



RAPPORT FINANCIER **SEMESTRIEL** 2014-2015



RESULTATS AU 30 SEPTEMBRE 2014 – COMMUNIQUE DE PRESSE	p. 3
RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 2014/2015	p. 5
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES INTERMEDIAIRES RESUMES	p. 9
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	p. 34
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	p. 35

Communiqué du 3 décembre 2014

Hausse du résultat opérationnel sur le semestre de 33% à 1,6 M€

Backlog Ventes record à 120 M€ soit +49% Lots sous compromis d'achat à 409,6 M€

Le Groupe CAPELLI, poursuit son développement européen à un rythme soutenu avec un chiffre d'affaires qui s'établit à 22,9 M€ sur le 1er semestre 2014/2015 dont une croissance de 28% de l'activité Promotion à 19,6 M€.

Le résultat opérationnel s'inscrit ainsi à 1,6 M€, soit une hausse de 33% par rapport au 1er semestre 2013/2014, faisant ressortir une rentabilité de 7% contre 5,4% l'an dernier. Les investissements importants engagés depuis 2 ans dans les filiales suisse et luxembourgeoise commencent à contribuer positivement au résultat opérationnel du groupe.

Le résultat financier à -0,7 M€ comprend 0,4 M€ liés aux intérêts de la levée de fonds obligataire réalisée fin 2012. Après une charge d'impôt de 232 K€, le résultat net consolidé atteint 0,6 M€. Le résultat net part du Groupe intègre des minoritaires pour 305 K€ liés à la création de Capelli Suisse et à l'avancée d'opérations sur la structure L2C Développement.

Compte de résultat semestriel consolidé (1er avril au 30 septembre) :

en M€ - audités	30.09.2014	30.09.2013
Chiffre d'affaires	22,9	21,4
<i>Taux de marge brute</i>	32,3%	27,2%
Résultat opérationnel	1,6	1,2
Rentabilité opérationnelle	7,0%	5,4%
Résultat financier	(0,7)	(0,5)
Résultat avant impôts	0,9	0,7
Résultat net consolidé part du Groupe	0,32	0,35

La structure financière est solide et reflète l'accélération de la croissance de l'activité Promotion avec des achats en progression et le lancement de nombreuses opérations immobilières. Les capitaux propres s'élèvent à 34,7 M€ et l'endettement net ressort à 31,4 M€.

Backlog Ventes record à 120 M€, l'activité Promotion croît de 93%

La dynamique commerciale engagée sur les nouveaux territoires (Suisse et Luxembourg) et une dynamique toujours forte en France notamment en Rhône Alpes et Ile-de-France permettent à CAPELLI d'atteindre un niveau de backlog encore jamais atteint à 120 M€ à la date du 12 novembre 2014. La croissance de l'activité Promotion est particulièrement forte avec une hausse de 93% à 105,3 M€ contre 54,6 M€ l'an dernier.

Pour accompagner cette croissance forte, CAPELLI maintient une politique d'achats active avec des lots sous compromis d'achat qui atteignent à la même date un montant de 409,6 M€ en forte progression.

Croissance soutenue et endettement maîtrisé

A isopérimètre au 31/03/2014, le gearing ressort à 0,8 du fait d'importants achats relatifs pour l'exercice en cours.

Au Luxembourg, les règles de construction imposent la réalisation des travaux de voirie et des réseaux dans leur totalité avant de pouvoir réaliser la vente de cet important programme de maisons à Beaufort. Ceci a un effet sur le gearing de 0,1 avant les ventes, qui seront réalisées en janvier 2015, soit un gearing global de 0,9 au 30/09/2014.

Le gearing consolidé attendu sur la fin de l'exercice en cours est de l'ordre de 0,78 conformément à nos attentes.

La dynamique nord européenne s'accélère

Les filiales CAPELLI Suisse et Luxembourg confirment leur potentiel de croissance. Les opérations lancées et/ou en cours de développement représentaient, à la date du 12.11.2014, respectivement CHF 30,9 M et 71 M€ de chiffre d'affaires sous compromis d'achat.

Lancée il y a seulement un an, CAPELLI Luxembourg vient de signer un nouveau programme pour la réalisation de 100 logements représentant un chiffre d'affaires de 38,6 M€.

En Allemagne, CAPELLI vient de conclure un partenariat avec un acteur local pour déployer son offre VillaDuplex®.

En France, CAPELLI maintient un bon niveau de performance sur ces zones prioritaires.

Confirmation d'une croissance à deux chiffres de l'activité Promotion

Le niveau de croissance enregistré sur le 1er semestre 2014 et les indicateurs de performance en cours permettent à CAPELLI de viser une croissance à deux chiffres de son activité Promotion sur l'exercice tout en maintenant un bon niveau de marge. Le backlog à 120 M€ lui permet également de réaffirmer une croissance forte pour l'exercice 2015/2016.

Réunion d'information : le 4 décembre 2014 à 11h30 à la SAF, 24 rue de Penthièvre, 75008 Paris

Réunion d'information : les 9 et 10 décembre 2014 au MidCap Events de Genève à l'hôtel Beau-Rivage, Quai du Mont-Blanc 13, 1201 Genève

Prochaine publication : Chiffre d'affaires du 3ème trimestre 2014/2015, le 12 février 2015 après bourse

A propos du Groupe CAPELLI

PROMOTEUR AMENAGEUR, le groupe familial CAPELLI bénéficie d'une expérience reconnue de 38 ans en détection, acquisition et viabilisation de terrains destinés à la construction et commercialisés auprès d'une clientèle principalement composée de primo-accédants. Véritable partenaire des communes, le Groupe CAPELLI s'inscrit comme un créateur d'urbanisation capitalisant sur ses savoirs faire, la qualité de son process et son activité de promotion en maisons de ville et villas duplex. Coté sur Euronext Paris Compartiment C – Code Isin : FR 0010127530 – Bloomberg CAPLI FP – Reuters CAPLI. PA

Contacts

Christophe Capelli - Président Directeur Général

Rodolphe Peiron – Directeur Général Adjoint

Julien Petrucci – Directeur Financier

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

Nota : Le backlog correspond à la somme des réservations en portefeuille dans le Groupe et des lots vendus (acte notarié passé) sur l'exercice en cours, multiplié par leur prix de vente HT. Le backlog représente le chiffre d'affaires potentiel sur l'exercice en cours et les suivants. En effet, compte tenu du processus de vente, une réservation peut se transformer à une échéance allant de 3 à 18 mois.

1. Faits marquants et chiffres clés

Dans un marché français actuellement en décélération, CAPELLI continue de se créer de nouvelles opportunités génératrices de croissance pour le futur en se tournant notamment vers l'Europe du Nord. Cette dynamique s'est illustrée par la création des entités européennes CAPELLI Suisse et CAPELLI Luxembourg qui permettent d'élargir le champ d'actions du Groupe. Ces structures sont déjà contributives au chiffre d'affaires sur le 1er semestre 2014/2015. Elles le seront encore davantage dans les mois qui viennent.

En Suisse, le Groupe, qui a généré son premier chiffre d'affaires au 4ème trimestre 2013/2014 avec un chantier en cours près de Genève, compte deux programmes plus importants qui seront lancés au cours du 2ème semestre de l'exercice 2014/2015.

Au Luxembourg, après avoir créé sa filiale en octobre 2013, et réalisé l'acquisition foncière de sa première opération en juin 2014, CAPELLI pourra compter sur ce programme pour générer son premier chiffre d'affaires au cours du 2ème semestre 2014/2015.

Les opérations lancées et/ou sous compromis d'achat en Suisse et au Luxembourg représentent respectivement à ce jour un chiffre d'affaires potentiel de 30,9 millions de francs suisse (soit environ 25 millions d'euros) et de 71 millions d'euros.

En Allemagne, la mise en place d'un partenariat avec un acteur local vient de se conclure pour un développement de l'offre CAPELLI.

Conscient de la difficulté des primo-accédants français à trouver des logements correspondant à leur enveloppe budgétaire au sein des agglomérations ou à leur très proche périphérie, CAPELLI développe une activité de Rénovation, incluse dans le secteur d'activité promotion, qui lui permet de réhabiliter des immeubles anciens ou récents en appartements. Cette activité, qui ne nécessite pas de lourdes autorisations et génère un retour sur investissement rapide, se révèle porteuse et le Groupe a donc naturellement décidé d'en accélérer le développement. Cette activité génère déjà ses premiers résultats avec un chiffre d'affaires sur le 1er semestre de l'exercice 2014/2015 qui atteint 4 M€.

Les principaux indicateurs financiers du premier semestre 2014/2015 sont les suivants:

- Chiffre d'affaires : 22,9 M€ ;
- Marge brute : 7,4 M€, soit 32,3% du chiffre d'affaires ;
- Résultat opérationnel : 1,6 M€, soit 7% du chiffre d'affaires ;
- Résultat net consolidé part du Groupe : 0,3 M€ ;
- Gearing (endettement net/fonds propres) : 0,9 (0,8 isopérimètre 31/03/14 + 0,1 impact réglementation luxembourgeoise sur la construction) ;
- Backlog (lots réservés et actés) au 12 novembre 2014 : 120 M€ dont 105 M€ pour l'activité Promotion.

2. Activité et résultats du 1^{er} semestre 2014/2015

en k€ - du 1 ^{er} avril au 30 septembre	S1 2014/2015	S1 2013/2014
Chiffre d'affaires	22 888	21 427
Marge brute	7 398	5 832
<i>Tx de Marge brute</i>	<i>32,3%</i>	<i>27,2%</i>
Charges opérationnelles	(5 796)	(4 678)
Résultat opérationnel courant	1 602	1 154
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	1	10
Résultat opérationnel	1 603	1 164
% du Chiffre d'affaires	7,0%	5,4%
Résultat financier	(743)	(502)
Résultat avant impôt	860	662
Impôts sur les résultats	(232)	(272)
Résultat net de l'ensemble consolidé	627	390
% du Chiffre d'affaires	2,7%	1,8%
Part des minoritaires	(305)	(38)
Résultat net part du Groupe	322	352

Dans un contexte conjoncturel français toujours difficile, le Groupe CAPELLI surperforme le marché sur le semestre notamment grâce à un positionnement offre/prix/géolocalisation différencié qui comprend à la fois des maisons de ville et des appartements en Villa Duplex®.

→ CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 22,9 M€ sur le premier semestre 2014/2015 contre 21,4 M€ en 2013/2014.

L'activité de Promotion immobilière accroît les performances du Groupe et ressort à 19,6 M€, en hausse de près de 28% sur la période. Elle compense ainsi largement le ralentissement de l'activité constaté sur le Lotissement.

La Promotion représente désormais près de 86% du chiffre d'affaires du Groupe contre 72% au 30 septembre 2013 et 76% au 31 mars 2014, confirmant ainsi le bienfondé de la stratégie de CAPELLI qui a su modifier son business model passant de Lotisseur à Promoteur / Aménageur.

Sur le 2^{ème} trimestre, l'activité du Groupe est restée très dynamique avec un chiffre d'affaires de 10,9 M€ obtenu grâce à une croissance de 27,2% constatée sur la Promotion.

→ MARGE BRUTE ET RESULTAT OPERATIONNEL

La marge brute est de très bon niveau et s'établit à 7,4 M€, après prise en compte d'une activité Lotissement qui reste inférieure à son niveau historique. Elle représente 14,4% du chiffre d'affaires contre 24,3% au 31 mars 2014.

Le résultat opérationnel s'établit à 1,6 M€ et représente 7% du chiffre d'affaires contre 5,4% sur l'exercice précédent. Depuis 18 mois, CAPELLI s'est en effet structuré pour accompagner le développement de son activité de Promotion Immobilière et son déploiement hors de France. Les premiers retours sur investissement se font d'ores et déjà ressentir avec un effet attendu plus marqué sur le 2^{ème} semestre de l'exercice 2014/2015.

→ RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à - 743 k€ contre - 502k€ un an auparavant.

Cette variation s'explique principalement par une baisse des produits financiers et des charges financières plus importantes dans les opérations.

Hors IBO, le résultat financier du premier semestre 2014/2015 s'établit à - 335k€.

→ RESULTAT NET PART DU GROUPE

Le résultat net Part du Groupe s'établit à 0,3 M€ après le retraitement des parts minoritaires pour 305 k€. Ce retraitement, plus important que l'an dernier, est notamment dû à l'activité de Capelli Suisse et de L2C Développement.

3. Bilan consolidé et évolution de la structure financière

En k€	30.09.2014	31.03.2014
Ecart d'acquisition	232	232
Actif immobilisé net	5 232	6 736
Stocks nets	71 046	57 740
Clients nets	25 026	30 593
Fournisseurs	(35 784)	(33 612)
BFR opérationnel net	60 288	54 721
Autres créances/ dettes	2 140	(258)
total BFR	62 428	54 462
Capitaux propres	34 704	35 328
Dettes nettes	31 358	24 446
Capitaux engagés	66 062	59 774
Provisions, impôts différés et autre non courant	(1 829)	(1 657)
Gearing	90,3%	69,2%
Gearing hors IBO	62,1%	41,6%

→ ECARTS D'ACQUISITION ET ACTIF IMMOBILISE NET

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié au 30 septembre 2014 sur les écarts d'acquisition.

Au cours de l'exercice précédent, le Groupe a procédé au rachat des locaux de son siège social, soit un investissement de 2,8 M€ principalement financé par la mise en place d'un emprunt moyen terme. La valeur du bien immobilier acquis a fait l'objet d'une étude réalisée par un expert indépendant.

→ BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET STOCKS

Le BFR global s'inscrit en hausse d'environ 14,6% depuis le 31 mars 2014 sous l'effet d'une augmentation significative du niveau des stocks (+13,3 M€) liée à l'achat de nouvelles opérations avec un minimum de 50% de pré-commercialisation selon les normes du Groupe. Cette hausse est partiellement compensée par une évolution favorable des clients/fournisseurs (-7,7 M€).

La répartition des stocks par activité est la suivante :

Evolution des stocks - en k€	Valeur nette au 30/09/14	Valeur nette au 31/03/14
Lotissement	31 387	24 565
Promotion	39 659	33 175
Total	71 046	57 740

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.

→ CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

En k€	S1 2014/2015	S1 2013/2014
Flux de trésorerie généré par l'activité	(5 504)	1 903
Investissements nets	(303)	(3 077)
Dividendes	(1 255)	(1 411)
Autres mouvements	146	-
Variation d'endettement	(6 916)	(2 585)
Endettement net à l'ouverture	24 446	6 062
Endettement net à la clôture	31 358	8 647

Les fonds propres du Groupe s'élèvent à 34,7 M€ contre 35,3 M€ au 31 mars 2014 et prennent en compte la mise en paiement du dividende aux actionnaires de CAPELLI pour 1,1 M€.

L'endettement net s'établit à 31,4 M€, soit une augmentation de 6,9 M€ essentiellement liée à l'accroissement des financements dédiés aux opérations de Promotion.

A isopérimètre au 31/03/2014, le gearing (endettement net sur fonds propres) ressort à 0,8 du fait d'importants achats relatifs pour l'exercice en cours. Au Luxembourg, les règles de construction imposent la réalisation des travaux de voirie et des réseaux dans leur totalité avant de pouvoir réaliser la vente de cet important programme de maisons à Beaufort. Ceci a un impact sur le gearing de 0,1 avant les ventes qui seront réalisées en janvier 2015, soit un gearing global de 0,9.

L'emprunt obligataire réalisé fin 2012 est utilisé à hauteur de 9,8 M€ au 30 septembre 2014, soit le même montant qu'au 31 mars 2014. Comme prévu, il permet de financer les apports en fonds propres sur les opérations immobilières en cours.

Les ventes sur stocks en Lotissement ont permis à CAPELLI SA de limiter la hausse de l'endettement sur la période dû à la mise en place par le Groupe d'un emprunt moyen terme pour acquérir les locaux de son siège social et de financer les nouveaux projets en Promotion.

La structure bilancielle reste solide et permet au Groupe de poursuivre un plan de développement ambitieux.

Le flux de trésorerie généré par l'activité s'établit à -5,6 M€ du fait du lancement de certaines opérations importantes et des contraintes luxembourgeoises de construction.

4. Perspectives et développement

Le niveau de croissance enregistré sur le 1er semestre 2014 et les indicateurs de performance en cours permettent au Groupe de viser une croissance à deux chiffres de son activité Promotion sur l'exercice tout en maintenant un bon niveau de marge. Il sécurise le développement futur du Groupe et démontre une nouvelle fois l'efficacité de sa politique de communication ainsi que sa capacité à capitaliser sur son savoir-faire historique en matière de prospection foncière.

Le backlog à 120 M€ permet également de réaffirmer une croissance forte pour l'exercice 2015/2016.

Dans les mois à venir, le Groupe va continuer d'investir pour le futur afin d'accélérer et assurer son développement avec les priorités suivantes:

- Le développement sur des zones à fort potentiel en Suisse et au Luxembourg ;
- Le développement de l'activité de marchand de biens ;
- Le développement de l'activité sur la zone Ile de France, Rhône-Alpes et frontière suisse.

Etats financiers consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre

1. Etat de situation financière

en k€	Notes	30/09/2014			31/03/2014
		Brut	Amort. prov.	Net	Net
ACTIF					
Ecart d'acquisition	4.1	232		232	232
Immobilisations incorporelles	4.2	552	491	61	25
Immobilisation corporelles	4.2	7 274	2 311	4 963	6 493
Immobilisations financières	4.3	208	-	208	218
Impôts Différés Actif	4.5 et 4.9	1 052		1 052	580
ACTIFS NON COURANTS		9 318	2 802	6 516	7 548
Stocks	4.4	71 586	540	71 046	57 740
Créances clients	4.5	25 057	31	25 026	30 593
Autres actifs courants	4.5	7 302	4	7 298	4 483
Comptes courants	4.5 et 4.6	2 479	-	2 479	2 219
Charges constatées d'avance	4.5	1 537	-	1 537	1 673
Autres actifs financiers courants		-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.5 et 4.6	9 362	-	9 362	13 091
ACTIFS COURANTS		117 323	575	116 748	109 798
TOTAL ACTIF		126 641	3 377	123 264	117 346
PASSIF					
Capital social	4.7			15 139	15 139
Réserves consolidées				17 837	18 568
<i>Prime de fusion</i>				638	638
<i>Réserve légale</i>				1 036	962
<i>Report à nouveau</i>				1 176	1 176
<i>Réserves de consolidation</i>				14 665	13 734
<i>Résultat</i>				322	2 059
Capitaux propres - Part du Groupe				32 976	33 708
Part des minoritaires				1 728	1 620
CAPITAUX PROPRES				34 704	35 328
Provisions non courantes	4.5 et 4.8			58	49
Passifs financiers non courants	4.5 et 4.6			14 406	16 546
Impôts Différés Passif	4.5 et 4.9			2 823	2 189
PASSIFS NON COURANTS				17 287	18 783
Provisions courantes	4.5 et 4.8			-	-
Passifs financiers courants	4.5 et 4.6			25 565	22 046
Comptes courants	4.5 et 4.6			3 229	1 163
Dettes fournisseurs	4.5			35 784	33 612
Dettes fiscales et sociales	4.5			3 742	5 334
Autres dettes	4.5			2 953	1 046
Produits constatés d'avance	4.5			-	34
PASSIFS COURANTS				71 273	63 235
TOTAL PASSIF				123 264	117 346

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

2. Etat consolidé du résultat global

en k€	Notes	S1 2014/2015	S1 2013/2014
Chiffre d'affaires	6.2	22 888	21 427
Achats consommés	5.1	(15 490)	(15 595)
Dotations nettes aux provisions sur opérations		-	-
Marge brute	6.2	7 398	5 832
Tx de Marge brute		32,3%	27,2%
Charges de personnel	5.2	(2 036)	(1 823)
Charges externes		(3 352)	(2 561)
Impôts et taxes		(200)	(208)
Dotations nettes aux amortissements	4.2	(191)	(172)
Dotations nettes aux provisions	5.3	(28)	(9)
Autres produits d'exploitation		11	96
Autres charges d'exploitation		-	-
Charges opérationnelles		(5 796)	(4 678)
Résultat opérationnel courant		1 602	1 154
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	5.4	1	10
Résultat opérationnel		1 603	1 164
% du Chiffre d'affaires		7,0%	5,4%
Produits financiers		16	69
Coûts financiers bruts		(759)	(572)
Coût de l'endettement net		(743)	(502)
Autres Produits et charges financières		-	-
Résultat financier	5.5	(743)	(502)
Résultat avant impôt		860	662
Impôts sur les bénéfices		(51)	(21)
Impôts différés		(181)	(251)
Impôts sur les résultats	5.6 et 5.7	(232)	(272)
Tx d'impôt		27%	41%
Quote-part de résultat MEEQ		(1)	(0)
Résultat net de l'ensemble consolidé		627	390
% du Chiffre d'affaires		2,7%	1,8%
Part des minoritaires		(305)	(38)
Résultat net part du Groupe		322	352
% du Chiffre d'affaires		1,4%	1,6%
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-	-
Ecart de conversion		-	-
Effets d'impôts sur les autres éléments du résultat global		-	-
Ecart actuariels		-	(6)
Résultat global part du Groupe		322	346
Part des minoritaires		305	38
Résultat global total		627	384
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	5.8	0,02	0,03
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	5.8	0,02	0,03

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.

3. Tableau de variation de trésorerie

en k€	Notes	S1 2014/2015	S1 2013/2014
Disponibilités	4.5 et 4.6	13 091	26 106
Découverts bancaires	4.5 et 4.6	(20 835)	(17 191)
Trésorerie à l'ouverture		(7 744)	8 915
Résultat net de l'ensemble consolidé		627	390
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4.2 et 5.3	200	146
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	5.4	-	-
Charge d'impôt exigible	5.6 et 5.7	51	21
Variation des impôts différés	5.6 et 5.7	157	251
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie		19	5
Capacité d'autofinancement avant impôt		1 054	813
Impôt versés		(1 117)	(1 063)
Capacité d'autofinancement		(63)	(250)
Variation de stock	4.4	(12 284)	(1 241)
Variation des créances d'exploitation	4.5	2 931	4 165
Variation des dettes d'exploitation	4.5	3 877	(771)
Variation du BFR		(5 476)	2 153
Flux de trésorerie généré par l'activité		(5 504)	1 903
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2	(62)	(3 034)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.4		54
Acquisitions d'immobilisations financières	4.3		(97)
Cessions d'immobilisations financières	4.3		-
Cessions de sociétés nettes de trésorerie (méthode IP à MEE)		(241)	-
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(303)	(3 077)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère			(1 193)
Dividendes versés aux minoritaires		(195)	(218)
Nouveaux emprunts	4.6	4 594	2 345
Emprunt obligataire	4.6	-	-
Remboursement d'emprunts	4.6	(4 484)	(1 444)
Autres variations liées aux opérations de financement		893	698
Actions propres		-	1
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement		808	189
Variation de trésorerie avant autres actifs financiers courants		(4 999)	(985)
Flux liés aux autres actifs financiers courants	4.6	0	-
Variation de trésorerie		(4 999)	(985)
Trésorerie à la clôture		(12 743)	7 930
Disponibilités	4.5 et 4.6	9 362	21 206
Découverts bancaires	4.5 et 4.6	(22 105)	(13 275)

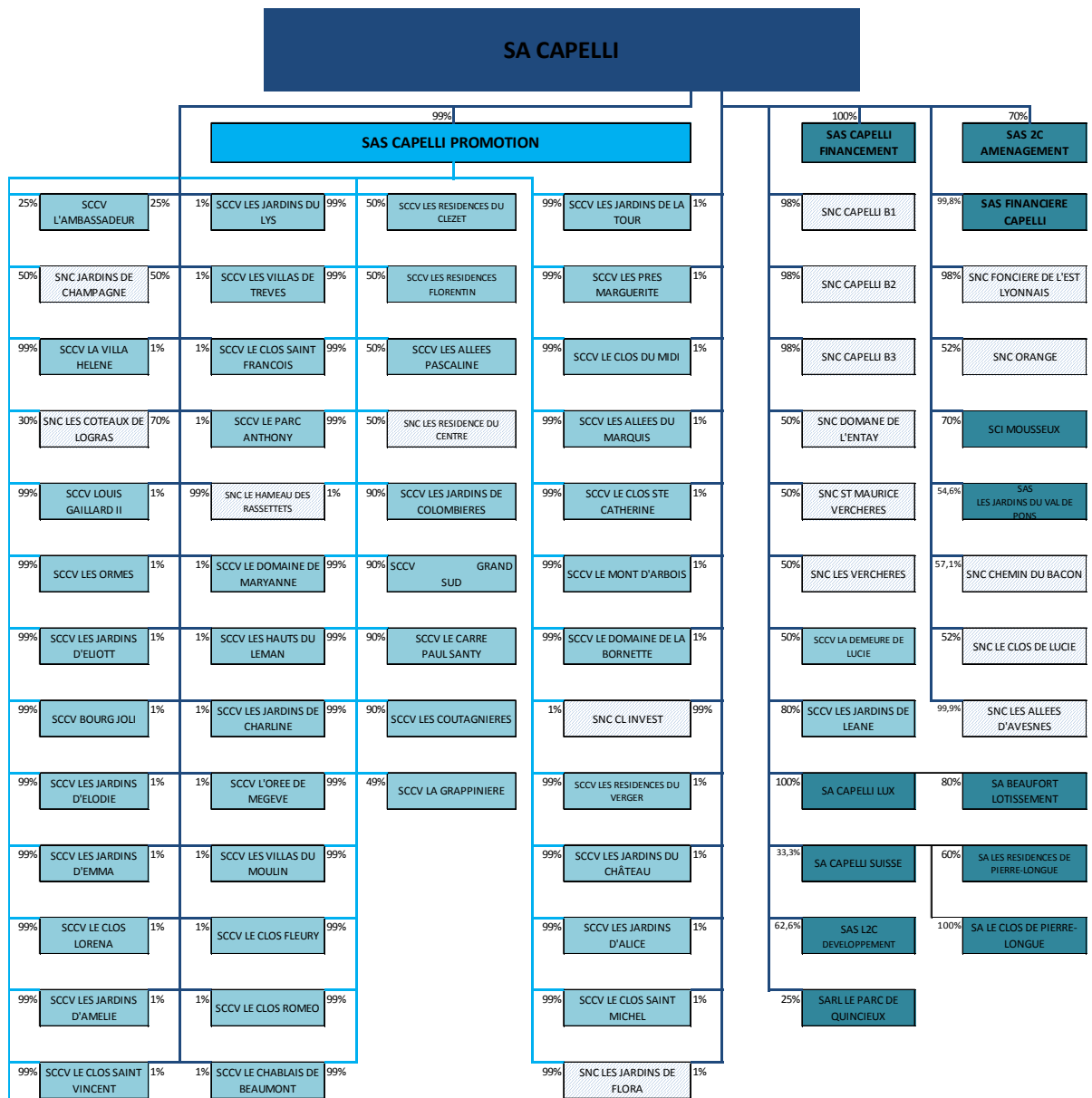
Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

4. Variation des capitaux propres consolidés

en k€	Notes	Capital	Primes	Auto-détention	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Part mino ritaires	Capitaux propres
Au 1er avril 2013		15 139	638	(39)	17 106	32 844	1 927	34 711
Résultat de la période					352	352	38	390
Autres éléments du résultat global					(6)	(6)	-	(6)
Résultat global total		-	-	-	346	346	38	384
Variation périmètre					(14)	(14)	24	10
Opérations sur Auto-détention	4.7			1		1	-	1
Dividendes versés	4.7				(1 193)	(1 193)	(218)	(1 411)
Autres						-	-	-
Au 30 septembre 2013		15 139	638	(38)	16 246	31 985	1 771	33 756
Au 1er avril 2014		15 139	638	(46)	17 977	33 708	1 620	35 328
Résultat de la période					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 versés/décidés par AG	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

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

5. Périmètre de consolidation



- 1. FAITS CARACTERISTIQUES**
- 2. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**
- 3. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION**
- 4. NOTES RELATIVES AU BILAN**
- 5. NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**
- 6. INFORMATIONS SECTORIELLES**
- 7. AUTRES INFORMATIONS**

Les comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 25 novembre 2014. L'exercice a une durée de 6 mois, couvrant la période du 01/04/2014 au 30/09/2014.

1. Faits caractéristiques

Dans un marché français actuellement en décélération, CAPELLI continue de se créer de nouvelles opportunités génératrices de croissance pour le futur en se tournant notamment vers l'Europe du Nord. Cette dynamique s'est illustrée par la création des entités européennes CAPELLI Suisse et CAPELLI Luxembourg qui permettent d'élargir le champ d'actions du Groupe. Ces structures sont déjà contributives au chiffre d'affaires sur le 1er semestre 2014/2015. Elles le seront encore davantage dans les mois qui viennent.

En Suisse, le Groupe, qui a généré son premier chiffre d'affaires au 4ème trimestre 2013/2014 avec un chantier en cours près de Genève, compte deux programmes plus importants qui seront lancés au cours du 2ème semestre de l'exercice 2014/2015.

Au Luxembourg, après avoir créé sa filiale en octobre 2013, et réalisé l'acquisition foncière de sa première opération en juin 2014, CAPELLI pourra compter sur ce programme pour générer son premier chiffre d'affaires au cours du 2ème semestre 2014/2015.

Les opérations lancées et/ou sous compromis d'achat en Suisse et au Luxembourg représentent respectivement à ce jour un chiffre d'affaires potentiel de 30,9 millions de francs suisse (soit environ 25 millions d'euros) et de 71 millions d'euros.

En Allemagne, la mise en place d'un partenariat avec un acteur local vient de se conclure pour un développement de l'offre CAPELLI.

Conscient de la difficulté des primo-accédants français à trouver des logements correspondant à leur enveloppe budgétaire au sein des agglomérations ou à leur très proche périphérie, CAPELLI développe une activité de Rénovation, incluse dans le secteur d'activité promotion, qui lui permet de réhabiliter des immeubles anciens ou récents en appartements. Cette activité, qui ne nécessite pas de lourdes autorisations et génère un retour sur investissement rapide, se révèle porteuse et le Groupe a donc naturellement décidé d'en accélérer le développement. Cette activité génère déjà ses premiers résultats avec un chiffre d'affaires sur le 1er semestre de l'exercice 2014/2015 qui atteint 4 M€..

Les principaux indicateurs financiers du premier semestre 2014/2015 sont les suivants:

- Chiffre d'affaires : 22,9 M€ ;
- Marge brute : 7,4 M€, soit 32,3% du chiffre d'affaires ;
- Résultat opérationnel : 1,6 M€, soit 7% du chiffre d'affaires ;
- Résultat net consolidé part du Groupe : 0,3 M€ ;
- Gearing (endettement net/fonds propres) : 0,9 (0,8 isopérimètre 31/03/14 + 0,1 impact réglementation luxembourgeoise sur la construction) ;
- Backlog (lots réservés et actés) au 12 novembre 2014 : 120 M€ dont 105 M€ pour l'activité Promotion.

2. Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important susceptible d'avoir une incidence sur les comptes clos au 30 septembre 2014 n'est survenu depuis la clôture du semestre.

Les perspectives et axes de développement prioritaires du Groupe sont détaillés au paragraphe 4 du Rapport Semestriel d'Activité en page 8 du présent Rapport Financier Semestriel.

En date du 7 octobre 2014, Capelli a procédé pour son développement en Europe du Nord, à une émission obligataire privée auprès d'investisseurs institutionnels, pour un montant de 6,8 M€, à échéance 30 septembre 2019, assortie d'un coupon de 7% l'an payable semestriellement. Les obligations sont cotées sur le marché Euro MTF de la Bourse de Luxembourg.

3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1 Principes généraux et recours à des estimations

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2014 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (normes et interprétations), tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2014.

Les normes, amendements et interprétations retenus pour l'élaboration des comptes consolidés au 30 septembre 2014 et des comptes comparatifs 2013 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 30 septembre 2014, 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 2014 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos le 31 mars 2014. Le groupe n'a pas appliqué de nouvelles méthodes comptables, à l'exception de celles décrites dans le paragraphe suivant. En effet :

Les normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2014, notamment les normes et amendements de consolidation révisés (IFRS 10 « Etats financiers consolidés », IFRS 11 « Partenariats » et IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités », IAS 28 R « participations dans les coentreprises et les entreprises associées »), et l'amendement de la norme IAS 36 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du groupe. En effet, comme indiqué en note 3.2, l'analyse des partenariats a conduit à n'identifier que des coentreprises et pas d'activités conjointes. Ainsi, les sociétés précédemment consolidées par intégration proportionnelle ont été mises en équivalence. L'impact n'est pas significatif, compte tenu du fait que les sociétés sont toutes en fin d'activité. De ce fait, les informations comparatives n'ont pas été retraitées.

Les normes et interprétations d'application obligatoire à compter des exercices ouverts le 1er avril 2014 n'ont pas eu d'impact 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. Il s'agit notamment de l'interprétation IFRIC 21 (droits et taxes), et des normes d'amélioration - cycles 2010-2012 et 2011-2013. Ces normes, amendements et interprétations, compte tenu de l'analyse en cours, ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les capitaux propres consolidés.

Par ailleurs, CAPELLI ne s'attend pas à ce que les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB, et d'application obligatoire en 2014, mais non encore approuvés au niveau européen (et dont l'application anticipée n'est pas possible au niveau européen) aient un impact significatif sur les comptes des prochains exercices

Le groupe CAPELLI a établi ses comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2014 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 2014.

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.

3.2 Méthodes de consolidation

CAPELLI a mis en œuvre les nouvelles normes de consolidation (IFRS 10, IFRS 11, et IFRS 12), cf. note 3.1. En pratique, les critères utilisés pour apprécier le contrôle ont peu changé.

Le pourcentage de contrôle traduit le lien de dépendance entre la société consolidante (CAPELLI SA) et chaque société dont elle détient directement ou indirectement, des titres. Il définit un pourcentage de contrôle juridique et donne un pouvoir de décision.

Le pourcentage de contrôle de la société CAPELLI dans les sociétés appartenant au périmètre de consolidation est dans la plupart des cas supérieur à 50% mais peut parfois également être réparti entre deux ou trois associés.

Lorsque le groupe a la capacité d'orienter la stratégie et de diriger les politiques financières et opérationnelles, et influencer sur le montant des rendements, c'est la méthode de l'intégration globale qui est appliquée.

La méthode de la mise en équivalence est utilisée pour consolider :

- D'une part les sociétés pour lesquelles Lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles requièrent l'accord unanime de tous les associés participant au contrôle conjoint, la méthode de la mise en équivalence est utilisée, en application de IFRS 11.
- D'autre part, Le cas échéant, les sociétés associées significatives dans lesquelles le groupe exerce directement ou indirectement une influence notable ou un contrôle conjoint sont mises en équivalence.

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.

L'analyse des partenariats effectuée selon les critères définis par la norme IFRS 11 n'a conduit en effet à identifier que des coentreprises et pas des activités conjointes.

Le contrôle est donc analysé au cas par cas sur la base de circonstances spécifiques ; la méthode de consolidation utilisée est donc soit la méthode de l'intégration globale, soit celle de la mise en équivalence.

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 30/09/2014	% D'INTERETS 30/09/2014	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/14	% D'INTERETS 31/03/14
SOCIETE CONSOLIDANTE – CAPELLI S.A.					
SOCIETES CONSOLIDEES					
<i>SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022</i>	99.8%	99.8%	I.G.	99.8%	99.8%
<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%

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/2014	% D'INTERETS 30/09/2014	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/14	% D'INTERETS 31/03/14
SCCV L'AMBASSADEUR Siret : 45343979600013	50%	49.75%	M.E.	50%	49.75%
SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET Siret : 50280057600014	50%	49.5%	M.E.	50%	49.5%
SCCV LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50%	49.5%	M.E.	50%	49.5%
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100%	99.7%	I.G.	100%	99.7%
SCCV LA DEMEURE DE LUCIE Siret : 48988038500013	50%	50%	M.E.	50%	50%
SNC ST MAURICE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50%	50%	M.E.	50%	50%
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100%	99.5%	I.G.	100 %	99.5%
SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50%	50%	M.E.	50 %	50 %
SCCV LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	50%	49.50%	M.E.	50 %	49.5%
SCCV LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50%	49.50%	M.E.	50 %	49.5%
SCCV LA VILLA HELENE Siret : 52891495500018	100%	99.01%	I.G.	100 %	99.01%
SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018	98%	98%	I.G.	98 %	98%
SNC CAPELLI B2 Siret : 49205285700025	98%	98%	I.G.	98 %	98%
SNC CAPELLI B3 Siret : 52200420900014	98%	98%	I.G.	98 %	98%
SCCV LES JARDINS DE LEANE Siret : 52999040000010	80%	80%	I.G.	80 %	80%
SCCV LES JARDINS D'ELIOTT Siret : 53235356200012	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES ORMES Siret : 53236120100017	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LOUIS GAILLARD II Siret : 53205834400013	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES VILLAS DU BOURG JOLI Siret : 53311884000016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS DES COLOMBIERES Siret : 53295361900014	90%	89.10%	I.G.	90%	89.10%
SNC FONCIERE EST LYONNAIS Siret : 53426792700018	98%	98%	I.G.	98%	98%
SARL CAPELLI FINANCEMENT Siret : 53828692300015	100%	100%	I.G.	100%	100%
SCCV LES COUTAGNIERES Siret : 53538479600038	90%	89.10%	I.G.	90%	89.10%
SCCV LES JARDINS D'ELODIE Siret : 53851368000016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS D'EMMA Siret : 53849064000017	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS LORENA Siret : 53918946400016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS D'AMELIE Siret : 53517649900015	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
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%
SCCV LES VILLAS DU TREVES Siret : 7505830700018	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/2014	% D'INTERETS 30/09/2014	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/14	% D'INTERETS 31/03/14
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%	89.1%	I.G.	90%	89.1%
SCCV LE CARRE PAUL SANTY Siret : 53814061700019	90%	89.1%	I.G.	90%	89.1%
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	100%	99.99%	I.G.	100%	99.99%
SAS L2C DEVELOPPEMENT Siret : 79913430900019	62.55%	50%	I.G.	50.19%	33.3%
SAS LES JARDINS DU VAL DE PONS Siret : 53372706100012	54.55%	37.5%	I.G.	54.55%	37.5%
SCCV LE CLOS DE LUCIE Siret : 80044596700014	52%	52%	I.G.	52%	52%
SCI MOUSSEUX Siret : 79350156000015	70%	70%	I.G.	70%	70%

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/2014	% D'INTERETS 30/09/2014	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/14	% D'INTERETS 31/03/14
<i>SNC CHEMIN DU BACON</i> <i>Siret : 79818170700018</i>	57.14%	40%	I.G.	57.14%	40%
<i>SCCV LES VILLAS DU ROSSET</i> <i>Siret : 52988988300011</i>	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
<i>SA CAPELLI LUX</i> <i>N° RCS B131.700 (Luxembourg)</i>	100%	100%	I.G.	100%	100%
<i>SA LES RESIDENCES DE PIERRE LONGUE</i> <i>Siret : n/a</i>	60%	19.8%	I.G.	40%	13.2%
<i>SA LE CLOS DE PIERRE LONGUE</i> <i>Siret : n/a</i>	100%	33%	I.G.	20%	6.6%
<i>SNC LES ALLEES D'AVESNES</i> <i>Siret : 80252243300019</i>	99.9%	99.9%	I.G.	n.a.	n.a.
<i>SARL PARC DE QUINCIEUX</i> <i>Siret : 75132010200013</i>	25%	25%	M.E.	n.a.	n.a.
<i>SCCV LES JARDINS D'ALICE</i> <i>Siret : 80320211800011</i>	100%	99.01%	I.G.	n.a.	n.a.
<i>SCCV LE CLOS SAINT MICHEL</i> <i>Siret : 8048896400017</i>	100%	99.01%	I.G.	n.a.	n.a.
<i>SNC LES JARDINS DE FLORA</i> <i>Siret : 80495051700016</i>	100%	99.01%	I.G.	n.a.	n.a.
<i>SA BEAUFORT LOTISSEMENT</i> <i>N° RCS B138.087 (Luxembourg)</i>	80%	80%	I.G.	n.a.	n.a.

→ DATES D'ARRETE COMPTABLE

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

- SNC LES VERCHERES
- SCI L'AMBASSADEUR
- SNC LES RESIDENCES DU CENTRE
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE
- SCI LES RESIDENCES FLORENTIN
- SCI LES ALLEES PASCALINE
- SCI LES RESIDENCES DU CLEZET
- SARL LE PARC DE QUINCIEUX

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 2014 via une reconstitution de la période 1er avril 2014 / 30 septembre 2014.

→ MODIFICATION DU POURCENTAGE D'INTERET

La société CAPELLI SA a acquis au 30 septembre 16,7% des actions de la SAS L2C DEVELOPPEMENT, portant ainsi sa détention à 50% des actions. Compte tenu des actions à droit de vote double qu'elle détenait auparavant, son pourcentage de contrôle s'élève désormais à 62,55%. Cette société était déjà intégrée globalement au 31 mars 2014, la variation du pourcentage d'intérêts a impacté les réserves consolidées pour un montant non significatif.

La société CAPELLI Suisse a acquis au 30 septembre 20% des actions de la SA LES RESIDENCES DE PIERRE LONGUE, portant ainsi sa détention à 60% des actions. Compte tenu du pourcentage de détention de Capelli Suisse par Capelli SA, le pourcentage d'intérêt au 30/09/2014 est de 19.8%. Cette société était mise en équivalence au 31 mars 2014, la variation du pourcentage d'intérêts a impacté les réserves consolidées pour un montant non significatif.

La société CAPELLI Suisse a acquis au 30 septembre 80% des actions de la SA LE CLOS DE PIERRE LONGUE, portant ainsi sa détention à 100% des actions. Compte tenu du pourcentage de détention de Capelli Suisse par Capelli SA, le pourcentage d'intérêt au 30/09/2014 est de 33%. Cette société était mise en équivalence au 31 mars 2014, la variation du pourcentage d'intérêts a impacté les réserves consolidées pour un montant non significatif.

→ PRISES DE PARTICIPATIONS AU COURS DE L'EXERCICE

Prises de participations directes :

- SNC LES ALLEES D'AVESNES : 99,90% des titres souscrits par la SA CAPELLI
- SARL LE PARC DE QUINCIEUX : 25% des titres souscrits par la SA CAPELLI

Prises de participations indirectes :

- SCI LES JARDINS D'ALICE : 99% des titres souscrits par la CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SCI LE CLOS SAINT MICHEL: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SNC LES JARDINS DE FLORA : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SA BEAUFORT LOTISSEMENT (société de Droit Luxembourgeois) : 80% des titres souscrits par CAPELLI LUX.

→ LIQUIDATIONS OU CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Aucune société n'est sortie du périmètre au 30 septembre 2014.
L'impact des variations de périmètre étant non significatif, aucune information proforma n'est établie.

4. Notes relatives au bilan

4.1 Ecarts d'acquisition

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

Valeurs brutes - en k€	31/03/2014	Variation (+ OU -)	Var. périmètre	30/09/2014
Capelli	120	-	-	120
Financière Capelli	112	-	-	112
Total	232	-	-	232

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié à la clôture semestrielle de septembre 2014 sur les écarts d'acquisition sachant que la mise en œuvre de tests de dépréciation à la clôture annuelle de mars 2014 n'avait pas conduit à constater de dépréciations.

4.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Valeurs brutes - en k€	31/03/2014	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	30/09/2014
Logiciels	512	-	-	40	-	552
Immobilisations incorporelles	512	-	-	40	-	552
Terrains	1 385	-	(1 366)	-	-	19
Constructions	3 416	-	-	24	-	3 440
Immeubles de placement	2 164	-	-	-	-	2 164
I.T.M.O.I.	36	-	-	3	-	39
Install. & agenc. Divers	832	-	(157)	14	-	689
Matériel de transport	192	-	101	1	(47)	247
Mat. Bureau et info.	568	-	56	21	-	645
Immobilisations en cours	71	-	-	-	(40)	31
Immobilisations corporelles	8 664	-	(1 366)	63	(87)	7 274
Total valeurs brutes	9 176	-	(1 366)	103	(87)	7 826

Une nouvelle opération de lotissement avait par erreur été constatée en immobilisation au 31 mars 2014 pour une valeur de 1 366 K€. Le terrain a été réaffecté en stock conformément à l'esprit de l'opération.

Amortissements - en k€	31/03/2014	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	30/09/2014
Logiciels	486	-	-	5	-	491
Immobilisations incorporelles	486	-	-	5	-	491
Constructions	304	-	-	62	-	366
Immeubles de placement	941	-	-	40	-	981
I.T.M.O.I.	36	-	-	-	-	36
Install. & agenc. Divers	275	-	(15)	25	-	285
Matériel de transport	134	-	7	29	(47)	123
Mat. Bureau et info.	482	-	8	30	-	520
Immobilisations corporelles	2 172	-	-	186	(47)	2 311
Total amortissements	2 658	-	-	191	(47)	2 802

Valeurs nettes - en k€	30/09/2014	31/03/2014
Logiciels	61	26
Immobilisations incorporelles	61	26
Terrains	19	1 385
Constructions	3 074	3 112
Immeubles de placement	1 183	1 223
I.T.M.O.I.	3	-
Install. & agenc. divers	404	557
Matériel de transport	124	58
Mat. Bureau et info.	125	86
Immobilisations en cours	31	71
Immobilisations corporelles	4 963	6 492
Total valeurs nettes	5 024	6 518

Au cours de l'exercice précédent, le Groupe a procédé au rachat des locaux de son siège social soit un investissement de 2,8 M€. La valeur du bien immobilier acquis a fait l'objet d'une étude réalisée par un expert indépendant.

La mise en œuvre des tests de dépréciation n'a pas conduit à constater de dépréciations.

Immeubles de placement

en k€	Brut	Amort.	Net
31/03/2014	2 164	(941)	1 223
Acquisitions de l'exercice	-	-	-
Reclassement	-	-	-
Dotations de l'exercice	-	(40)	(40)
Virements de poste à poste	-	-	-
Cessions	-	-	-
Amortissements par composants	-	-	-
30/09/2014	2 164	(981)	1 183

Au 31 mars 2014, la valeur de marché des immeubles de placement, évaluée par un expert à 2 700 K€, 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 2014/2015	S1 2013/2014
Montant des produits des locations	112	91
Taxes foncières	(11)	(6)
Charges locatives	(11)	(19)
Revenus nets	90	66

4.3 Immobilisations financières

en k€	31/03/2014	Variation de péri-mètre	Reclass.	Acquisition	Cessions	30/09/2014
Titres non consolidés et mis en équivalence	118	-	(10)	-	-	108
Dépôts & cautionnements	100	-	-	-	-	100
Valeur brutes	218	-	(10)	-	-	208
Amortissements	-	-	-	-	-	-
Valeurs nettes	218	-	(10)	-	-	208

Les titres mis en équivalence représentent une valeur de 1 K€ au 30 septembre 2014.

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 30/09/14	Dépréciation	Valeur nette au 30/09/14	Valeur nette au 31/03/14
Lotissement	31 928	541	31 387	24 565
Promotion	39 659	-	39 659	33 175
Total	71 587	541	71 046	57 740

La variation des stocks en valeur brute par rapport au 31 mars 2014 s'explique essentiellement par l'augmentation du nombre de programmes lancés au cours de la période pour la promotion, et par l'acquisition d'un programme important pour le lotissement.

Une nouvelle opération de lotissement avait par erreur été constatée en immobilisation au 31 mars 2014 pour une valeur de 1 366 K€. Le terrain a été réaffecté en stock conformément à l'esprit de l'opération. 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 2014, le groupe a ainsi comptabilisé une dotation nette de provision d'un montant de 19k€.

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

Ces dépenses sont retenues si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées (à ce titre, des critères tangibles ont été déterminés), 4,7 M€ a été constaté en stock au 30 septembre 2014. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

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

4.5 Créances et Dettes

→ ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS

en k€	Montant brut au 30/09/2014	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Impôts différés actifs	1 052	1 052	-	-
Actifs non courants	1 052	1 052	-	-
Emprunt obligataire (IBO)	11 360	-	11 360	-
Emprunts	3 026	-	1 480	1 546
Autres dettes et cautionnements	20	-	20	-
Passifs financiers non courants	14 406	-	12 860	1 546
Impôts différés passifs	2 823	2 823	-	-
Provisions	58	-	-	58
Autres Passifs non courants	2 881	2 823	-	58
Passifs non courants	17 287	2 823	12 860	1 604

→ **ACTIFS COURANTS**

Actifs courants - en k€	30/09/2014	31/03/2014
Créances clients	25 057	30 623
Etat – impôt sur les sociétés	19	1
Etat – autres impôts	5 531	3 818
Débiteurs divers	1 752	668
Charges constatées d’avance	1 537	1 673
Autres créances	8 839	6 160
Comptes courants	2 479	2 219
Trésorerie et équivalents	9 362	13 091
Actifs financiers courants	11 842	15 310
Actifs courants	45 737	52 093

Il n'existe pas d'instruments financiers au 30 septembre 2014.

Ces actifs courants sont à échéance à moins d'un an et ne font pas l'objet de dépréciation au 30 septembre 2014.

→ **PASSIFS COURANTS**

Passifs courants - en k€	30/09/2014	31/03/2014
Dettes fournisseurs	35 784	33 612
Provisions	0	0
Dettes sociales et fiscales	3 602	4 146
Etat – impôts sur les sociétés	140	1 188
Autres dettes	2 953	1 080
Autres dettes	6 695	6 414
Comptes courants	3 229	1 163
Concours bancaires	22 239	20 832
Emprunts à moins d'un an	3 326	1 214
Passifs financiers courants	28 794	23 209
Passifs courants	71 273	63 235

4.6 Endettement financier net

Endettement financier net - en k€	30/09/2014	31/03/2014
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	11 360	11 293
Emprunts	3 026	5 244
<i>dont taux fixe</i>	2 308	3 702
<i>dont taux variable</i>	718	1 542
Autres dettes et cautionnements	20	10
Passifs financiers non courants	14 406	16 546
Comptes courants	3 229	1 163
Concours bancaires	22 239	20 832
Emprunts à moins d'un an	3 326	1 214
Passifs financiers courants	28 794	23 209
Endettement financier brut	43 200	39 755
Comptes courants actifs	(2 479)	(2 219)
Trésorerie et équivalents	(9 362)	(13 091)
Endettement financier net	31 358	24 446
Endettement net IBO (utilisation)	(9 801)	(9 735)
Endettement financier net hors IBO	21 557	14 711

L'endettement net, essentiellement composé de dettes en euros, s'établit à 31,4 M€, soit une augmentation de 6,9 M€ essentiellement liée à l'accroissement des financements dédiés aux opérations de Promotion et à la mise en paiement d'un dividende de 1,1 M€. Le gearing (endettement net sur fonds propres) ressort à 90,3%.

L'emprunt obligataire réalisé fin 2012 est utilisé à hauteur de 9,8 M€ au 30 septembre 2014, soit le même montant qu'au 31 mars 2014. Comme prévu, il permet de financer les apports en fonds propres sur les opérations immobilières en cours.

Hors IBO, l'endettement net ressort en hausse de 6,8 M€ à 21,6 M€, soit un gearing de 62,1% au 30 septembre contre 42% au 31 mars 2014.

Les concours bancaires courants, d'un montant de 22,2 M€, correspondent à des lignes à taux variable finançant les opérations pour 19,7 M€ et à des lignes Corporate à taux variable pour 2,5 M€. Ces dernières sont en cours de renouvellement pour un an aux mêmes conditions.

Dans le cadre de la confirmation des lignes Corporate, le Groupe s'est engagé sur le maintien des indicateurs financiers suivants :

- Fonds propres consolidés supérieurs ou égaux à 28 M€ ;
- Ratios « endettement Net / Capitaux Propres consolidés inférieur à 0,8.

Au 30/09/2014, le Groupe a respecté le 1^{er} ratio mais pas le second. Cette situation temporaire est liée aux besoins de financement ponctuels sur quelques nouvelles opérations relatives de taille significative d'une part, et d'autre part aux contraintes de construction luxembourgeoise qui imposent la réalisation des travaux de voirie et des réseaux dans leur totalité avant de pouvoir vendre le programme immobilier. Ceci a un effet de 0,1 sur le gearing, le faisant passer de 0,8 en raisonnant isopérimètre au 31/03/2014 à 0,9.

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

- Des intérêts courus pour 319 k€, principalement sur l'IBO ;
- Des emprunts à taux variable pour 550 k€ ;
- Des emprunts à taux fixe pour 2 457 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 26,8 M€ au 30 septembre 2014 pour un endettement financier brut de 43,2 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

Les fonds propres du Groupe s'élèvent à 34,7 M€ contre 35,3 M€ au 31 mars 2014 et prennent en compte la mise en paiement du dividende aux actionnaires de CAPELLI pour 1,1 M€.

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.

	31/03/2014	Augm.	Dim.	30/09/2014
Nombre de titres	13 280 000	-	-	13 280 000
Valeur nominale	1,14 €	-	-	1,14 €

Au 30 septembre 2014, CAPELLI SA détient 23 711 de ses propres titres, pour une valeur réelle de 40K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

4.8 Provisions

en k€	31/03/2014	Variation taux actualisation	Dotations	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	30/09/2014
Provisions IDR	49	-	9	-	-	58
Pertes à terminaison	-	-	-	-	-	-
Autres provisions	-	-	-	-	-	-
Total	49	-	9	-	-	58

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 2014.

4.9 Impôts différés

en k€	
Impôts différés passifs 31/03/2014	(2 189)
Impôts différés actifs 31/03/2014	580
Impôts différés nets au 31 mars 2014	(1 609)
Mouvements affectant le résultat 2014/2015	(181)
Autres	19
Impôts différés nets au 30 septembre 2014	(1 771)
Dont impôts différés passifs	(2 823)
Dont impôts différés actifs	1 052

Les impôts différés passifs sont essentiellement constitués par les écarts d'évaluation à hauteur de 196 K€, par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion) pour un montant de 1 492 K€, et par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour 1 096 K€.

5. Notes relatives au compte de résultat

5.1 Achats consommés

Afin d'apporter une meilleure lisibilité des achats consommés, la répartition des charges liées aux projets de promotion et lotissements selon leur nature a été revue. Un comparatif proforma est donc présenté.

en k€	S1 2014/2015	S1 proforma 2013/2014	S1 2013/2014
Achats de mat. premières et approv.			(3 908)
Sous-traitance			(10 875)
Achats de terrains et frais	(9 935)	(2 285)	
Constructions et travaux / vrd	(13 969)	(12 552)	
Honoraires	(3 644)	(1 600)	(355)
Assurance DO	(9)	(21)	(21)
Frais financiers	(342)	(227)	(227)
Impôts et taxes	(7)	(201)	(209)
Variation de stock	12 416	1 291	
Total	(15 490)	(15 595)	(15 595)

5.2 Charges de personnel

en k€	S1 2014/2015	S1 2013/2014
Salaires et traitements	(1 523)	(1 334)
Charges sociales	(513)	(489)
Total	(2 036)	(1 823)

5.3 Dotations et provisions nettes

en k€	S1 2014/2015	S1 2013/2014
Actifs circulants	(19)	(43)
Indemnités de départ à la retraite	(9)	4
Autres provisions	-	30
Total	(28)	(9)

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 2014/2015.

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 à la levée de fonds de 11,7 M€ réalisée dans le cadre de l'emprunt obligataire fin 2012 (IBO). Les frais d'émission de l'emprunt, amortis sur 5 ans (soit la durée de l'emprunt), s'élèvent à 67k€.

5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

en k€	S1 2014/2015	S1 2013/2014
Organic	(5)	(3)
Provision sur retraite	3	(1)
Décalages de résultat (bénéfices)	(620)	(561)
Amortissements par composants	7	8
Marge en stock	(1)	(9)
Résultats déficitaires	435	315
Total	(181)	(251)

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.

5.7 Preuve d'impôt

en k€	S1 2014/2015	S1 2013/2014
Résultat net	627	390
Impôt	232	272
Résultat avant impôt	859	662
IS théorique	286	221
Contribution 3,3 %	9	7
Différence de taux filiales étrangères	(117)	
Différences permanentes	53	40
Régularisations	1	4
Impôt effectif	232	272

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 (23 711 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.

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 l'exercice 2014/2015 et 2013/2014, aucune information par zone géographique n'est présentée.

Compte tenu de l'évolution de l'activité, les immobilisations des structures ont été réaffectées en fonction de leur utilisation par secteur. Une information proforma (PF 31/03/14) est ainsi présentée.

6.1 Bilan

	Locatif / divers			Lotissement			Promotion			Total		
	30/09/14	PF 31/03/14	31/03/14	30/09/14	PF 31/03/14	31/03/14	30/09/14	PF 31/03/14	31/03/14	30/09/14	PF 31/03/14	31/03/14
Actifs non courants	1 347	1 391	4 112	1 690	2 396	1 993	3 502	3 761	1 443	6 539	7 548	7 548
Actifs courants	1 182	1 150	852	53 530	57 294	57 368	62 113	51 354	51 578	116 825	109 798	109 798
Total actif sectoriel	2 529	2 541	4 964	55 220	59 690	59 361	65 615	55 115	53 021	123 364	117 346	117 346
Passifs non courants	239	243	2 380	9 803	14 411	14 011	7 246	3 995	2 392	17 288	18 649	18 783
Passifs courants	443	471	883	20 503	16 790	16 468	50 327	46 108	45 884	71 273	63 369	63 235
Total passif sectoriel	682	714	3 263	30 306	31 201	30 479	57 573	50 103	48 276	88 561	82 018	82 018

6.2 Compte de résultat

en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Total	
	S1	S1	S1	S1	S1	S1	S1	S1
	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
Chiffre d'affaires brut	115	159	3 164	5 913	19 609	15 355	22 888	21 427
Annulation retraitements	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	115	159	3 164	5 913	19 609	15 355	22 888	21 427
Marge brute	110	153	311	1 143	6 977	4 536	7 398	5 832
Résultat opérationnel							1 604	1 164
Charges d'impôt sur le résultat							(232)	(272)
Résultat net de l'ensemble consolidé							627	390
Résultat net Part du Groupe							322	352

NB : l'activité Rénovation est incluse dans l'activité Promotion

6.3 Informations complémentaires

Dépenses d'investissement en k€	Locatif / divers			Lotissement			Promotion			Total		
	S1	S1 PF	S1	S1	S1 PF	S1	S1	S1 PF	S1	S1	S1 PF	S1
	2014/15	2013/14	2013/14	2014/15	2013/14	2013/14	2014/15	2013/14	2013/14	2014/15	2013/14	2013/14
Immobilisations incorporelles	-	14	-	10	-	14	30	-	-	40	14	14
Immobilisations corporelles	-	-	2 784	16	755	236	47	2 265	-	63	3 020	3 020
Immobilisations financières	-	-	-	7	-	-	-	-	-	7	-	-
Total	-	14	2 784	33	755	250	77	2 265	-	110	3 034	3 034

7. Autres informations

7.1 Intégration proportionnelle

En application de la norme IFRS 11 applicable à cet exercice, 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.

Ces sociétés étant toutes en fin d'activité, l'impact en termes de bilan et de résultat n'est pas significatif sur ce semestre, et c'est pourquoi les comptes comparatifs n'ont pas été retraités.

7.2 Parties liées

Postes du Bilan et du compte de résultat - en K€	30/09/2014		31/03/2014	
	Parties liées	Mises en équivalence	Parties liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	872	-	3 269	-
Achats consommés	6	-	81	-
Achats stockés	-	-	350	-
Autres produits opérationnels	-	-	-	-
Produits financiers	19	-	-	-
Charges financières	30	-	-	-
Immobilisations	2 784	-	2 784	-
Créances clients & comptes rattachés	6 392	-	7 068	-
Autres créances	-	339	98	649
Créances financières	1 349	-	1 309	-
Emprunts et dettes financières diverses	3 109	-	190	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	20	-	0	-

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. Le chiffre d'affaires réalisé au 30/09/2014 avec les principaux dirigeants correspond essentiellement à des ventes d'immeubles en vue de réaliser des opérations patrimoniales.

Il n'existe aucune garantie donnée ou reçue avec les parties liées. Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées.

7.3 Effectif moyen

en k€	S1	S1
	2014/2015	2013/2014
Cadres	21	20
Employés	43	38
Total	64	58

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.

Dans la note 4.6 de l'annexe, il est rappelé que les lignes de crédit Corporate, d'un montant de 2,5 M€ au 30 septembre 2014, sont soumises au respect de covenants.

Engagements donnés

en k€	30/09/14	31/03/14
Promesses d'hypothèques	7 261	9 075
Privilèges de prêteur	6 305	8 906
Hypothèques	4 898	2 677
Loyers baux commerciaux	213	342
Nantissements d'actifs	415	466
Total	19 092	21 466

Engagements reçus

en k€	30/09/14	31/03/14
Avals, cautions	819	847
Garanties Financières d'Achèvement	29 752	58 336
Total	30 570	59 183

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

La situation du Groupe au regard de la gestion des risques et instruments financiers n'a pas évoluée de manière significative depuis le 31 mars 2014.

Aucun reclassement n'est intervenu au 30 septembre 2014 entre les différentes catégories d'instruments financiers.

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 30/09/2014, 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 JARDINS DE LEANE

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

- SCI JARDINS DES COLOMBIERES
- SCI LES COUTAGNIERES
- SCI LES JARDINS D'ELODIE
- SCI LES JARDINS DU LYS
- SCI LES ORMES
- SCI LOUIS GAILLARD 2
- SCI CLOS ST VINCENT
- SCI LES VILLAS DU BOURG JOLI
- SCI CLOS SAINT FRANCOIS
- SCI PARC ANTHONY
- SCI GRAND SUD
- SCI CARRE PAUL SANTY
- SCI LES JARDINS DE TREVES
- SCI LES JARDINS DE CHARLINE
- SCI LES HAUTS DU LEMAN
- SCI LE DOMAINE DE MARYANNE
- SCI LES CHABLAIS DE BEAUMONT
- SCI LE CLOS ROMEO
- SCI ALLEES DU MARQUIS
- SCI CLOS LORENA
- SNC LES COTEAUX DU LOGRAS
- SNC ORANGE
- SCI LE DOMAINE DE LA BORNETTE
- SCI LES VILLAS DU MOULIN
- SCI CLOS DU MIDI
- SCI CLOS SAINTE CATHERINE
- SCI LES PRES DE LA MARGUERITE
- SCI LES JARDINS DE LA TOUR
- SAS L2C
- Opération BUROVIL dans la SA CAPELLI

CAPELLI SA gère également en direct quelques programmes de promotion en VEFA inclus dans ses comptes.

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

en k€	30/09/14	31/03/14	31/03/14 Proforma
Chiffre d'affaires cumulé	108 458	98 680	88 863
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	(90 568)	(81 556)	(73 197)
Frais de commercialisation encourus	(10 527)	(10 035)	(9 418)
Provisions perte à terminaison	-	-	-
Provision sur stocks			
Autres charges		(6)	-
Charges	(101 095)	(91 597)	(82 615)
Bénéfice	7 363	7 083	6 248
Facturations intermédiaires émises	104 348	114 741	98 795
Avances reçues	(84 606)	(82 335)	(66 414)
Dû par les clients HT	19 742	32 406	32 382

La colonne « 31/03/2014 Proforma » reprend, à fin de comparatif, les informations relatives aux contrats de construction N-1, en retenant uniquement les contrats en cours au 30 septembre 2014.

1. Responsable du rapport financier semestriel

Monsieur Christophe CAPELLI, Président Directeur Général.

2. Attestation

J'atteste que, à ma connaissance, les états financiers consolidés intermédiaires résumés du 1er semestre 2014/2015 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.

Fait à Lyon, le 3 décembre 2014

Christophe CAPELLI

Président Directeur Général

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période 1^{er} avril 2014 au 30 septembre 2014

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 2014 au 30 septembre 2014, 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'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Villeurbanne et Lyon, le 3 décembre 2014

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY
Jean-Louis FLECHE

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO



Société Anonyme au capital de 15 139 200 euros

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

www.groupe-capelli.com

