et perspectives du Groupe

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 juillet a autorisé le Conseil d'Administration de la SA CAPELLI à procéder à un regroupement d'actions. Le Conseil d'Administration a ainsi décidé lors de sa réunion du 8 septembre 2015 réaliser un regroupement d'actions par 6, et a fixé la période d'échange à 30 jours, du 12 octobre au 12 novembre 2015.

Ainsi les 13 280 000 actions de 1,14 euros de valeur nominale seront regroupées en 2 213 333 actions de 6,84 euros de valeur nominale.

Aucun évènement important susceptible d'avoir une incidence sur les comptes clos au 30 septembre 2015 n'est survenu depuis la clôture du semestre.

Le 1^{er} IBO de 11,7 M€ mis en place en 2012, arrive à échéance en décembre 2017. Le Groupe CAPELLI, dans un but d'anticiper cette échéance, va commencer à réfléchir à une restructuration de sa dette obligataire au cours des mois à venir.

1.2 Etats financiers consolidés intermédiaires résumés du 1^{er} semestre 2015/2016

1.2.1 Etat du résultat global semestriel consolidé

en k€	Notes	S1	
		2015/2016	2014/2015
Chiffre d'affaires	6.2	30 245	22 888
Achats consommés	5.1	(23 470)	(15 490)
Dotations nettes aux provisions sur opérations		-	-
Marge brute	6.2	6 775	7 398
Tx de Marge brute		22,4%	32,3%
Charges de personnel	5.2	(2 015)	(2 036)
Charges externes		(2 944)	(3 352)
Impôts et taxes		(277)	(200)
Dotations nettes aux amortissements	4.2	(210)	(191)
Dotations nettes aux provisions	5.3	3	(28)
Autres produits d'exploitation		1	11
Autres charges d'exploitation		-	-
Charges opérationnelles		(5 442)	(5 796)
Résultat opérationnel courant		1 333	1 602
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	5.4	(1)	1
Résultat opérationnel		1 332	1 603
% du Chiffre d'affaires		4,4%	7,0%
Produits financiers		46	16
Coûts financiers bruts		(1 265)	(759)
Coût de l'endettement net		(1 219)	(743)
Autres Produits et charges financières		-	-
Résultat financier	5.5	(1 219)	(743)
Résultat avant impôt		113	860
Impôts sur les bénéfices		(422)	(51)
Impôts différés		323	(181)
Impôts sur les résultats	5.6 et 5.7	(99)	(232)
Tx d'impôt		88%	27%
Quote-part de résultat MEEQ		(25)	(1)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(11)	627
% du Chiffre d'affaires		0,0%	2,7%
Part des minoritaires		389	(305)
Résultat net part du Groupe		378	322
% du Chiffre d'affaires		1,2%	1,4%
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-	-
Ecart de conversion		1	-
Effets d'impôts sur les autres éléments du résultat global		-	-
Ecart actuariels		-	-
Résultat global part du Groupe		371	322
Part des minoritaires		(381)	305
Résultat global total		(10)	627
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	5.8	0,03	0,02
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	5.8	0,03	0,02

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

1.2.2 Etat de la situation financière consolidée

en k€	Notes	30/09/2015			31/03/2015
		Brut	Amort. prov.	Net	Net
ACTIF					
Ecart d'acquisition	4.1	232		232	232
Immobilisations incorporelles	4.2	497	466	31	35
Immobilisation corporelles	4.2	7 800	2 575	5 225	5 058
Immobilisations financières	4.3	365	-	365	249
IDA	4.5 et 4.9	990		990	477
ACTIFS NON COURANTS		9 884	3 041	6 843	6 051
Stocks	4.4	79 865	685	79 180	67 322
Créances clients	4.5	31 421	30	31 391	35 144
Autres actifs courants	4.5	9 840	4	9 836	6 221
Comptes courants	4.5 et 4.6	216		216	1 022
Charges constatées d'avance	4.5	2 303		2 303	1 321
Autres actifs financiers courants		-		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.5 et 4.6	11 329		11 329	15 576
ACTIFS COURANTS		134 974	719	134 255	126 606
TOTAL ACTIF		144 858	3 760	141 098	132 657
PASSIF					
Capital social	4.7			15 139	15 139
Réserves consolidées				19 056	19 774
<i>Prime de fusion</i>				638	638
<i>Réserve légale</i>				1 046	962
<i>Report à nouveau</i>				1 176	1 176
<i>Réserves de consolidation</i>				15 825	14 757
Résultat global part du groupe				371	2 241
Capitaux propres - Part du Groupe				34 195	34 913
Part des minoritaires				1 518	1 721
CAPITAUX PROPRES				35 713	36 634
Provisions non courantes	4.5 et 4.8			70	73
Passifs financiers non courants	4.5 et 4.6			22 011	20 865
IDP	4.5 et 4.9			3 173	2 975
PASSIFS NON COURANTS				25 254	23 913
Provisions courantes	4.5 et 4.8			1	1
Provision valeur négative titres MEE				-	85
Passifs financiers courants	4.5 et 4.6			42 110	29 181
Comptes courants	4.5 et 4.6			2 639	1 070
Dettes fournisseurs	4.5			26 635	34 383
Dettes fiscales et sociales	4.5			5 689	2 536
Autres dettes	4.5			3 029	4 826
Produits constatés d'avance	4.5			28	28
PASSIFS COURANTS				80 131	72 110
TOTAL PASSIF				141 098	132 657

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

1.2.3 Tableau des flux de trésorerie consolidés

en k€	Notes	S1 2015/2016	S1 2014/2015
Disponibilités	4.5 et 4.6	15 576	13 091
Découverts bancaires	4.5 et 4.6	(24 201)	(20 835)
Trésorerie à l'ouverture		(8 625)	(7 744)
Résultat net de l'ensemble consolidé		14	628
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4.2 et 5.3	212	200
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	5.4	-	-
Charge d'impôt exigible	5.6 et 5.7	422	51
Variation des impôts différés	5.6 et 5.7	(327)	157
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie		(161)	18
Capacité d'autofinancement avant impôt		160	1 054
Impôt versés		465	(1 117)
Capacité d'autofinancement		625	(63)
Variation de stock	4.4	(11 942)	(12 284)
Variation des créances d'exploitation	4.5	(1 561)	2 931
Variation des dettes d'exploitation	4.5	(7 556)	3 877
Variation du BFR		(21 059)	(5 476)
Flux de trésorerie généré par l'activité		(20 434)	(5 504)
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2	(385)	(62)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.4	-	-
Acquisitions d'immobilisations financières	4.2	(140)	-
Cessions d'immobilisations financières	4.2	-	(241)
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(525)	(303)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-	-
Dividendes versés aux minoritaires		174	(195)
Nouveaux emprunts	4.6	5 307	4 594
Emprunt obligataire	4.6	-	-
Remboursement d'emprunts	4.6	(2 636)	(4 484)
Autres variations liées aux opérations de financement		2 375	893
Actions propres		-	-
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement		5 220	808
Variation de trésorerie avant autres actifs financiers courants		(15 739)	(4 999)
Flux liés aux autres actifs financiers courants	4.6	-	-
Variation de trésorerie		(15 739)	(4 999)
Trésorerie à la clôture		(24 364)	(12 743)
Disponibilités	4.5 et 4.6	11 329	9 362
Découverts bancaires	4.5 et 4.6	(35 653)	(22 105)

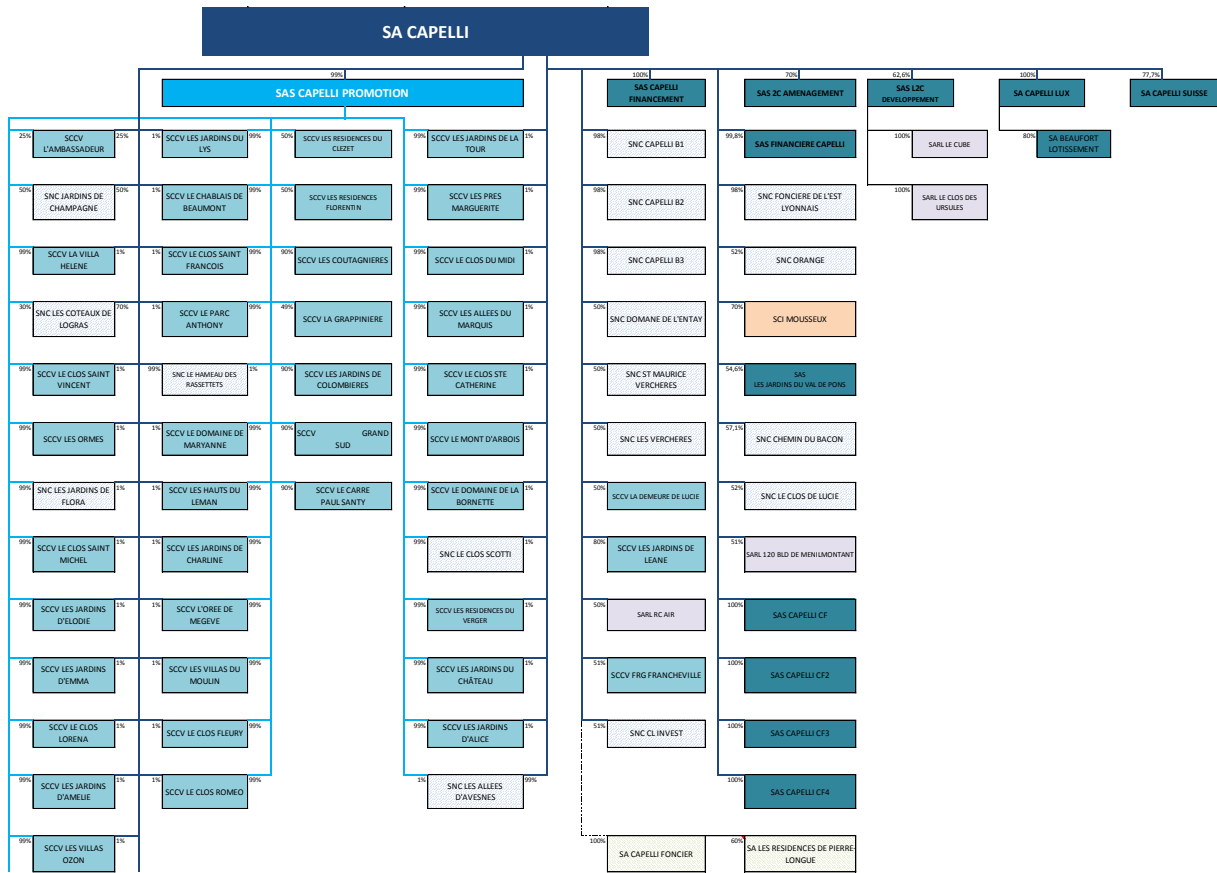
Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

1.2.4 Variation des capitaux propres consolidés

en k€	Notes	Capital	Primes	Auto-détention	Ecart de conversion	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Part minoritaires	Capitaux propres
Au 1er avril 2014		15 139	638	(46)	-	17 977	33 708	1 620	35 328
Résultat net						322	322	305	627
Autres éléments du résultat global							-	-	-
Résultat global total		-	-	-		322	322	305	627
Variation périmètre							-	-	-
Opérations sur Auto-détention	4.7			9			9	-	9
Dividendes	4.7					(1 060)	(1 060)	(195)	(1 255)
Autres						(3)	(3)	(2)	(5)
Au 30 septembre 2014		15 139	638	(37)	-	17 236	32 976	1 728	34 704
Au 1er avril 2015		15 139	638	(29)	(67)	19 232	34 913	1 721	36 634
Résultat net						378	378	(389)	(11)
Autres éléments du résultat global						(7)	(7)	8	1
Résultat global total		-	-	-		371	371	(381)	(10)
Variation périmètre						(17)	(17)	4	(13)
Opérations sur Auto-détention	4.7			(10)			(10)	-	(10)
Dividendes	4.7					(1 062)	(1 062)	174	(888)
Autres							-	-	-
Au 30 septembre 2015		15 139	638	(39)	(67)	18 524	34 195	1 518	35 713

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

1.2.5 Périmètre de consolidation



Les sociétés CAPELLI FONCIER SA et Résidences des Pierre Longue SA sont des sociétés ad hoc, contrôlées exclusivement par le groupe CAPELLI, et sont donc à ce titre incluses dans le périmètre de consolidation.



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 2015/2016

Notes annexes aux comptes consolidés intermédiaires du 1^{er} semestre 2015/2016

1.3 Notes annexes aux comptes consolidés intermédiaires résumés du 1^{er} semestre 2015/2016

Les comptes consolidés au 30 septembre 2015 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 1^{er} décembre 2015. Le semestre a une durée de 6 mois, couvrant la période du 01/04/2015 au 30/09/2015.

1.3.1 Faits caractéristiques

Le premier semestre de l'exercice 2015/2016 (1^{er} avril 2015 au 30 septembre 2015) confirme le véritable tournant stratégique que le Groupe CAPELLI a connu lors de l'exercice 2014/2015.

Le chiffre d'affaires semestriel s'inscrit à 30,24 M€ en hausse de 32% avec un 2^{ème} trimestre exceptionnel qui croît de près de 57% par rapport à l'an dernier.

Cette accélération de l'activité est également visible concernant le backlog ventes qui atteint le chiffre record de 182,6 M€ au 09/11/2015, en progression de près de 52% par rapport à l'an dernier où il s'inscrivait à 120 M€.

Ce semestre a vu la confirmation du potentiel de l'activité Réhabilitation (transformation d'immeubles de bureau en logements), activité qui atteint un chiffre d'affaires de 9,8 M€ contre 4,8 M€ l'an dernier soit une hausse de 104%.

L'activité Promotion-Réhabilitation, affiche une croissance particulièrement forte à 25,5 M€ contre près de 19,6 M€, en progression de 30% sur le semestre.

L'ensemble des activités Promotion-Réhabilitation représente ainsi 84% du chiffre d'affaires.

L'activité Lotissement-Autres est très bonne sur le semestre avec un chiffre d'affaires de 4,8 M€ contre 3,3 M€ l'an dernier. Cela est le reflet des ventes sur le plus important programme de lotissement en banlieue lyonnaise et également au début du déstockage des terrains en stock depuis 2 ans.

Cette performance, réalisée sur 3 pays, confirme la pertinence du positionnement du Groupe CAPELLI et sa capacité à maintenir une bonne dynamique dans un contexte immobilier français difficile en se créant de nouvelles opportunités de croissance, notamment sur les marchés suisse (4,8 M€ de chiffre d'affaires) et luxembourgeois (1,4 M€ de chiffre d'affaires).

Le backlog ventes au 09/11/2015 pour ces 2 entités représente respectivement 36,7 M€ et 4,9 M€, et d'autres projets importants sont en cours d'étude, confirmant ainsi le lancement réussi de CAPELLI en Suisse et au Luxembourg.

L'activité avec les institutionnels va s'accélérer sur cet exercice 2015/2016, dans la continuité de l'exercice précédent où près de 25% du chiffre d'affaires avait été réalisé avec les institutionnels, avec notamment le développement des ventes en bloc.

Ce pourcentage devrait augmenter sensiblement au 31 mars 2016.

Ce relai de croissance permet au groupe CAPELLI d'avoir une meilleure visibilité sur son activité et de répondre aux besoins des institutionnels.

Le résultat opérationnel ressort quant à lui à 1,3 M€, soit 4,4% du chiffre d'affaires, et permet ainsi au Groupe de confirmer une rentabilité de bon niveau sur l'exercice et ce malgré des investissements soutenus réalisés encore cette année par le groupe CAPELLI pour se créer de nouvelles opportunités en Europe du Nord et en Ile-de-France.

Il est important de noter que les charges opérationnelles sont maîtrisées (baisse de plus de 6% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent) et permettent au Groupe de compenser partiellement la baisse de marge observée sur le semestre.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 juillet a autorisé le Conseil d'Administration de la SA CAPELLI à procéder à un regroupement d'actions. Le Conseil d'Administration a ainsi décidé lors de sa réunion du 8 septembre 2015 réaliser un regroupement d'actions par 6, et a fixé la période d'échange à 30 jours, du 12 octobre au 12 novembre 2015.

Ainsi les 13 280 000 actions de 1,14 euros de valeur nominale seront regroupées en 2 213 333 actions de 6,84 euros de valeur nominale.

1.3.2 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important susceptible d'avoir une incidence sur les comptes clos au 30 septembre 2015 n'est survenu depuis la clôture du semestre.

Le 1^{er} IBO de 11,7 M€ mis en place en 2012, arrive à échéance en décembre 2017. Le Groupe CAPELLI, dans un but d'anticiper cette échéance, va commencer à réfléchir à une restructuration de sa dette obligataire au cours des mois à venir.

1.3.3 Principes comptables et méthodes d'évaluation

→ Principes généraux

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2015 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (normes et interprétations), tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2015.

Les normes, amendements et interprétations retenus pour l'élaboration des comptes consolidés au 30 septembre 2015 et des comptes comparatifs 2014 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 30 septembre 2015, et qui sont d'application obligatoire à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne à l'adresse suivante : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2015 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos le 31 mars 2015. Le groupe n'a pas appliqué de nouvelles méthodes comptables, à l'exception de l'interprétation IFRIC 21 (droits et taxes), et des normes d'amélioration – cycles 2010-2012 et 2011-2013.

Les normes et interprétations d'application obligatoire à compter des exercices ouverts le 1^{er} avril 2015 n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes semestriels.

CAPELLI a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, interprétations et amendements adoptés par l'IASB et l'Union Européenne avant la date de clôture, ou non encore adoptées par l'Union Européenne, mais dont l'application anticipée aurait été possible, et qui rentrent en vigueur postérieurement à cette date.

Le groupe CAPELLI a établi ses comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2015 conformément à la norme IAS 34 amendée « information financière intermédiaire » tel qu'adoptée par l'Union Européenne qui permet de présenter une sélection de notes annexes. Ces comptes consolidés intermédiaires résumés doivent être lus conjointement avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2015.

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 :

Les durées d'amortissement des immobilisations ;

L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction.

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.

→ **Méthodes et périmètre de consolidation**

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 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 existe deux sociétés ad'hoc au 30 septembre 2015).

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.

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.

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/15	% D'INTERETS 30/09/15	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/15	% D'INTERETS 31/03/15
SOCIETE CONSOLIDANTE – CAPELLI SA					
SOCIETES CONSOLIDEES					
<i>SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022</i>	99,8 %	99,80 %	I.G.	99,8 %	99,80 %
<i>SAS CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021</i>	99 %	99 %	I.G.	99 %	99 %
<i>SAS 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011</i>	70 %	70 %	I.G.	70 %	70 %
<i>SNC LES VERCHERES Siret : 44122512500026</i>	50 %	50 %	M.E	50 %	50 %
<i>SCCV L'AMBASSEADEUR Siret : 45343979600013</i>	50 %	49.75 %	M.E	50 %	49.75 %
<i>SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET Siret : 50280057600014</i>	50 %	49.50 %	M.E	50 %	49.50 %
<i>SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014</i>	100 %	99,70 %	I.G.	100 %	99,70 %
<i>SCCV LA DEMEURE DE LUCIE Siret : 48988038500013</i>	50%	50%	M.E.	50%	50%
<i>SNC ST MAURICE VERCHERES Siret : 4991144780000013</i>	50 %	50 %	M.E	50 %	50 %
<i>SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011</i>	100 %	99.50 %	I.G.	100 %	99.50 %
<i>SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019</i>	50 %	50 %	M.E	50 %	50 %
<i>SCCV LA VILLA HELENE Siret : 52891495500018</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018</i>	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
<i>SNC CAPELLI B2 Siret : 49205285700025</i>	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
<i>SNC CAPELLI B3 Siret : 52200420900014</i>	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
<i>SCCV LES JARDINS DE LEANE Siret : 52999040000010</i>	80 %	80 %	I.G.	80 %	80 %
<i>SCCV LES ORMES Siret : 53236120100017</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LES VILLAS OZON Siret : 81139784300012</i>	100 %	99.01 %	I.G.	0 %	0 %
<i>SCCV FRG FRANCHEVILLE Siret : 79800427100028</i>	51 %	51 %	I.G.	0 %	0 %
<i>SNC FONCIERE EST LYONNAIS Siret : 53426792700018</i>	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
<i>SCCV LES JARDINS DES COLOMBIERES Siret : 53295361900014</i>	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
<i>SAS CAPELLI FINANCEMENT Siret : 53828692300015</i>	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %
<i>SCCV LES COUTAGNIERES Siret : 53538479600038</i>	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
<i>SCCV LES JARDINS D'ELODIE Siret : 53851368000016</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LES JARDINS D'EMMA Siret : 53849064000017</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LE CLOS LORENA Siret : 53918946400016</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LES JARDINS D'AMELIE Siret : 53517649900015</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/15	% D'INTERETS 30/09/15	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/15	% D'INTERETS 31/03/15
SCCV LE CLOS SAINT VINCENT Siret : 53526800700015	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCCV LES JARDINS DU LYS Siret : 53826566100016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SARL 120 BLD MENILMONTANT Siret : 81265304600019	51 %	51 %	I.G.	0 %	0 %
SCCV LA GRAPPINIÈRE Siret : 78868534500019	49 %	48.51 %	M.E	49 %	48.51 %
SCCV LE DOMAINE DE MARYANNE Siret : 79093558900016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCCV LES HAUTS DU LEMAN Siret : 79089583300016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCCV LES JARDINS DE CHARLINE Siret : 78948569500017	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCCV LE CLOS ST FRANCOIS Siret : 75218898700016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCCV LE PARC ANTHONY Siret : 75218792200014	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCCV L'OREE DE MEGEVE Siret : 79149870200012	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SNC LE HAMEAU DES RASSETTETS Siret 52521859000020	100 %	99.99 %	I.G.	100 %	99.99 %
SCCV GRAND SUD Siret : 53834786500015	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
SCCV LE CARRE PAUL SANTY Siret : 53814061700019	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
SNC ORANGE Siret : 79105252500015	52 %	52 %	I.G.	52 %	52 %
SA CAPELLI SUISSE Siret : n/a	33%	77,67%	I.G.	33%	77,67%
SCCV LES RESIDENCES DU VERGER Siret : 80526828100013	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS ROMEO Siret : 79395506300011	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE DOMAINE DE LA BORNETTE Siret : 79983356100019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE MONT D'ARBOIS Siret : 79746011000019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES ALLEES DU MARQUIS Siret : 80002565200010	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS SAINTE CATHERINE Siret : 79983065800016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS DU MIDI Siret : 79817410800018	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES PRES MARGUERITE Siret : 80006300000015	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS FLEURY Siret : 79395507100014	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS DE LA TOUR Siret : 79832726800016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES VILLAS DU MOULIN Siret : 79506358500017	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CHABLAIS DE BEAUMONT Siret : 79290536600011	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS DU CHATEAU Siret : 80177788900016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SNC CL INVEST Siret : 80043014200011	51 %	51 %	I.G.	100%	99.99%

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/15	% D'INTERETS 30/09/15	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/15	% D'INTERETS 31/03/15
SAS L2C DEVELOPPEMENT <i>Siret : 799134309</i>	62.55%	50%	I.G.	62.55%	50%
SAS LES JARDINS DU VAL DE PONS <i>Siret : 53372706100012</i>	54.55%	37.50%	I.G.	54.55%	37.50%
SNC LE CLOS DE LUCIE <i>Siret : 80044596700014</i>	52%	52%	I.G.	52%	52%
SCI MOUSSEUX <i>Siret : 79350156000015</i>	70%	70%	I.G.	70%	70%
SNC CHEMIN DU BACON <i>Siret : 79818170700018</i>	57.14%	40%	I.G.	57.14%	40%
SA CAPELLI LUX <i>Siret : n/a</i>	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA LES RESIDENCES DE PIERRE LONGUE <i>Siret : n/a</i>	100%	0%	I.G.	100%	0%
SNC LE CLOS SCOTTI <i>Siret : 80997268000015</i>	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS D'ALICE <i>Siret : 80320211800011</i>	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS SAINT MICHEL <i>Siret : 80488896400017</i>	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SNC LES JARDINS DE FLORA <i>Siret : 80495051700016</i>	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SNC LES ALLEES D'AVESNES <i>Siret : 80252243300019</i>	100%	100%	I.G.	99.99%	99.99%
SARL LE CLOS DES URSULES <i>Siret : 81022911200018</i>	62.55%	50%	I.G.	62.55%	50%
SARL LE CUBE <i>Siret : 80795277500011</i>	62.55%	50%	I.G.	62.55%	50%
SAS CAPELLI CF <i>Siret : 80988268100012</i>	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS CAPELLI CF2 <i>Siret : 81196496400019</i>	100%	100%	I.G.	0%	0%
SAS CAPELLI CF3 <i>Siret : 81196499800017</i>	100%	100%	I.G.	0%	0%
SAS CAPELLI CF4 <i>Siret : 81333258200010</i>	100%	100%	I.G.	0%	0%
SAS CAPELLI FONCIER <i>Siret : n/a</i>	100%	0%	I.G.	100%	0%
SA BEAUFORT LOTISSEMENT <i>Siret : n/a</i>	80%	80%	I.G.	80%	80%
SARL RC AIR <i>Siret : 81252282900017</i>	50%	50%	M.E.	0%	0%
SCCV LES RESIDENCES FLORENTIN <i>Siret : 51743218300013</i>	50%	50%	M.E.	50%	50%

Compte tenu du « Preferred Supplier Agreement » conclu entre CAPELLI SUISSE et CAPELLI FONCIER, le groupe dispose d'un contrôle exclusif lui permettant d'appliquer la méthode de l'intégration globale. La prise en compte dans le périmètre des sociétés CAPELLI FONCIER et Les Résidences de Pierre Longue n'a pas eu un impact significatif en termes de chiffre d'affaires et de résultat. L'impact en termes de flux de trésorerie est présenté dans le tableau de flux de trésorerie.

Dates d'arrêté comptable

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

- SNC LES VERCHERES
- SCI L'AMBASSADEUR
- SCI LES RESIDENCES DU CLEZET
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE
- SCCV LES RESIDENCES FLORENTIN

Dans le cadre de la consolidation des comptes du Groupe, toutes les sociétés dont la date de clôture est différente de celle de la société mère ont fait l'objet d'une situation au 30 septembre 2015 via une reconstitution de la période 1er avril 2015 / 30 septembre 2015.

Modification du pourcentage d'intérêt

Modification à la hausse du pourcentage d'intérêt :

- SNC LES ALLEES D'AVESNES : achat de 0.01% des titres, portant la participation à 100% des titres

Modification à la baisse du pourcentage d'intérêt :

- SNC CL INVEST : vente de 48% des titres détenus par CAPELLI SA, portant la participation à 51% des titres
- SNC CL INVEST : vente de 1% des titres détenus par CAPELLI PROMOTION SA, portant la participation à 0% des titres

Prises de participation au cours de l'exercice

Prises de participations directes :

- SCCV FRG FRANCHEVILLE : 51% des titres souscrits par CAPELLI SA.
- SARL 120 BOULEVARD DE MENILMONTANT : 51% des titres souscrits par CAPELLI SA.
- SAS CAPELLI CF2 : 100% des titres souscrits par CAPELLI SA.
- SAS CAPELLI CF3 : 100% des titres souscrits par CAPELLI SA.
- SAS CAPELLI CF4 : 100% des titres souscrits par CAPELLI SA.
- SARL RC AIR : 50% des titres souscrits par CAPELLI SA.

Il s'agit de créations.

Prises de participations indirectes :

- SCCV LES VILLAS OZON : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.

Liquidation ou cessions de participation au cours de l'exercice

- Aucune liquidation intervenue sur le 1^{er} semestre

→ Règles et méthodes d'évaluation

Les règles et méthodes d'évaluation sont inchangées par rapport au 31 mars 2015, la lecture du rapport semestriel doit être réalisée avec le rapport annuel clos le 31 mars 2015.

1.3.4 Notes relatives au bilan

4.1 Ecart d'acquisition

Le poste Ecart d'acquisition s'analyse de la manière suivante :

Valeurs brutes - en k€	31/03/2015	Variation (+ OU -)	Var. périmètre	30/09/2015
Capelli	120	-	-	120
Financière Capelli	112	-	-	112
Total	232	-	-	232

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié à la clôture sur les écarts d'acquisition et la mise en œuvre de tests de dépréciation n'a pas conduit à constater de dépréciations.

Les écarts d'acquisition ont été affectés à l'Unité Génératrice de Trésorerie « Lotissement ».

4.2 Immobilisation corporelles et incorporelles

Valeurs brutes - en k€	31/03/2015	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	30/09/2015
Logiciels	497	-	-	-	-	497
Immobilisations incorporelles	497	-	-	-	-	497
Terrains	20	-	-	-	-	20
Constructions	3 450	-	-	22	-	3 472
Immeubles de placement	2 165	-	-	-	-	2 165
I.T.M.O.I.	52	-	-	-	-	52
Install. & agenc. Divers	708	-	-	51	(6)	753
Matériel de transport	270	-	-	239	(9)	500
Mat. Bureau et info.	628	-	-	21	(3)	646
Immobilisations en cours	140	-	-	52	-	192
Immobilisations corporelles	7 433	-	-	385	(18)	7 800
Total valeurs brutes	7 930	-	-	385	(18)	8 297

Amortissements - en k€	31/03/2015	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	30/09/2015
Logiciels	462	-	-	4	-	466
Immobilisations incorporelles	462	-	-	4	-	466
Constructions	422	-	-	64	-	486
Immeubles de placement	1 017	-	-	36	-	1 053
I.T.M.O.I.	37	-	-	3	-	40
Install. & agenc. Divers	304	-	-	27	(1)	330
Matériel de transport	81	-	-	51	(2)	130
Mat. Bureau et info.	514	-	-	23	(1)	536
Immobilisations corporelles	2 375	-	-	204	(4)	2 575
Total amortissements	2 837	-	-	208	(4)	3 041

Valeurs nettes - en k€	30/09/2015	31/03/2015
Logiciels	31	35
Immobilisations incorporelles	31	35
Terrains	20	20
Constructions	2 986	3 028
Immeubles de placement	1 112	1 148
I.T.M.O.I.	12	15
Install. & agenc. divers	423	404
Matériel de transport	370	189
Mat. Bureau et info.	110	114
Immobilisations en cours	192	140
Immobilisations corporelles	5 225	5 058
Total valeurs nettes	5 256	5 093

La société n'a pas identifié de pertes de valeur sur les exercices présentés susceptibles de générer un risque de dépréciation.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

en k€	Brut	Amort.	Net
31/03/2015	2 165	(1 017)	1 147
Acquisitions de l'exercice		-	-
Reclassement	-	-	-
Dotations de l'exercice	-	(36)	(36)
Virements de poste à poste	-	-	-
Cessions	-	-	-
Amortissements par composants	-	-	-
30/09/2015	2 165	(1 053)	1 111

Au 30 septembre 2015, la valeur de marché des immeubles de placement, évaluée par un expert à 2,7M€, est supérieure à leur valeur nette comptable.

Cette évaluation, finalisée en juin 2014, est venue actualiser trois études précédemment effectuées en septembre 2004, septembre 2005, et juin 2011.

La principale méthode d'évaluation est celle dite 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 (fourchette haute pour les locaux commerciaux et fourchette basse pour les locaux d'habitation).

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

en k€	S1 2015/2016	S1 2014/2015
Montant des produits des locations	82	112
Taxes foncières	(11)	(11)
Charges locatives	(9)	(11)
Revenus nets	62	90

4.3 Immobilisation financières

en k€	31/03/2015	Variation de Reclass. Acquisition Cessions			30/09/2015	
		de périmètre				
Titres non consolidés et mis en équivalence	130	-	-	89	(21)	198
Dépôts & cautionnements	119	-	-	49	-	168
Valeur brutes	249	-	-	138	(21)	366
Amortissements	-	-	-	-	-	-
Valeurs nettes	249	-	-	138	(21)	366

Les titres mis en équivalence représentent une valeur de 55 K€ au 30 septembre 2015.

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.

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Compte tenu du caractère non significatif des sociétés mises en équivalence, aucune information complémentaire n'est donnée.

4.4 Stocks

en k€	Valeur brute au 30/09/15	Dépréciation	Valeur nette au 30/09/15	Valeur nette au 31/03/15
Lotissement	26 758	685	26 073	26 603
Promotion	50 567		50 567	36 991
Réhabilitation	2 540		2 540	3 728
Total	79 865	685	79 180	67 322

La variation des stocks en valeur brute par rapport au 31 mars 2015 s'explique essentiellement par l'augmentation du nombre de programmes lancés au cours de la période pour la promotion.

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 2015, le Groupe n'a comptabilisé aucune dotation complémentaire.

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours du semestre s'élèvent à 63 K€.

La variation de stocks comptabilisée en résultat en achats consommés s'élève à -12 054 K€ au 30 septembre 2015 contre -6 462 K€ l'exercice précédent.

4.5 Créances et Dettes

ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS

en k€	Montant brut au 30/09/2015	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Impôts différés actifs	990	990	-	-
Actifs non courants	990	990	-	-
Emprunt obligataire (IBO)	18 746	-	18 746	-
Emprunts	3 252	-	2 157	1 095
Autres dettes et cautionnements	13	-	9	4
Passifs financiers non courants	22 011	-	20 911	1 099
Impôts différés passifs	3 173	3 173	-	-
Provisions	70	-	-	70
Autres Passifs non courants	3 243	3 173	-	70
Passifs non courants	25 253	3 173	20 911	1 169

ACTIFS COURANTS

Actifs courants - en k€	30/09/2015	31/03/2015
Stocks	79 865	68 006
Créances clients	31 421	35 174
Etat – impôt sur les sociétés	296	953
Etat – autres impôts	5 956	3 527
Débiteurs divers	3 588	1 745
Charges constatées d'avance	2 303	1 321
Autres créances	12 143	7 546
Comptes courants	216	1 022
Trésorerie et équivalents	11 329	15 576
Actifs financiers courants	11 545	16 598
Actifs courants	134 974	127 324

Il n'existe pas d'instruments financiers au 30 septembre 2015.

Ces actifs courants sont à échéance à moins d'un an et ne font pas l'objet de dépréciation au 30 septembre 2015.

PASSIFS COURANTS

Passifs courants - en k€	30/09/2015	31/03/2015
Dettes fournisseurs	26 635	34 383
Provisions	1	1
Provision sociétés mises en équivalence	0	85
Dettes sociales et fiscales	5 365	2 439
Etat – impôts sur les sociétés	324	97
Autres dettes	3 057	4 854
Autres dettes	8 746	7 476
Comptes courants	2 639	1 070
Concours bancaires	35 653	24 201
Emprunts à moins d'un an	6 457	4 980
Passifs financiers courants	44 749	30 251
Passifs courants	80 131	72 110

4.6 Endettement financier net

Endettement financier net - en k€	30/09/2015	31/03/2015
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	18 746	18 013
Emprunts	3 252	2 836
<i>dont taux fixe</i>	2 305	2 247
<i>dont taux variable</i>	947	589
Autres dettes et cautionnements	13	16
Passifs financiers non courants	22 011	20 865
Comptes courants	2 639	1 070
Concours bancaires	35 653	24 201
Emprunts à moins d'un an	6 457	4 980
Passifs financiers courants	44 749	30 251
Endettement financier brut	66 760	51 116
Comptes courants actifs	(216)	(1 022)
Trésorerie et équivalents	(11 329)	(15 576)
Endettement financier net	55 215	34 519

En novembre 2012, CAPELLI a levé 11,7 millions d'euros dans le cadre d'un emprunt obligataire (IBO) au taux fixe annuel brut de 7% remboursable en 5 ans. Les frais d'émission ont été comptabilisés en déduction de la dette et seront amortis sur la durée de l'emprunt conformément aux normes IFRS.

D'autre part, un second IBO de 6,8 M€ a été émis en octobre 2014, au taux fixe annuel brut de 7% remboursable en 5 ans.

Avec des fonds propres de 35,7 M€ au 30 septembre 2015, le gearing du Groupe (endettement net sur fonds propres) ressort ainsi à 154%.

La variation du niveau d'endettement net à la clôture s'explique principalement par les achats du mois du 2^{ème} trimestre et notamment de la 2^{ème} quinzaine de septembre pour plus de 10 M€.

Dans un souci d'améliorer la visibilité de la dette nette, celle-ci est désormais divisée en 2 sections :

- La dette nette « Corporate », incluant notamment 19 M€ relatifs aux 2 IBO et 2 M€ relatifs au financement des locaux du Siège, s'inscrit à 18,5 M€ contre 14,3 M€ au 31 mars 2015, liée à la baisse saisonnière du cash disponible pour environ 3,5 M€.
- La dette nette « Opérations », correspondant au financement direct des opérations de Promotion-Réhabilitation et de Lotissement, s'élève à 36,7 M€ contre 20,3 M€ au 31 mars 2015. Elle progresse sous l'effet de la forte croissance des programmes immobiliers en cours et de la saisonnalité de la trésorerie d'exploitation»

Le gearing « Opérations » ressort ainsi à 1,03 tandis que le gearing « Corporate » évolue peu à 0,52; conformément à la stratégie du Groupe.

Les concours bancaires courants, d'un montant de 35,7 M€, correspondent à des lignes à taux variable finançant les opérations pour 33,2 M€ et à des lignes Corporate à taux variable à échéance en septembre 2015 pour 2,5 M€.

Ces lignes Corporate au sein d'un pool bancaire sont arrivées à échéance au 30/09/2015.

De nouvelles lignes ont été mises en place à compter du 01/10/2015 de façon bilatérale entre le Groupe CAPELLI et les différents partenaires bancaires. Les dites lignes sont de même montant ou d'un montant supérieur aux lignes échues, permettant ainsi au Groupe CAPELLI de pouvoir financer sa forte croissance actuelle.

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

- Des intérêts courus pour 590 K€, principalement sur les deux IBO ;
- Des emprunts à taux variable pour 96 K€ ;
- Des emprunts à taux fixe pour 5 771 K€.

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

La dette à taux variable du Groupe s'établit à 36,7 M€ au 30 septembre 2015 pour un endettement financier brut de 66,8 M€. L'analyse de la gestion des risques de taux et de liquidité est présentée au paragraphe 7.5.

4.7 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.

	31/03/2015	Augm.	Dim.	30/09/2015
Nombre de titres	13 280 000	-	-	13 280 000
Valeur nominale	1,14 €	-	-	1,14 €

Au 30 septembre 2015, CAPELLI SA détient 15 304 de ses propres titres, pour une valeur de 39 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

L'assemblée générale du 22 septembre a décidé la distribution d'un dividende de 1,1 M€.

4.8 Provisions

en k€	31/03/2015	Variation taux actualisation	Dotations	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	30/09/2015
Provisions IDR	73	-			(3)	70
Pertes à terminaison	1	-	-	-	-	1
Provision société mises en équivalence	85			(85)		-
Autres provisions	0	-	-	-	-	-
Total	159	-	-	(85)	(3)	71

Il n'existe aucun passif éventuel à la clôture de l'exercice.

La variation des provisions n'est pas significative par rapport au 31 mars 2015

4.9 Impôts différés

en k€	
Impôts différés passifs 31/03/2015	(2 975)
Impôts différés actifs 31/03/2015	477
Impôts différés nets au 31 mars 2015	(2 498)
Mouvements affectant le résultat 2015/2016	323
Autres	(8)
Impôts différés nets au 30 septembre 2015	(2 183)
Dont impôts différés passifs	(3 173)
Dont impôts différés actifs	990

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) pour un montant de 1 403 K€, et par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour 1 153 K€.

1.3.5 Notes relatives au compte de résultat

5.1 Achats consommés

en k€	S1 2015/2016	S1 2014/2015
Achats de terrains et frais	(19 688)	(9 935)
Constructions et travaux / vrd	(8 560)	(13 969)
Honoraires	(5 988)	(3 644)
Assurance DO	(143)	(9)
Frais financiers	(515)	(342)
Impôts et taxes	(630)	(7)
Variation de stock	12 054	12 416
Total	(23 470)	(15 490)

5.2 Charges de personnel

en k€	S1 2015/2016	S1 2014/2015
Salaires et traitements	(1 513)	(1 523)
Charges sociales	(502)	(513)
Total	(2 015)	(2 036)

5.3 Dotations et provisions nettes

en k€	S1 2015/2016	S1 2014/2015
Actifs circulants	-	(19)
Indemnités de départ à la retraite	3	(9)
Autres provisions		-
Total	3	(28)

La dotation nette constatée sur les actifs circulants correspond à une dotation nette de provision sur stocks.

5.4 Résultat des cessions d'actifs immobilisés

Le résultat des cessions d'actifs immobilisés n'est pas significatif sur le premier semestre 2015/2016

5.5 Résultat financier

La variation du résultat financier s'explique principalement par les emprunts souscrits pour la réalisation de nouveaux programmes de lotissement et de promotion sur le semestre.

D'autre part, nous rappelons que la principale charge d'intérêts est liée aux 2 levées de fonds de 11,7M€ et 6,8M€ réalisées respectivement dans le cadre de l'emprunt obligataire fin 2012 et fin 2014 (IBO).

Les charges financières intègrent également 0,3 M€ de pertes de change liées aux comptes courants en francs suisses. Sans cet impact, le résultat financier s'établit à -0,9 M€, ce qui est cohérent compte du niveau d'activité actuel.

5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

en k€	S1 2015/2016	S1 2014/2015
Organic	(4)	(5)
Provision sur retraite	(1)	3
Décalages de résultat et résultat déficitaire	296	(185)
Amortissements par composants	6	7
Retraitements de crédit-bail	(18)	-
Marge en stock	44	(1)
Total	323	(181)

Les décalages de résultat correspondent à la différence entre la méthode à l'avancement utilisée dans les comptes IFRS par rapport à la méthode à l'achèvement pratiquée dans les comptes sociaux, ainsi que les résultats du semestre qui n'ont pas encore été imposés ou déduits.

5.7 Preuve d'impôt

en k€	S1 2015/2016			S1 2014/2015
	France	Hors France(1)	Total	
Résultat net	266	-283	-17	627
Impôt	195	-96	99	232
Résultat avant impôt	461	-379	82	859
IS théorique	154	-95	59	169
Contribution 3,3 %	-	-	-	9
Différences permanentes	41	-1	40	53
Régularisations				1
Impôt effectif	195	-96	99	232

(1) Suisse et Luxembourg : le taux d'impôt retenu pour ces pays est de 25%

5.8 Résultat 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 (13 280 000 titres) diminué des actions propres auto-détenues à cette même date (15 304 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.

1.3.6 Informations sectorielles

Fondée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle est présentée par secteur d'activité.

Les activités du Groupe étant réalisées exclusivement en France sur les 1^{ers} semestres des exercices 2015/2016 et 2014/2015, aucune information par zone géographique n'est présentée.

6.1 Bilan

en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Réhabilitation		Total	
	09/2015	03/2015	09/2015	03/2015	09/2015	03/2015	09/2015	03/2015	09/2015	03/2015
Actifs non courants	3 920	3 520	858	954	1 229	1 577	836	-	6 843	6 051
Actifs courants	2 119	1 606	37 003	37 553	81 661	80 391	13 472	7 056	134 255	126 606
Total actif sectoriel	6 039	5 126	37 861	38 507	82 890	81 968	14 308	7 056	141 098	132 657
Passifs non courants	2 917	1 783	2 972	3 231	12 495	18 437	6 870	468	25 253	23 919
Passifs courants	1 226	1 697	21 867	8 681	57 928	57 386	-889	4 341	80 132	72 105
Total passif sectoriel	4 143	3 479	24 839	11 912	70 423	75 823	5 981	4 809	105 385	96 024

6.2 Compte de résultat

en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Réhabilitation		Total	
	S1 2015/ 2016	S1 2014/ 2015	S1 2015/ 2016	S1 2014/ 2015	S1 2015/ 2016	S1 2014/ 2015	S1 2015/ 2016	S1 2014/ 2015	S1 2015/ 2016	S1 2014/ 2015
	Chiffre d'affaires brut	90	115	4 678	3 164	15 663	14 791	9 814	4 818	30 245
Annul. retraitements										
Chiffre d'affaires	90	115	4 678	3 164	15 663	14 791	9 814	4 818	30 245	22 888
Marge brute	83	110	492	311	5 096	5 988	1 104	989	6 775	7 398
Résultat opérationnel									1 332	1 603
Charges d'impôt sur le résultat									(99)	(232)
Résultat net de l'ensemble consolidé									(11)	627
Résultat net Part du Groupe									378	322

6.3 Informations complémentaires

Dépenses d'investissement en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Réhabilitation		Total	
	S1 2015 /2016	S1 2014 /2015	S1 2015 /2016	S1 2014 /2015	S1 2015 /2016	S1 2014 /2015	S1 2015 /2016	S1 2014 /2015	S1 2015 /2016	S1 2014 /2015
Immobilisations incorporelles	-	-		10		30			-	40
Immobilisations corporelles		-	23	16	292	47	51		366	63
Immobilisations financières	-	-		7		-			-	7
Total	-	-	23	33	292	77	51		366	110

1.3.7 Autres informations

7.1 Intégration proportionnelle

En application de la norme IFRS 11, Le groupe CAPELLI n'intègre plus aucune filiale selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Celles-ci sont désormais consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

7.2 Parties liées

Postes du Bilan et du compte de résultat - en K€	30/09/2015		30/09/2014	
	Parties liées	Entreprises associées	Parties liées	Entreprises associées
Chiffre d'affaires	7	-	872	-
Achats consommés	-	-	6	-
Achats stockés	-	-	-	-
Autres produits opérationnels	-	-	-	-
Immobilisations	2 597	-	2 784	-
Créances clients & comptes rattachés	6 356	-	6 392	-
Autres créances	-	84	-	339
Créances financières	13	-	1 349	-
Emprunts et dettes financières diverses	1 818	1 315	3 109	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	990	-	20	-
Produits financiers	-	-	19	-
Charges financières	-	-	30	-

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. Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées.

7.3 Effectif moyen

en k€	S1	S1
	2015/2016	2014/2015
Cadres	21	21
Employés	41	43
Total	62	64

7.4 Engagements 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€	30/09/15	31/03/15
Promesses d'hypothèques	16 073	8 045
Privilèges de prêteur	6 266	4 610
Hypothèques	13 360	9 884
Loyers baux commerciaux	381	481
Nantissements d'actifs	-	-
Total	36 078	23 020

ENGAGEMENTS RECUS

en K€	30/09/15	31/03/15
Avals, cautions	773	775
Garanties Financières d'Achèvement	45 728	34 133
Total	46 501	34 908

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

7.5 Gestion des risques et instruments financiers

RISQUES 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 30 septembre 2015, ces avances en compte courant n'ont pas été couvertes notamment compte tenu de l'absence de forte volatilité du cours du CHF par rapport à l'euro.

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

L'utilisation par le groupe CAPELLI d'instruments dérivés a eu pour objectif dans le passé la couverture des risques associés aux fluctuations des taux d'intérêts. Les instruments financiers étaient comptabilisés à leur juste valeur et les variations ultérieures de juste valeur de l'instrument étaient comptabilisées en fonction de la désignation, ou non, du dérivé en tant qu'instrument financier de couverture. Sur l'exercice, le Groupe CAPELLI n'a pas utilisé d'instruments dérivés.

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 4.6.

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 4.5 pour les postes les plus significatifs.

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 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 36,7 M€ au 30 septembre 2015 pour un endettement financier brut de 66,8 M€.

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

RISQUES DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE

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

Risques commerciaux :

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

Risques d'impayés :

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

Le poids des créances douteuses et l'analyse de l'échéancier client sont présentés en note 4.5. L'impact des créances irrécouvrables est non significatif.

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 2014/2015.

7.6 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.

7.7 Informations relatives aux contrats de construction

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

Au 30/09/2015, les SCI de construction ventes ayant terminé leurs programmes et n'ayant plus d'incidence en terme de CA et de marge sont les suivantes:

SCI VILLA HELENE	SNC RESIDENCES DU CLEZET
SNC ST MAURICE VERCHERES	SCI RESIDENCE FLORENTIN
SCI JARDINS DE LEANE	SNC DOMAINE DE L'ENTAY
SCI LES AMBASSADEURS	SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE

Les SCI ayant dégagé du chiffre d'affaires et des charges sur l'exercice sont donc les suivantes :

SCI LE CLOS SAINT MICHEL	SCI CLOS FLEURY
SCI LES COUTAGNIERES	SCI HAUTS DU LEMAN
SCI JARDINS D'ELODIE	SCI CHABLAIS DE BEAUMONT
SCI LES RESIDENCES DU VERGER	SCI CLOS ROMEO
SCI CLOS SAINT FRANCOIS	SNC COTEAUX DE LOGRAS
SCI PARC ANTHONY	SNC ORANGE
SA BEAUFORT LOTISSEMENT	SCI DOMAINE DE LA BORNETTE
SA RESIDENCES DE PIERRE LONGUE	SCI VILLAS DU MOULIN
SCI LES JARDINS DE CHARLINE	SCI CLOS DU MIDI
SCI DOMAINE DE MARYANNE	SCI CLOS SAINTE CATHERINE
SCI ALLEES DU MARQUIS	SCI PRES DE LA MARGUERITE
SARL LE CUBE	SCI JARDINS DE LA TOUR
SARL FRG FRANCHEVILLE	SAS L2C DEVELOPPEMENT
SNC CL INVEST	SCI CLOS SCOTTI
SCI CLOS LORENA	SARL CLOS DES URSULES

CAPELLI SA et CAPELLI SUISSE SA gèrent également en direct quelques programmes de promotion en VEFA inclus dans leurs comptes.

Les chiffres relatifs à l'ensemble des contrats de construction du Groupe sont retranscrits dans le tableau suivant :

en k€	30/09/15	31/03/15
Chiffre d'affaires cumulé	169 479	146 111
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	(144 951)	(123 679)
Frais de commercialisation encourus	(14 011)	(11 900)
Provisions perte à terminaison	-	-
Provision sur stocks	-	-
Autres charges	-	-
Charges	(158 962)	(135 579)
Bénéfice	10 517	10 532
Facturations intermédiaires émises	173 362	146 173
Avances reçues	(143 941)	(112 580)
Dû par les clients HT	29 421	33 593



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 2015/2016

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle
2015/2016

1.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle du 1^{er} avril 2015 au 30 septembre 2015

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale 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 SA CAPELLI, relatifs à la période du 1^{er} avril 2015 au 30 septembre 2015, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I. Conclusion sur les comptes

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

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

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

II. Vérification spécifique

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

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

Villeurbanne et Lyon, le 14 décembre 2015

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY

Jean-Louis FLECHE

DFP AUDIT

Frédéric VELOZZO

2.1 Données boursières

Date d'introduction sur le Marché Libre	28 octobre 2004
Transfert sur Eurolist C	27 octobre 2005
Code Isin jusqu'au 12/10/2015	FR0010127530
Code Bloomberg	CAPLI FP
Code Reuters	CAPLI.PA
Marché	Eurolist C
Cotation	Continue
Secteur	8730, Immobilier
Sous-secteur	8733 Participation et promotion immobilière
Service à Règlement Différé	Non
PEA (Plan d'Epargne en Actions) et PEA-PME	Oui
Nombre de titres au 30 septembre 2015	13.280.000 actions
Capital social au 30 septembre 2015	15.139.200€

Données sur la période (1 an / 6 mois)	31/03/2015	30/09/2015
Nombre d'actions	13 280 000	13 280 000
Cours le plus haut (en euros)	2,04	2,84
Cours le plus bas (en euros)	1,44	2,06
Volume moyen échangé sur la période	11 312	15 318
Dernier cours de l'année (en euros)	1,99	2,55
Capitalisation boursière (en millions d'euros)	26,43	33,86

Source : Euronext

Le 30 septembre 2015 le titre Capelli a clôturé la séance de cotation à 2,55 euros, en hausse de 28% par rapport à la clôture de l'exercice précédent.



2.2 Relation avec les actionnaires

La Direction Financière du Groupe s'adresse à un public diversifié composé d'investisseurs (actions et obligations), d'actionnaires, existants ou potentiels, individuels ou institutionnels, ainsi qu'à leurs conseils (les analystes financiers). À tous ces acteurs du marché, CAPELLI entend fournir, une information claire, précise et transparente.

Le Rapport Financier Annuel, édité en français, est disponible sur simple demande ou sur le site Internet de la société.

Les documents juridiques à savoir les statuts, procès-verbaux d'assemblées générales et rapports des contrôleurs légaux peuvent être consultés au siège social du Groupe.

Le site Internet www.groupe-capelli.com recense les principales informations concernant la structure, les métiers, l'actualité, les données financières et les communiqués publiés.

Le site Internet www.alternext.com diffuse toutes les informations financières et boursières relatives à la société.

CM-CIC réalise une analyse financière annuelle sur le Groupe et effectue des mises à jour régulières. GreenSome Finance réalise également des études ponctuelles sur le Groupe.

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

CM CIC Securities

Middle Office Emetteur

6, Avenue de Provence

75009 PARIS

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

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

Christophe CAPELLI - Président Directeur Général

Rodolphe PEIRON - Directeur Général Adjoint

Julien PETRUCCI - Directeur Administratif et Financier

Hélène BOURGEOIS - Responsable Marketing et Communication

contact@capelli-immo.com

Tel : 04 78 47 49 29 – www.groupe-capelli.com

2.3 Dividende

Le tableau ci-dessous présente les dividendes par action distribués au titre des trois derniers exercices :

	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Dividende par action	0,08 €	0,08 €	0,09 €
Total en euros	1 062 400 €	1 062 400 €	1 192 920 €

2.4 Contrat de liquidité

Un contrat de liquidité « action » a été conclu entre la société CAPELLI et la société de Bourse CM-CIC depuis le 24 novembre 2005. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI), devenue Association Française des Marchés Financiers (AMAFI).

Le 22 février 2013, la société CAPELLI a confié à CM-CIC Securities la mise en œuvre d'un contrat de liquidité « Titres de créance » conforme à la Charte de déontologie établie par Paris Europlace et approuvée par la décision de l'Autorité des Marchés Financiers du 10 mai 2012. Ce contrat porte sur les titres de l'emprunt obligataire d'un montant nominal de 11 695 400 € portant intérêts au taux annuel de 7,00% payable semestriellement et venant à échéance le 4 décembre 2017.

Le 3 octobre 2014, la société CAPELLI a confié à BNP PARIBAS Securities Services la mise en œuvre d'un contrat de gestion de compte émission. Ce contrat porte sur les titres de l'emprunt obligataire d'un montant nominal de 6 822 000 € portant intérêts au taux annuel de 7,00% payable semestriellement et venant à échéance le 30 septembre 2019.

2.5 Actionnariat

→ Evolution du capital

	31/03/2015	Augm.	Dim.	30/09/2015
Nombre de titres	13 280 000	-	-	13 280 000
Valeur nominale	1,14 €	-	-	1,14 €

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.

→ Répartition du capital et des droits de vote au 30 septembre 2015

Actionnariat au 30/09/2015	% capital	Nbre Titres	DDV AGO		DDV AGE	
			DDV Théoriques		DDV Théoriques	
			ddv	% ddv	ddv	% ddv
JCC Participations - Nominatif n°585 (1)	15,28%	2 029 443	4 058 886	22,12%	10 122 886	55,17%
Montana Participations (2)	60,45%	8 027 255	11 059 255	60,27%	4 995 255	27,22%
Famille Capelli	75,73%	10 056 698	15 118 141	82,39%	15 118 141	82,39%
Moneta Asset Management	4,97%	660 586	660 586	3,60%		
Public	19,18%	2 547 412	2 556 901	13,93%		
Auto détention	0,12%	15 304	15 304	0,08%		
TOTAL	100,00%	13 280 000	18 350 932	100,00%		

(1) 3 032 000 titres détenus en nue-propriété, et donnant droits de vote en Assemblée Générale Extraordinaire, ne sont pas pris en compte dans le pourcentage de détention de JCC Participations.

(2) 3 032 000 titres détenus en usufruit, et ne donnant pas droits de vote en Assemblée Générale Extraordinaire, sont pris en compte dans la détention de Montana Participations.

Il est précisé que les pourcentages de droits de vote sont calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF (ensemble des actions auxquels sont attachés des droits de vote, y compris les actions auto-détenues privées de droits de vote).

→ **Franchissements de seuils légaux**

Au 14 décembre 2015, la société n'a pas connaissance de franchissements de seuils intervenus au cours de l'exercice et postérieurement, autres que ceux intervenus lors des exercices précédents.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'actionnaire, détenant plus de 5% de son capital ou de ses droits de vote au 30 septembre 2015, autre que ceux mentionnés ci-avant.

3 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Principales dispositions légales et statutaires

3.1 Principales dispositions légales et statutaires

3.1.1 Dénomination et siège social

La société est dénommée CAPELLI. Son siège social est 2 bis Chemin du Coulouvrier, 69410 Champagne au Mont d'Or, France. Le numéro de téléphone du siège social est : +33.4.78.47.49.29

3.1.2 Forme juridique et législation

CAPELLI est une société anonyme à Conseil d'Administration soumise au droit français.

3.1.3 Gouvernement d'entreprise

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a mis en place un ensemble de mesures visant à se conformer aux recommandations de place concernant les principes de gouvernement d'entreprise. Pour plus d'informations, se reporter au rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant au Chapitre 3, sections 3.1 du Rapport Financier Annuel 2014/2015.

3.1.4 Date de constitution d'entreprise

La Société a été créée le 19 mai 1976.

3.1.5 Objet social

L'objet social de la Société est défini à l'article 2 de ses statuts :

- L'étude, la mise au point, la réalisation pour son compte ou le compte de tous tiers de tous projets immobiliers, leur commercialisation, ou tout ou partie de ces missions,
- La vente, en totalité ou en partie de tous biens ou droits immobiliers quelconque, l'activité de marchand de biens et de lotisseur,
- La prise de participation dans toute société, quel que soit son objet et sa forme ; la gestion administrative et financière dans toute société,
- La création, l'acquisition, l'exploitation, la vente, la prise ou la dation à bail de tous établissements industriels ou commerciaux se rattachant à cet objet,
- Et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social et à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement, le tout, tant pour elle-même que pour le compte de tiers ou en participation sous quelque forme que ce soit.

3.1.6 RCS

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 306 140 039 RCS Lyon.

3.1.7 Exercice social

L'exercice social est de douze mois, du 1^{er} avril au 31 mars.

3.1.8 Droit à une part des bénéfices

Chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et du prélèvement pour la réserve légale et augmenté du report bénéficiaire. En outre, l'Assemblée générale des actionnaires peut décider, dans les conditions prévues par la loi, la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles et/ou le compte de report à nouveau ; dans ce cas, la décision de l'Assemblée générale des actionnaires doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

L'Assemblée générale des actionnaires ne peut décider la distribution d'un dividende aux actionnaires qu'après avoir approuvé les comptes de l'exercice écoulé et constaté l'existence de sommes distribuables. Les modalités de mise en paiement du dividende sont fixées par l'Assemblée générale des actionnaires ou, à défaut, par le Conseil d'administration.

3.1.9 Assemblées générales

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce, le droit de participer aux assemblées générales est subordonné à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité. L'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire financier habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier qui doit être annexée au formulaire de vote à distance, à la procuration de vote ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Sous réserve de ce qui précède, tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées, à condition que ses actions soient libérées des versements exigibles. À défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, tout actionnaire peut choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- donner une procuration à un autre actionnaire, à son conjoint, au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix ;
- voter par correspondance ; ou
- adresser une procuration à la Société sans indication de mandataire, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions prévues par la loi et les règlements, adresser leur formule de procuration et de vote par correspondance concernant toute Assemblée générale des actionnaires, soit sous forme papier, soit, par télétransmission. Les procès-verbaux d'assemblées sont établis, et leurs copies ou extraits sont certifiés et délivrés, conformément à la loi.

3.1.10 Droits de vote double

Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Toutefois, les statuts de la Société (article 13) prévoient que toute action nominative intégralement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription depuis 2 ans au moins au nom d'un même actionnaire, au jour de la réunion de l'assemblée générale, donnera lieu à un droit de vote double au profit de cet actionnaire.

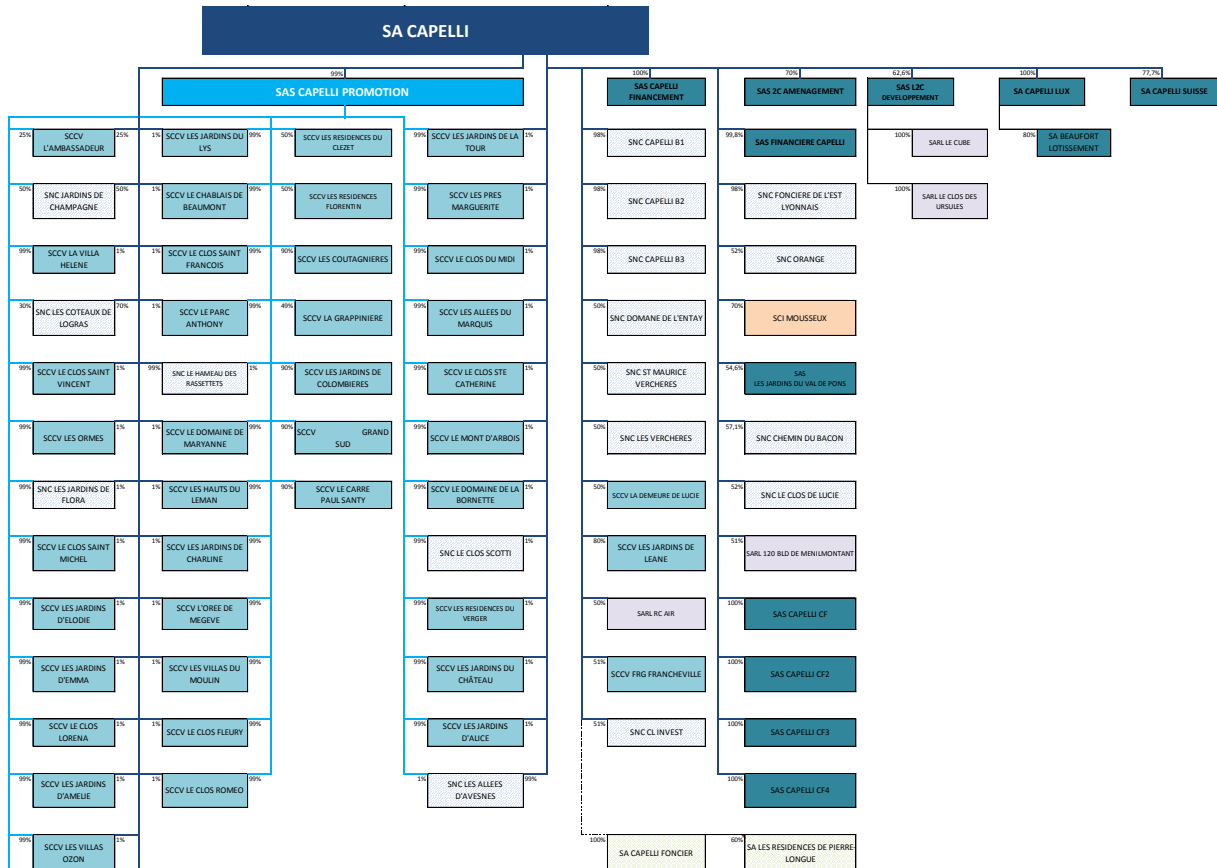
En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, ce droit de vote double sera conféré, dès leur émission, aux actions nominatives, attribuées gratuitement à un actionnaire de la société à raison d'actions anciennes pour lesquelles ce dernier bénéficierait déjà de ce droit.

Le transfert par quelque moyen et dans quelque condition que ce soit mettra fin de plein droit au droit de vote double qui s'y rattache, hors les cas visés à l'article L 225-124 du code de commerce.

3 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Information sur les filiales et participations

3.2 Information sur les filiales et participations



Les sociétés CAPELLI FONCIER SA et Résidences des Pierre Longue SA sont des sociétés ad' hoc, contrôlées exclusivement par le groupe CAPELLI, et sont donc à ce titre incluses dans le périmètre de consolidation.

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/15	% D'INTERETS 30/09/15	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/15	% D'INTERETS 31/03/15
SOCIETE CONSOLIDANTE – CAPELLI SA					
SOCIETES CONSOLIDEES					
<i>SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022</i>	99,8 %	99,80 %	I.G.	99,8 %	99,80 %
<i>SAS CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021</i>	99 %	99 %	I.G.	99 %	99 %
<i>SAS 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011</i>	70 %	70 %	I.G.	70 %	70 %
<i>SNC LES VERCHERES Siret : 44122512500026</i>	50 %	50 %	M.E	50 %	50 %
<i>SCCV L'AMBASSEADEUR Siret : 45343979600013</i>	50 %	49.75 %	M.E	50 %	49.75 %
<i>SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET Siret : 50280057600014</i>	50 %	49.50 %	M.E	50 %	49.50 %
<i>SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014</i>	100 %	99,70 %	I.G.	100 %	99,70 %
<i>SCCV LA DEMEURE DE LUCIE Siret : 48988038500013</i>	50%	50%	M.E.	50%	50%
<i>SNC ST MAURICE VERCHERES Siret : 4991144780000013</i>	50 %	50 %	M.E	50 %	50 %
<i>SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011</i>	100 %	99.50 %	I.G.	100 %	99.50 %
<i>SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019</i>	50 %	50 %	M.E	50 %	50 %
<i>SCCV LA VILLA HELENE Siret : 52891495500018</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018</i>	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
<i>SNC CAPELLI B2 Siret : 49205285700025</i>	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
<i>SNC CAPELLI B3 Siret : 52200420900014</i>	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
<i>SCCV LES JARDINS DE LEANE Siret : 52999040000010</i>	80 %	80 %	I.G.	80 %	80 %
<i>SCCV LES ORMES Siret : 53236120100017</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LES VILLAS OZON Siret : 81139784300012</i>	100 %	99.01 %	I.G.	0 %	0 %
<i>SCCV FRG FRANCHEVILLE Siret : 79800427100028</i>	51 %	51 %	I.G.	0 %	0 %
<i>SNC FONCIERE EST LYONNAIS Siret : 53426792700018</i>	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
<i>SCCV LES JARDINS DES COLOMBIERES Siret : 53295361900014</i>	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
<i>SAS CAPELLI FINANCEMENT Siret : 53828692300015</i>	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %
<i>SCCV LES COUTAGNIERES Siret : 53538479600038</i>	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
<i>SCCV LES JARDINS D'ELODIE Siret : 53851368000016</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LES JARDINS D'EMMA Siret : 53849064000017</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LE CLOS LORENA Siret : 53918946400016</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LES JARDINS D'AMELIE Siret : 53517649900015</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/15	% D'INTERETS 30/09/15	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/15	% D'INTERETS 31/03/15
SCCV LE CLOS SAINT VINCENT Siret : 53526800700015	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCCV LES JARDINS DU LYS Siret : 53826566100016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SARL 120 BLD MENILMONTANT Siret : 81265304600019	51 %	51 %	I.G.	0 %	0 %
SCCV LA GRAPPINIÈRE Siret : 78868534500019	49 %	48.51 %	M.E	49 %	48.51 %
SCCV LE DOMAINE DE MARYANNE Siret : 79093558900016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCCV LES HAUTS DU LEMAN Siret : 79089583300016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCCV LES JARDINS DE CHARLINE Siret : 78948569500017	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCCV LE CLOS ST FRANCOIS Siret : 75218898700016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCCV LE PARC ANTHONY Siret : 75218792200014	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCCV L'OREE DE MEGEVE Siret : 79149870200012	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SNC LE HAMEAU DES RASSETTETS Siret 52521859000020	100 %	99.99 %	I.G.	100 %	99.99 %
SCCV GRAND SUD Siret : 53834786500015	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
SCCV LE CARRE PAUL SANTY Siret : 53814061700019	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
SNC ORANGE Siret : 79105252500015	52 %	52 %	I.G.	52 %	52 %
SA CAPELLI SUISSE Siret : n/a	33%	77,67%	I.G.	33%	77,67%
SCCV LES RESIDENCES DU VERGER Siret : 80526828100013	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS ROMEO Siret : 79395506300011	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE DOMAINE DE LA BORNETTE Siret : 79983356100019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE MONT D'ARBOIS Siret : 79746011000019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES ALLEES DU MARQUIS Siret : 80002565200010	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS SAINTE CATHERINE Siret : 79983065800016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS DU MIDI Siret : 79817410800018	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES PRES MARGUERITE Siret : 80006300000015	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS FLEURY Siret : 79395507100014	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS DE LA TOUR Siret : 79832726800016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES VILLAS DU MOULIN Siret : 79506358500017	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CHABLAIS DE BEAUMONT Siret : 79290536600011	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS DU CHATEAU Siret : 80177788900016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SNC CL INVEST Siret : 80043014200011	51 %	51 %	I.G.	100%	99.99%

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/15	% D'INTERETS 30/09/15	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/15	% D'INTERETS 31/03/15
SAS L2C DEVELOPPEMENT Siret : 799134309	62.55%	50%	I.G.	62.55%	50%
SAS LES JARDINS DU VAL DE PONS Siret : 53372706100012	54.55%	37.50%	I.G.	54.55%	37.50%
SNC LE CLOS DE LUCIE Siret : 80044596700014	52%	52%	I.G.	52%	52%
SCI MOUSSEUX Siret : 79350156000015	70%	70%	I.G.	70%	70%
SNC CHEMIN DU BACON Siret : 79818170700018	57.14%	40%	I.G.	57.14%	40%
SA CAPELLI LUX Siret : n/a	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA LES RESIDENCES DE PIERRE LONGUE Siret : n/a	100%	0%	I.G.	100%	0%
SNC LE CLOS SCOTTI Siret : 80997268000015	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS D'ALICE Siret : 80320211800011	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS SAINT MICHEL Siret : 80488896400017	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SNC LES JARDINS DE FLORA Siret : 80495051700016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SNC LES ALLEES D'AVESNES Siret : 80252243300019	100%	100%	I.G.	99.99%	99.99%
SARL LE CLOS DES URSULES Siret : 81022911200018	62.55%	50%	I.G.	62.55%	50%
SARL LE CUBE Siret : 80795277500011	62.55%	50%	I.G.	62.55%	50%
SAS CAPELLI CF Siret : 80988268100012	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS CAPELLI CF2 Siret : 81196496400019	100%	100%	I.G.	0%	0%
SAS CAPELLI CF3 Siret : 81196499800017	100%	100%	I.G.	0%	0%
SAS CAPELLI CF4 Siret : 81333258200010	100%	100%	I.G.	0%	0%
SAS CAPELLI FONCIER Siret : n/a	100%	0%	I.G.	100%	0%
SA BEAUFORT LOTISSEMENT Siret : n/a	80%	80%	I.G.	80%	80%
SARL RC AIR Siret : 81252282900017	50%	50%	M.E.	0%	0%
SCCV LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50%	50%	M.E.	50%	50%

Compte tenu du « Preferred Supplier Agreement » conclu entre CAPELLI SUISSE et CAPELLI FONCIER, le groupe dispose d'un contrôle exclusif lui permettant d'appliquer la méthode de l'intégration globale. La prise en compte dans le périmètre des sociétés CAPELLI FONCIER et Les Résidences de Pierre Longue n'a pas eu un impact significatif en termes de chiffre d'affaires et de résultat. L'impact en termes de flux de trésorerie est présenté dans le tableau de flux de trésorerie.

3 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Documents accessibles au public

3.3 Documents accessibles au public

Les communiqués de la Société, les documents de référence comprenant notamment les informations financières historiques de la Société et du Groupe déposés auprès de l'AMF, ainsi que, le cas échéant, leurs actualisations, sont disponibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : www.groupe-capelli.com, et une copie peut en être obtenue au siège social de la Société (2 bis Chemin du Coulouvrier, 69410 Champagne au Mont d'Or).

Conformément à l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF, les informations réglementées (définies à l'article 221-1 du Règlement général de l'AMF) sont mises en ligne sur le site Internet de la Société. Elles y sont conservées au moins cinq ans à compter de leur date de diffusion.

Conformément aux recommandations de l'AMF, les statuts de la Société sont disponibles sur le site Internet de la Société. Ils peuvent aussi, comme les procès-verbaux des Assemblées générales, les rapports des Commissaires aux comptes et tous les autres documents sociaux, être consultés au siège social de la Société dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

Rapports annuels, semestriels et information financière trimestrielle, programmes de rachat d'actions, et autres informations (www.groupe-capelli.com)

30 juillet 2014	Chiffre d'affaires et Backlog T1 de l'exercice 2014/2015
7 octobre 2014	Prospectus concernant l'IBO de 6,8M€ (Luxembourg)
17 octobre 2014	Résultats des votes de l'AG du 29/09/2014 sur les comptes 2013/2014
12 novembre 2014	Chiffre d'affaires et Backlog S1 de l'exercice 2014/2015
3 décembre 2014	Résultats semestriels de l'exercice 2014/2015
4 décembre 2014	Rapport Financier Semestriel de l'exercice 2014/2015
4 décembre 2014	Présentation SFAF sur les résultats semestriels de l'exercice 2014/2015
7 janvier 2015	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 31/12/2014
7 janvier 2015	Bilan semestriel du contrat de liquidité titres de créance au 31/12/2014
12 janvier 2015	Lots sous compromis au 31/12/2014
12 février 2015	Chiffre d'affaires et Backlog T3 de l'exercice 2014/2015
1 ^{er} avril 2015	Backlog au 31/03/2015
11 mai 2015	Chiffre d'affaires de l'exercice 2014/2015
5 juin 2015	Avis de convocation à l'AGE du 15/07/2015 sur un regroupement d'actions
24 juin 2015	Résultats annuels de l'exercice 2014/2015
25 juin 2015	Présentation SFAF sur les résultats annuels de l'exercice 2014/2015
7 juillet 2015	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 30/06/2015
7 juillet 2015	Bilan semestriel du contrat de liquidité titres de créance au 30/06/2015
28 juillet 2015	Chiffre d'affaires et Backlog T1 de l'exercice 2015/2016
7 septembre 2015	Nomination de Loïc Amargier et Activité du groupe
16 septembre 2015	Regroupement d'actions – Décisions du Conseil d'Administration du 08/09/15
23 septembre 2015	Détachement et distribution du dividende pour l'exercice 2014/2015
9 novembre 2015	Chiffre d'affaires et Backlog S1 de l'exercice 2015/2016
3 décembre 2015	Résultats semestriels de l'exercice 2015/2016
14 décembre 2015	Rapport Financier Semestriel de l'exercice 2015/2016

3 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes

3.4 Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes

3.4.1 Commissaires aux comptes titulaires

ORFIS BAKER TILLY

Représenté par Monsieur Jean-Louis Flèche
149 boulevard de Stalingrad – 69100
Villeurbanne

Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : 22/09/2015
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au
31/03/2021

DFP AUDIT

Représenté par Monsieur Frédéric Velozzo
Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire –
69009 Lyon

Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : 22/09/2010
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au
31/03/2016

La durée du mandat des Commissaires aux Comptes titulaires est de 6 exercices.

3.4.2 Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Christophe Velut

149 boulevard de Stalingrad – 69100
Villeurbanne

Date de première nomination : 22/09/2015
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au
31/03/2021

Monsieur Pierre Petit

Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire –
69009 Lyon

Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : 22/09/2010
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au
31/03/2016

La durée du mandat des Commissaires aux Comptes suppléants est de 6 exercices.

3.5 Personne responsable du Rapport financier semestriel

3.5.1 Désignation de la personne responsable du Rapport financier semestriel

Christophe CAPELLI, Président du groupe CAPELLI

3.5.2 Attestation du responsable du Rapport financier semestriel

« J'atteste que, à ma connaissance, les états financiers consolidés intermédiaires résumés du 1^{er} semestre 2015/2016 de Capelli 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 ci-joint 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 ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Champagne au Mont d'Or, le 14 décembre 2015

Christophe CAPELLI
Président



Société Anonyme au capital de 15 139 200 euros

Siège social :
2bis, Chemin du Coulouvrier
69410 Champagne au Mont d'Or
306 140 039 RCS LYON

www.groupe-capelli.com

