

ORFIS BAKER TILLY
149, boulevard Stalingrad
69100 VILLEURBANNE

DFP AUDIT
2, rue de la Claire
69009 LYON

SA CAPELLI
2 bis, chemin du Coulouvrier
69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés
Exercice clos le 31 mars 2016

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 mars 2016 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société CAPELLI, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans les paragraphes de les notes « Règles et méthodes d'évaluation » de l'annexe intitulées « Recours à des estimations » et « Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires » :

L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans les états financiers.

Le résultat des contrats de construction est constaté au fur et à mesure de l'avancement des travaux et de la commercialisation, en fonction de la marge prévisionnelle de chaque programme.

Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des hypothèses retenues et de ces estimations ainsi qu'à leur correcte application.

- Les stocks des activités Lotissement, Promotion et Rénovation sont évalués conformément aux principes exposés dans la note « Règles et méthodes d'évaluation » intitulée « stocks ».

Nous avons examiné le caractère raisonnable des principes retenus.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à Villeurbanne et à Lyon, le 29 juillet 2016

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY



Jean-Louis FLECHE

DFP AUDIT



Frédéric VELOZZO

5 INFORMATIONS FINANCIERES ET COMPTABLES

Comptes consolidés 2015/2016

5.3 Comptes consolidés 2015/2016

5.3.1 Etat du résultat global consolidé

en k€	Notes	2015/2016	2014/2015
Chiffre d'affaires	6.2	91 185	65 432
Achats consommés	5.1	(70 179)	(48 643)
Dotations nettes aux provisions sur opérations		-	-
Marge brute	6.2	21 006	16 789
Tx de Marge brute		23,0%	25,7%
Charges de personnel	5.2	(5 032)	(4 276)
Charges externes		(6 605)	(6 381)
Impôts et taxes		(581)	(497)
Dotations nettes aux amortissements	4.2	(383)	(386)
Dotations nettes aux provisions	5.3	(366)	(177)
Autres produits d'exploitation		25	15
Autres charges d'exploitation		(17)	(27)
Charges opérationnelles		(12 959)	(11 729)
Résultat opérationnel courant		8 047	5 060
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	5.4	(21)	(3)
Résultat opérationnel		8 026	5 057
% du Chiffre d'affaires		8,8%	7,7%
Produits financiers		19	867
Coûts financiers bruts		(3 025)	(1 704)
Coût de l'endettement net		(3 006)	(837)
Autres Produits et charges financières		(23)	
Résultat financier	5.5	(3 029)	(837)
Résultat avant impôt		4 997	4 220
Impôts sur les bénéfices		(2 057)	(624)
Impôts différés		365	(954)
Impôts sur les résultats	5.6 et 5.7	(1 692)	(1 578)
Tx d'impôt		34%	37%
Quota-part de résultat MEEQ		(1)	(60)
Résultat net de l'ensemble consolidé		3 304	2 582
% du Chiffre d'affaires		3,6%	3,9%
Part des minoritaires		(528)	(267)
Résultat net part du Groupe		2 776	2 315
% du Chiffre d'affaires		3,0%	3,5%
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-	-
Ecart de conversion		(50)	(67)
Effets d'impôts sur les autres éléments du résultat global		-	4
Ecart actuariels		-	(11)
Résultat global part du Groupe		2 745	2 241
Part des minoritaires		509	250
Résultat global total		3 254	2 491
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	5.8	1,26	1,05
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	5.8	1,26	1,05

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

5.3.2 Situation financière consolidée

en k€	Notes	31/03/2016			31/03/2015
		Brut	Amort. prov.	Net	Net
ACTIF					
Ecart d'acquisition	4.1	232		232	232
Immobilisations incorporelles	4.2	504	468	36	35
Immobilisation corporelles	4.2	7 667	2 748	4 919	5 058
Immobilisations financières	4.3	752	-	752	249
Impôt différé actif	4.5 et 4.9	698		698	477
ACTIFS NON COURANTS		9 853	3 216	6 637	6 051
Stocks	4.4	96 104	981	95 123	67 322
Créances clients	4.5	49 690	54	49 636	35 144
Autres actifs courants	4.5	8 750	8	8 742	6 221
Comptes courants	4.5 et 4.6	1 042		1 042	1 022
Charges constatées d'avance	4.5	812		812	1 321
Autres actifs financiers courants		-		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.5 et 4.6	15 585		15 585	15 576
ACTIFS COURANTS		171 983	1 043	170 940	126 606
TOTAL ACTIF		181 836	4 259	177 577	132 657
PASSIF					
Capital social	4.7			15 139	15 139
Réserves consolidées				21 459	19 774
Prime de fusion				638	638
Réserve légale				1 045	962
Report à nouveau				1 176	1 176
Réserves de consolidation				15 824	14 757
Résultat				2 776	2 241
Capitaux propres - Part du Groupe				36 598	34 913
Part des minoritaires				2 452	1 721
CAPITAUX PROPRES				39 050	36 634
Provisions non courantes	4.5 et 4.8			86	73
Passifs financiers non courants	4.5 et 4.6			31 060	20 865
Impôt différé passif	4.5 et 4.9			3 664	2 975
PASSIFS NON COURANTS				34 810	23 913
Provisions courantes	4.5 et 4.8			15	1
Provision valeur négative titres MEE				31	85
Passifs financiers courants	4.5 et 4.6			51 439	29 181
Comptes courants	4.5 et 4.6			6 143	1 070
Dettes fournisseurs	4.5			38 648	34 383
Dettes fiscales et sociales	4.5			6 677	2 536
Autres dettes	4.5			736	4 826
Produits constatés d'avance	4.5			28	28
PASSIFS COURANTS				103 717	72 110
TOTAL PASSIF				177 577	132 657

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

5.3.3 Tableau des flux de trésorerie consolidés

en k€	Notes	2015/2016	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 avant quote-part de résultat MEEQ			
		3 305	2 642
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4.2 et 5.3	279	400
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	5.4		3
Charge d'impôt exigible	5.6 et 5.7	2 057	624
Variation des impôts différés	5.6 et 5.7	-365	954
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie		85	-187
Capacité d'autofinancement avant impôt		5 361	4 436
Impôt versés		307	-2 670
Capacité d'autofinancement		5 668	1 766
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence			29
Variation de stock	4.4	-18 833	-6 411
Variation des créances d'exploitation	4.5	-7 864	-4 566
Variation des dettes d'exploitation	4.5	-9 845	2 633
Variation du BFR		-36 542	-8 315
Flux de trésorerie généré par l'activité		-30 874	-6 549
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2	-263	-311
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.4	3	31
Acquisitions d'immobilisations financières	4.2	-525	-28
Cessions d'immobilisations financières	4.2	0	0
Acquisitions / Cessions de sociétés nettes de trésorerie		-266	-1 673
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-1 051	-1 981
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-1 061	-1 060
Dividendes versés aux minoritaires		174	-195
Nouveaux emprunts	4.6	10 785	3 739
Emprunt obligataire	4.6	15 700	6 822
Remboursement d'emprunts	4.6	-15 215	-2 636
Autres variations liées aux opérations de financement		5 009	1 105
Actions propres		-5	17
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement		15 387	7 792
Variation de trésorerie avant autres actifs financiers courants		-16 538	-738
Incidence de la variation des devises (+/-)		-43	-143
Variation de trésorerie		-16 495	-881
Trésorerie à la clôture			
Disponibilités	4.5 et 4.6	15 585	15 576
Découverts bancaires	4.5 et 4.6	-40 705	-24 201

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

Les principaux mouvements d'acquisition se rapportent au rachat de 20% de Beaufort pour 250 k€ et à la prime de participation dans la SCCV Les Presles pour 4 698 k€ ayant fait l'objet d'un crédit vendeur.

5.3.4 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 31 mars 2014		15 139	638	(46)		17 977	33 708	1 620	35 328
Résultat de la période						2 315	2 315	267	2 582
Autres éléments du résultat global					(67)	(7)	(74)	(17)	(91)
Résultat global total		-	-	-	(67)	2 308	2 241	250	2 491
Variation périmètre et taux détention						(25)	(25)	52	27
Opérations sur Auto-détention	4.7			17		5	22	-	22
Dividendes versés	4.7					(1 060)	(1 060)	(195)	(1 255)
Autres						27	27	(6)	21
Au 31 mars 2015		15 139	638	(29)	(67)	19 232	34 913	1 721	36 634
Résultat de la période						2 776	2 776	528	3 304
Autres éléments du résultat global					(31)	-	(31)	(19)	(50)
Résultat global total		-	-	-	(31)	2 776	2 745	509	3 254
Variation périmètre et taux détention						6	6	48	54
Opérations sur Auto-détention	4.7			(5)			(5)		(5)
Dividendes versés	4.7					(1 061)	(1 061)	174	(887)
Autres							-		-
Au 31 mars 2016		15 139	638	(34)	(98)	20 953	36 598	2 452	39 050

5.4 Notes annexes aux états financiers consolidés 2015/2016

Les comptes consolidés du 31 mars 2016 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 22 juin 2016. L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/04/2015 au 31/03/2016.

5.4.1 Faits caractéristiques

L'exercice 2015/2016 (1er avril 2015 au 31 mars 2016) conforte le Groupe dans son plan stratégique à moyen terme avec une activité Promotion réhabilitation qui affiche d'excellentes performances et un backlog (réservations en portefeuille et lots vendus sur l'exercice) en forte progression à 213,9 M€ au 31 mars 2016 contre 147,6 M€ au 31 mars 2015.

Le chiffre d'affaires annuel s'inscrit à 91,2 M€ en hausse de 39% avec un 4ème trimestre record qui croît de près de 40% par rapport à l'an dernier dont 47% pour l'activité Promotion.

L'activité Réhabilitation-Promotion qui s'adresse aux primo-accédants, aux bailleurs professionnels et aux investisseurs particuliers affiche à nouveau une croissance forte à 83,1 M€ contre 57,2 M€ en progression de 45% sur l'exercice.

L'ensemble des activités Promotion-Réhabilitation représente désormais 91% du chiffre d'affaires. En à peine 5 cinq ans, le Groupe CAPELLI est ainsi parvenu à transformer totalement son modèle économique, l'activité lotissement qui représentait 100% de l'activité passant à moins de 10% aujourd'hui.

Sur l'exercice, le Groupe confirme également la pertinence de sa décision prise il y a 3 ans de traverser les frontières puisque la Suisse et le Luxembourg représentent sur la période un chiffre d'affaires cumulé de 22 M€, soit près de 25% du chiffre d'affaires total.

La diversification en termes de clientèle et notamment avec les institutionnels, s'est poursuivi et a généré des ventes en bloc. Ce relais 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 8,0 M€ et représente 8,8% du chiffre d'affaires contre 7,7% l'an dernier. Cela permet ainsi au Groupe de confirmer une rentabilité de bon niveau sur l'exercice et ce malgré des charges soutenues consenties encore cette année par le groupe CAPELLI pour accompagner son développement en Europe du Nord et en Ile-de-France.

5.4.2 Evénements postérieurs à la clôture

En complément de l'IBO de janvier 2016, un montant de 3M€ a été levé en juillet 2016.

5.4.3 Principes comptables et méthodes d'évaluation

→ Principes généraux

Les normes, amendements et interprétations retenus pour l'élaboration des comptes consolidés au 31 mars 2016 et des comptes comparatifs 2015 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 31 mars 2016 et qui sont d'application obligatoire à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm)

Les normes et interprétations applicables à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} avril 2015, notamment l'interprétation IFRIC 21 – Droits ou taxes, les notes d'amélioration annuelles, cycle 2011-2013, et les clarifications apportées par l'IFRIC sur le classement d'un partenariat sur la base des autres faits et circonstances (lesquelles n'ont pas conduit à identifier de partenariat qualifié en activité conjointe) n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du groupe.

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

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union Européenne ou non encore adoptées par l'Union Européenne, mais dont l'application anticipée aurait été possible, et qui entreront en vigueur après le 31 mars 2016. Il s'agit notamment des normes d'amélioration – cycles 2010-2012 et 2012-2014 et de l'amendement IAS 19 : régimes à prestations définies. 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, le groupe ne s'attend pas à ce que les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB, et d'application obligatoire au 1^{er} avril 2015, 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.

Enfin, le Groupe n'a pas encore analysé l'impact des normes IFRS 15 « produits des activités ordinaires », IFRS 9 « instruments financiers », IFRS 16, « locations », votées par l'IASB avec une 1^{ère} application pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 pour IFRS 15 et 9, à compter du 1^{er} janvier 2019 pour IFRS 16. Ces normes n'ont pas encore été adoptées par la Commission Européenne et des points sont en cours de discussion et devraient faire l'objet d'amendements de l'IASB.

→ **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 co-entreprises sont consolidées par mise en équivalence.

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle exclusif en vertu de contrats, d'accords ou de clauses statutaires, même en l'absence de détention du capital, sont consolidées par intégration globale (il existe deux sociétés ad hoc au 31 Mars 2016).

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, à l'exception des cessions internes avec marge.

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 31/03/16	% D'INTERETS 31/03/16	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/15	% D'INTERETS 31/03/15
SOCIETE CONSOLIDANTE – CAPELLI S.A					
SOCIETES CONSOLIDEES					
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8 %	99,80 %	I.G.	99,8%	99,80%
SAS CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99 %	99 %	I.G.	99%	99%
SAS 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70 %	70 %	I.G.	70%	70%
SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET Siret : 90280057600014	50 %	49.50 %	M.E	50%	49.50%
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100 %	99,70 %	I.G.	100%	99,70%
SNC ST MAURICE VERCHERES Siret : 499114478000013	50 %	50 %	M.E	50%	50%
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100 %	99.50 %	I.G.	100 %	99.50 %
SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50 %	50 %	M.E	50 %	50 %
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 ORMES Siret : 53236120100017	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01%
SNC FONCIERE EST LYONNAIS Siret : 53426792700018	98 %	98 %	I.G.	98%	98 %
SCCV LES JARDINS DES COLOMBIERES Siret : 53295361900014	90 %	89.10 %	I.G.	90%	89.10%
SAS 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 %
Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 31/03/16	% D'INTERETS 31/03/16	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/15	% D'INTERETS 31/03/15
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 LA GRAPPINIERE 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 RASSETETS 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%
SAS LZC DEVELOPEMENT Siret : 799134309	62.55%	50%	I.G.	62.55%	50%

Sociétés Consolidées	% DE CONTRÔLE 31/03/16	% D'INTÉRÊTS 31/03/16	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTRÔLE 31/03/15	% D'INTÉRÊTS 31/03/15
SAS LES JARDINS DU VAL DE PONS Siret : 53372706100012	54.55%	37.50%	I.G.	54.55%	37.50%
SCCV 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	0%	0%	I.G.	0%	0%
SNC LE CLOS SCOTTI Siret : 80997268000015	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS D'AU/CE 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	99.99%	99.99%	I.G.	99.99%	99.99%
SARL LE CLOS DES URSULES Siret : 81022911200018	100%	50%	I.G.	100%	50%
SARL LE CUBE Siret : 80795277500011	100%	50%	I.G.	100%	50%
SAS CAPELLI CF Siret : 80988268100012	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS CAPELLI FONCIER Siret : n/a	0%	0%	I.G.	0%	0%
SA BEAUFORT LOTISSEMENT Siret : n/a	80%	80%	I.G.	80%	80%
SCCV IN EXTENSO Siret : 817684988	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV LE DIORAMA Siret :	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV LE DOMAINE DE VILLAROCHE Siret :	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV LE CLOS DES VIOUGUES Siret :	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV LE CLOS SAINT LOUIS Siret :	100%	99.01%	I.G.	N/A	N/A
SCCV FRANCHEVILLE Siret : 79800427100028	51%	51%	I.G.	N/A	N/A
SCCV LES VILLAS D'OZON Siret : 81139794300012	99%	98.12%	I.G.	N/A	N/A
SNC DREYON EQUILIBRE Siret :	51%	51%	I.G.	N/A	N/A
SAS LE DOMAINE D'ASPRE Siret :	51%	50.49%	I.G.	N/A	N/A
SCCV NATURA PARK Siret :	99%	98.12%	I.G.	N/A	N/A
SCCV PRESLES Siret : 830995408	100%	51.49%	I.G.	N/A	N/A
SA 123 CAPELLI Siret : 817790959	10.7%	10.7%	M.E	N/A	N/A
SARL 120 BOULEVARD MENILMONTANT Siret :	51%	51%	I.G.	N/A	N/A
SAS CAPELLI CF2 Siret : 811964964000019	100%	100%	I.G.	N/A	N/A

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 31/03/16	% D'INTERETS 31/03/16	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/15	% D'INTERETS 31/03/15
SAS CAPELLI CF3 Siret : 81196499800017	100%	100%	I.G	N/A	N/A
SAS CAPELLI CF4 Siret : 81333258200010	100%	100%	I.G	N/A	N/A
SA CROIX DE SAINT PIERRE Siret : N/A	90%	90%	I.G	N/A	N/A
SA SWISSENDING Siret : N/A	51%	39.63%	I.G	N/A	N/A
SA LE 29 LYON BELLECOUR Siret : 81435797600012	100%	50%	I.G.	N/A	N/A

L'application d'IFRS 11 n'a conduit à identifier que des co-entreprises.

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

Dates d'arrêté comptable

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

- SCI LES RESIDENCES DU CLEZET
- SNC DREVON EQUILIBRE
- SCCV PRESLES

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 31 Mars 2016 sur la période 1^{er} avril 2015 au 31 Mars 2016.

Modification du pourcentage d'intérêt

La société CAPELLI SA a cédé au 30 septembre 48% des actions de la SNC CL INVEST, portant ainsi sa détention à 51% des actions.

Cette société était déjà intégrée globalement au 31 mars 2015, la variation du pourcentage d'intérêts a impacté les réserves consolidées pour un montant non significatif.

La société CAPELLI PROMOTION SAS a cédé au 30 septembre 1% des actions de la SNC CL INVEST, elle ne détient donc plus d'action dans cette société.

D'autre part la société CAPELLI Luxembourg qui détenait déjà 80% de la société BEAUFORT a acquis 20% supplémentaires au cours du semestre, portant sa détention à 100% des actions. Le prix d'acquisition a été de 250 k€.

Ces opérations n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés du 31 mars 2016.

Prise de participation au cours de l'exercice

Prises de participations directes

- SAS CAPELLI CF2 : 100% des titres détenus par CAPELLI SA.
- SAS CAPELLI CF3 : 100% des titres détenus par CAPELLI SA.
- SAS CAPELLI CF4 : 100% des titres détenus par CAPELLI SA.
- SARL 120 BOULEVARD MENILMONTANT : 51% des titres détenus par CAPELLI SA.
- SCCV FRG FRANCHEVILLE : 51% des titres détenus par CAPELLI SA.
- SNC DREVON EQUILIBRE : 51% des titres détenus par CAPELLI SA.

- SA 123 CAPELLI : 10.70% des titres détenus par CAPELLI SA. Il s'agit de sociétés créées sur l'exercice.

Prises de participations indirectes

- SCCV IN EXTENSO : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LE DIORAMA : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LE DOMAINE DE VILLAROCHE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LE CLOS DES VIOUGUES : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LE CLOS SAINT LOUIS : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV NATURA PARK : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LES VILLAS D'OZON : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SAS LE 29 LYON BELLECOUR : 100% des titres souscrits par L2C DEVELOPPEMENT SAS. Compte tenu du pourcentage de détention de L2C DEVELOPPEMENT par CAPELLI SA, le pourcentage d'intérêt au 31/03/2016 est de 62.60%.
- SCCV PRESLES : 99% des titres souscrits par LE DOMAINE D'ASPRE SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SAS LE DOMAINE D'ASPRE : 51% des titres détenus par CAPELLI PROMOTION SAS.
- SA SWISSELENDING : 51% des titres souscrits par CAPELLI SUISSE SA. Compte tenu du pourcentage de détention de CAPELLI SUISSE par CAPELLI SA, le pourcentage d'intérêt au 31/03/2016 est de 39.63%.
- SA CROIX DE SAINT PIERRE : 90% des titres détenus par CAPELLI LUX SA. Compte tenu du pourcentage de détention de CAPELLI LUX SA par CAPELLI SA, le pourcentage d'intérêt au 31/03/2016 est de 90%.

Il s'agit principalement de créations de l'exercice à l'exception de la SCCV PRESLES qui a fait l'objet d'un achat pour un montant de 4 698 k€. L'écart d'acquisition a été affecté en totalité au niveau des stocks pour 3 354 k€.

Sociétés non consolidées

SC RC AIR détenue par CAPELLI SA à 50%. Elle n'a pas été prise en compte dans le périmètre de consolidation car elle a peu d'activité ce qui est sans impact sur les comptes.

Liquidations ou cessions de participations, sorties de périmètre

Les sociétés suivantes ont été dissoutes ou liquidées au cours de l'exercice sans impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe :

- SCCV HAMEAU DES RASSETETS
- SCCV CLOS SAINT VINCENT

D'autre part, bien que non liquidées, les sociétés suivantes ont été sorties du périmètre car elles n'ont désormais plus d'activité :

- SCCV LES DEMEURES DE LUCIE
- SCCV AMBASSADEUR
- SNC LES VERCHERES

Ces sorties de périmètre n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés.

→ Règles et méthodes d'évaluation

Recours à des estimations

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

- L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction.
- Les durées d'amortissement des immobilisations,
- Les impôts différés

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 elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations.

Immobilisations incorporelles

Les logiciels acquis en pleine propriété sont immobilisés à leur coût d'acquisition. La durée d'amortissement généralement retenue est de 1 à 5 ans en mode linéaire.

Ecart d'acquisitions

L'écart d'acquisition est calculé par différence entre la valeur d'apport ou la valeur d'acquisition des titres, et la part de la société consolidant dans la situation nette de la société apportée ou achetée à la date de l'apport ou de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. Lorsqu'une perte de valeur est constatée, l'écart entre la valeur comptable de l'actif et sa valeur recouvrable est comptabilisé dans l'exercice en charges opérationnelles et est non réversible.

Immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles », la valeur brute des éléments corporels de l'Actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens.

Les immeubles de placement ont été retraités selon la norme IAS 40, en retenant comme méthode celle du coût amorti.

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

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

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

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

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

Stocks

ACTIVITE LOTISSEMENT

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

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

ACTIVITES PROMOTION et RENOVATION

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

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

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

- Existence d'un compromis d'achat signé
- Permis de construire obtenu (en cours de purge et de retrait)
- Financement obtenu (ou lettre d'accord) ou en cours d'obtention
- Pré-commercialisation lancé avec indicateurs commerciaux favorables

Créances clients

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

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

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Cette valeur d'inventaire est appréciée au cas par cas et tient compte des risques éventuels de non recouvrement.

Trésorerie et Equivalents de Trésorerie et autres actifs financiers courants

A l'actif, la trésorerie et les équivalents de trésorerie sont composés de comptes courants bancaires pour 14 442 K€, de comptes à terme pour 1 115 K€, de valeurs mobilières de placement pour 28 K€. Ces placements sont en Euro.

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

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

Indemnités de départ à la retraite

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

- La Convention Collective applicable ;
- L'âge et le sexe des salariés ;
- La catégorie socioprofessionnelle ;
- Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- Le salaire annuel brut ;
- Les dispositions du Code du Travail ;
- Un taux de rotation de l'effectif de 1%

Les hypothèses tiennent compte d'un taux d'actualisation, de 2.95 % pour l'exercice clos au 31 mars 2016, de tables de mortalité et d'une augmentation moyenne des salaires de 3 % par an. Un taux moyen de charges sociales de 43 % a par ailleurs été appliqué pour l'ensemble des salariés.

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

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

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

Crédit-bail et location financière

Compte tenu du montant non significatif du matériel pris en location financement, celui-ci n'a pas été retraité.

Imposition différée

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

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

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

Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires

ACTIVITE PROMOTION et RENOVATION

Le chiffre d'affaire et le résultat de ces deux activités sont constatés au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction et de la commercialisation en fonction de la marge prévisionnelle de chaque programme. Le taux d'avancement est déterminé par programme en rapprochant les dépenses engagées des dépenses prévisionnelles.

ACTIVITE LOTISSEMENT

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

ACTIVITE LOCATION

Le chiffre d'affaires de cette activité marginale pour le Groupe est constaté à chaque échéance de loyer.

Titres auto-détenus

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

Provisions

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

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

Conversion des états financiers

La monnaie fonctionnelle du Groupe est l'Euro.

Les états financiers des filiales ont été convertis en euros en utilisant le taux de clôture pour les postes de bilan autres que les capitaux propres, le taux moyen de l'exercice pour le compte de résultat et le taux historique pour les composantes de capitaux propres autre que le résultat.

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

Autres instruments financiers

Les autres instruments financiers sont constitués des actifs financiers, des passifs financiers, et des instruments dérivés.

Les instruments financiers sont présentés dans différentes rubriques du bilan (actifs financiers non courants, clients, fournisseurs, dettes financières,...).

En application de la norme IAS 39, les instruments financiers sont affectés à 5 catégories, qui ne correspondent pas à des rubriques identifiées du bilan consolidé. L'affectation détermine les règles de comptabilisation et d'évaluation applicables, décrites ci-après :

- Placements détenus jusqu'à l'échéance : le Groupe ne détient pas, à ce jour d'instrument qui réponde à cette définition.
- Actifs et passifs désignés en tant que « juste valeur par le résultat » : cette rubrique comprend les actifs financiers détenus à des fins de transaction à court terme, et ceux rattachés à l'origine dans cette catégorie sur option, conformément aux règles définies par la norme. Les actifs concernés sont :
 - Les titres de participation des sociétés cotées sur un marché actif, constatés au bilan en actifs financiers non courants, lorsque leur juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à l'exception de ceux que le Groupe a décidé de classer en « autres actifs financiers disponibles à la vente » (aucun sur les exercices présentés),
 - Les composantes des rubriques « trésorerie et équivalents de trésorerie », et « autres actifs financiers courants », dont les valeurs mobilières de placement.

Ces actifs sont valorisés à leur juste valeur à la date de clôture, les écarts de juste valeur significatifs étant constatés en résultats. Aucun passif financier constaté à la juste valeur par le résultat n'est comptabilisé par le Groupe.

- Actifs et passifs constatés au coût. Cette rubrique comprend :
 - D'une part, les créances clients, dettes fournisseurs, les dépôts et cautionnements et autres créances et dettes commerciales. Ces actifs et passifs financiers sont comptabilisés à l'origine à la juste valeur, qui en pratique est proche de la valeur nominale. Ils sont évalués à la clôture à leur valeur comptable, ajustée le cas échéant de dépréciations en cas de perte de valeur. Les règles détaillées d'évaluation ont été présentées ci-dessus dans des notes spécifiques.
 - D'autre part, les prêts et les dettes financières constatés au coût amorti. Ces actifs et passifs financiers sont comptabilisés au bilan à l'origine à leur juste valeur, qui est en pratique proche de la valeur nominale contractuelle. Ces instruments sont évalués à la clôture au coût d'origine, diminué des amortissements en capital déterminés selon la méthode du taux d'intérêt effectif, et ajustés le cas échéant de dépréciations en cas de perte de valeur. La valeur nette comptable à la clôture de l'exercice est proche de la juste valeur.
- Actifs disponibles à la vente : cette rubrique comprend les actifs et passifs financiers non affectés à l'une des catégories précédentes.

Conformément à la norme IFRS 13, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories (cf. note 23), selon une hiérarchie de méthodes de détermination de la juste valeur :

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

Niveau 2 : juste valeur calculée par référence à des données observables de marché pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (prix cotés de niveau 1 ajustés), soit indirectement à savoir des données dérivées de prix, partir de techniques de valorisation

s'appuyant sur des données observables tels que des prix d'actifs ou de passifs similaires ou des paramètres cotés sur un marché actif ;

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

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

Un tableau comparatif des justes valeurs des actifs par rapport à leur valeur comptable est donné en note 7.5. Conformément à l'amendement d'IFRS 7, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories en note 7.5 selon une hiérarchie de méthodes de détermination de la juste valeur.

Instruments dérivés 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.

Secteurs Opérationnels

Un pôle d'activité est un sous-ensemble d'une entreprise pour lequel une information financière distincte est disponible et régulièrement revue par la direction de l'entreprise, en vue de lui affecter des ressources et d'évaluer sa performance économique.

L'ensemble des activités du Groupe CAPELLI s'articule autour des secteurs suivants :

- Lotissement : il a pour activité principale l'aménagement de terrains à bâtir ;
- Promotion : comprend la promotion immobilière de logements ;
- Rénovation : comprend la rénovation complète de logements, concourant à la réalisation d'un immeuble neuf ;
- Locatif et divers : concerne principalement une activité marginale de location exercée par les sociétés CAPELLI et FINANCIERE CAPELLI.

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

La marge brute

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

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

- Achats consommés de terrains et matières,
- Frais d'acquisition,
- Constructions et travaux / VRD
- Honoraires
- Assurance DO
- Coûts d'emprunt des financements mis en place sur les opérations de Promotion et/ou de Lotissement,
- Impôts et Taxes,
- Autres dépenses pouvant se rattacher directement aux opérations.

5.4.4 Notes relatives au bilan

4.1 Ecart d'acquisition

Le poste écart d'acquisition s'analyse de la façon suivante

Valeurs brutes - en k€	31/03/2015	Variation (+ OU -)	Var. périmètre	31/03/2016
Capelli	120	-	-	120
Financière Capelli	112	-	-	112
Total	232	-	-	232

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

4.2 Immobilisation corporelles et incorporelles

Valeurs brutes - en k€	31/03/2015	Variation de périmètre	Re class.	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2016
Logiciels	497			7			504
Immobilisations incorporelles	497	-	-	7	-	-	504
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			83		(7)	784
Matériel de transport	270			8		(9)	269
Mat. Bureau et info.	628			87		(3)	712
Immobilisations en cours	140			56	(3)		193
Immobilisations corporelles	7 433	-	-	256	(3)	(19)	7 667
Total valeurs brutes	7 930	-	-	263	(3)	(19)	8 171

Amortissements - en k€	31/03/2015	Variation de périmètre	Re class.	Augm.	Dim.	Ecart de change	31/03/2016
Logiciels	462			6			468
Immobilisations incorporelles	462	-	-	6	-	-	468
Constructions	422			130			552
Immeubles de placement	1 017			72			1 089
I.T.M.O.I.	37			6			43
Install. & agenc. Divers	304			58		(1)	361
Matériel de transport	81			62		(3)	140
Mat. Bureau et info.	514			50		(1)	563
Immobilisations corporelles	2 375	-	-	378	-	(5)	2 748
Total amortissements	2 837	-	-	384	-	(5)	3 216

Valeurs nettes - en k€	31/03/2016	31/03/2015
Logiciels	36	35
Immobilisations incorporelles	36	35
Terrains	20	20
Constructions	2 920	3 029
Immeubles de placement	1 076	1 148
I.T.M.O.I.	9	15
Install. & agenc. divers	423	404
Matériel de transport	129	189
Mat. Bureau et info.	149	114
Immobilisations en cours	193	140
Immobilisations corporelles	4 919	5 059
Total valeurs nettes	4 955	5 094

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	-	-	-
Virements de poste à poste	-	-	-
Cessions	-	-	-
Amortissements par composants	-	(72)	(72)
31/03/2016	2 165	(1 089)	1 075

Au 31 mars 2016 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 deux études précédemment effectuées en septembre 2004, septembre 2005 et juin 2011.

La principale méthode d'évaluation est celle de « rentabilité » qui consiste à déterminer la valeur locative susceptible d'être appliquée à l'immeuble puis à lui affecter un taux de capitalisation dans une fourchette de 8 à 11,5 % en fonction de la nature des locaux (haut de fourchette pour les locaux commerciaux et bas de fourchette pour les locaux d'habitation).

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

en k€	2015/2016	2014/2015
Montant des produits des locations	163	219
Taxes foncières	(15)	(12)
Charges locatives	(14)	(2)
Revenus nets	134	205

4.3 Immobilisations financières

en k€	31/03/2015	Variation de périmètre	Reclass.	Acquisition	Cessions	31/03/2016
Titres non consolidés et mis en équivalence	130			394		524
Dépôts & cautionnements	119			108		227
Valeur brutes	249	-	-	502	-	751
Amortissements	-					-
Valeurs nettes	249	-	-	502	-	751

L'augmentation de la valeur des titres non consolidés et mis en équivalence s'explique pour l'essentiel par la constitution de la société 123 CAPELLI, dont la valeur des titres à l'actif de la SA CAPELLI s'élève à 300 K€.

Les autres titres non consolidés (soit 224 k€) sont constitués de titres d'une société détenue à un très faible pourcentage (inférieur à 20%) ou de sociétés ayant peu ou pas d'activité ce qui est sans impact sur les comptes.

La valeur brute des titres non consolidés 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.

4.4 Stocks

en k€	Valeur brute au 31/03/16	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/16	Valeur nette au 31/03/15
Lotissement	22 878	(981)	21 897	26 603
Promotion	67 105		67 105	36 991
Rénovation	6 121		6 121	3 728
Total	96 104	(981)	95 123	67 322

La variation du niveau de stocks à la clôture s'explique principalement :

- par le séquençage des achats dans un contexte de forte croissance,
- par le lancement de nouvelles opérations de Promotion et de rénovation au cours des derniers mois de l'exercice,
- Par l'entrée dans le périmètre de consolidation de la SCCV LES PRESLES, pour 8 725 K€ dont 3 354 k€ en écart d'évaluation

Une analyse détaillée des stocks a été effectuée afin d'ajuster la valeur comptable en fonction de la valeur nette de réalisation. Au 31 mars 2016, le Groupe a ainsi comptabilisé une dotation nette de provision d'un montant de 296 k€ contre 162 k€ au 31 mars 2015.

La variation des stocks comptabilisée en achats consommés (et ayant donc un effet en résultat) s'élève à - 19 130 K€ au 31 mars 2016 contre - 6 642K€ sur l'exercice précédent.

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 707 K€ contre 533 K€ au 31 mars 2015.

4.5 Créances et dettes

ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS

en k€	Montant brut au 31/03/2016	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Impôts différés actifs	698	698		
Actifs non courants	698	698	-	-
Emprunt obligataire (IBO)	22 840		14 897	7 943
Emprunts	4 795		3 287	1 508
Autres dettes et cautionnements	3 425		3 421	4
Passifs financiers non courants	31 060	-	21 605	9 455
Impôts différés passifs	3 664	3 467	39	158
Provisions	86			86
Autres Passifs non courants	3 750	3 467	39	244
Passifs non courants	34 810	3 467	21 644	9 699

Conformément à la norme IAS 12, les IDA sont présentés en totalité en non courants.

ACTIFS COURANTS

Actifs courants - en k€	31/03/2016	31/03/2015
Créances clients	49 636	35 174
Etat – impôt sur les sociétés	29	953
Etat – autres impôts	4 207	3 527
Débiteurs divers	4 506	1 745
Charges constatées d'avance	812	1 321
Autres créances	9 553	7 546
Comptes courants	1 042	1 022
Trésorerie et équivalents	15 585	15 576
Actifs financiers courants	16 627	16 598
Actifs courants	75 817	59 318

L'état des créances clients des deux derniers exercices à la clôture se présente comme suit.

en k€	Solde client Brut	Non Echus	Echus provisionnés	Echus < 4 mois	Echus De 4 à 6 mois	Echus De 6 à 12 mois	Echus > 12 mois
31/03/2015	35 174	33 112	30				2 032
31/03/2016	49 690	47 083	54	14			2 538

Les clients douteux représentent un total de 54 k€, ce qui est non significatif.

Le poste client comprend des clients issus de l'activité Promotion pour un montant de 42,4 M€ dont 21,7 M€ de bailleurs sociaux.

Sur un montant total de 49,7 M€, le montant des créances échues s'élève à 2,6 M€ et correspond pour l'essentiel à des créances sur des opérateurs promoteurs dont les programmes sont en cours de réalisation et dont le paiement interviendra à leur clôture. Il n'existe pas de risque de non recouvrement sur ces créances dans la mesure où un privilège de vendeur est inscrit sur ces créances.

PASSIFS COURANTS

Passifs courants - en k€	31/03/2016	31/03/2015
Dettes fournisseurs	38 648	34 383
Provisions	15	1
Provision sociétés mises en équivalence	30	85
Dettes sociales et fiscales	5 143	2 439
Etat – impôts sur les sociétés	1 534	97
Autres dettes	765	4 854
Autres dettes	7 488	7 476
Comptes courants	6 142	1 070
Concours bancaires	40 705	24 201
Emprunts à moins d'un an	9 234	4 980
Passifs financiers courants	56 081	30 251
Passifs courants	102 217	72 110

4.6 Endettement financier net

Endettement financier net - en k€	31/03/2016	31/03/2015
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	22 840	18 013
Emprunts	4 795	2 836
<i>dont taux fixe</i>	<i>4 045</i>	<i>2 247</i>
<i>dont taux variable</i>	<i>750</i>	<i>589</i>
Autres dettes et cautionnements	3 425	16
Passifs financiers non courants	31 060	20 865
Autres dettes courantes	1 500	
Comptes courants	6 143	1 070
Concours bancaires	40 705	24 201
Emprunts à moins d'un an	9 233	4 980
Passifs financiers courants	57 581	30 251
Endettement financier brut	88 641	51 116
Comptes courants actifs	(1 042)	(1 022)
Trésorerie et équivalents	(15 585)	(15 576)
Endettement financier net	72 015	34 519

En octobre 2014, CAPELLI SA a procédé à l'émission d'un EuroMTF de 6,8 M€ au taux fixe de 7% et à échéance 2019, puis, en janvier 2016, à celle d'un IBO de 15,7 M€ en deux tranches au taux moyen de 7% : une première tranche pour 7,5 M€ à échéance juin 2020 et une seconde pour 8,2 M€ à échéance décembre 2021.

Cette levée de 15,7 M€ a permis le remboursement par anticipation d'un IBO émis en novembre 2012 pour 11,7 M€. Au 31 mars 2016, la dette obligataire s'élevait à 22,8 M€. Depuis la première émission en 2012, ces ressources ont permis le financement des apports du groupe dans ses opérations.

Avec des fonds propres de 39 M€ au 31 mars 2016, le gearing du Groupe (endettement net sur fonds propres) ressort à 1,27 pour la partie opération et à 0,57 pour la partie corporate soit un gearing Groupe de 1,84.

La variation du niveau d'endettement net à la clôture s'explique par le séquençage des achats dans un contexte de forte croissance et par le lancement de nouvelles opérations de Promotion au cours des derniers mois de l'exercice.

Les concours bancaires courants, d'un montant de 40.7 M€, correspondent à des lignes à taux variable finançant les opérations ainsi que des lignes Corporate à taux variable.

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 inférieur à 0,8.

Ce ratio n'est pas respecté à la clôture de l'exercice. L'ensemble des lignes corporate de Capelli SA au 31 mars 2016 est toutefois classé en passif courant. Le non-respect du ratio n'a donc pas d'impact sur la présentation des comptes au 31 mars 2016.

Par ailleurs, les émissions obligataires prévoient les engagements suivants :

- Fonds propres consolidés part du groupe supérieurs ou égaux à 30 M€ ;
- Ratio « endettement Net / Capitaux Propres consolidés inférieur à 2
- Distribution de dividende ne dépassant pas 45% du résultat net consolidé part groupe si le résultat est inférieur à 4 500 000 € et 35% s'il est supérieur à ce montant.

Ces engagements sont respectés.

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

Emprunts à moins d'un an	9 233
<i>dont emprunts obligataires</i>	<i>1 838</i>
<i>dont emprunts auprès d'étab de crédit</i>	<i>430</i>
<i>dont emprunts participatifs</i>	<i>6 073</i>
<i>dont intérêts courus sur emprunts</i>	<i>892</i>

Dont 102 k€ à taux variable et 9 132 k€ à taux fixe. Les intérêts courus se rapportent pour l'essentiel à la dette obligataire et aux emprunts participatifs.

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

La dette du groupe à taux variable atteint 41,6 M€ au 31 mars pour un endettement brut de 88,6 M€. L'analyse de la gestion de risques de taux et de liquidité est présentée au paragraphe 7.5.

VALEUR MOBILIERES DE PLACEMENTS ET COMPTES A TERME

en k€	31/03/2016		31/03/2015	
	Valeur acquisition	Valeur de marché	Valeur acquisition	Valeur de marché
VMP et Comptes A Terme	1 143	1 143	3 105	3 105
Total	1 143	1 143	3 105	3 105

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.	31/03/2016
Nombre de titres	13 280 000	-	11 066 667	2 213 333
Valeur nominale	1,14 €	5,70 €	-	6,84 €

L'assemblée générale extraordinaire a par ailleurs décidé de procéder à un regroupement d'actions afin de limiter leur volatilité. Ainsi, une action nouvelle de 6,84 € de valeur nominale a été échangée contre 6 actions anciennes de 1,14 € de valeur nominale. Afin un réaliser cet échange, deux actions anciennes ont été abandonnées par l'actionnaire principal, diminuant ainsi le capital social de 2,28 €.

Au 31 mars 2016, CAPELLI SA détient 1 922 de ses propres titres, pour une valeur de 34 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2015/2016 n'est pas connue. Le Conseil d'administration prévoit néanmoins de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 0,48€ par action, correspondant à un montant maximum de 1 062 400€. L'enveloppe globale définitive du dividende versé aux actionnaires sera ajustée lors de sa mise en règlement en fonction du nombre de titres auto-détenus par la société à cette date. Ces derniers n'ouvrent légalement pas droit à dividende.

4.8 Provisions

en k€	31/03/2015	Variation taux actualisation	Dotations	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	31/03/2016
Provisions IDR	73		13			86
Provision société mises en équivalence	85				54	31
Autres provisions	1		14			15
Total	159	-	27	-	54	132

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

Le taux d'actualisation utilisé pour l'évaluation des indemnités de fin de carrière a été fixé à 2,95% comme lors de l'exercice précédent.

Conformément à IAS28R, la quote-part des capitaux propres négatifs des sociétés mises en équivalence a été retraitée pour être mis en provisions au passif du bilan. Il ne s'agit donc pas d'une dotation à proprement parler, les résultats de ces sociétés étant maintenus sur la ligne quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence. Les filiales concernées ayant la forme de SNC et de SCCV, le groupe doit obligatoirement prendre à sa charge les dettes de ces sociétés.

Le groupe n'a pas identifié d'actifs et de passifs éventuels.

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	366
Impôt différé passif sur écart d'évaluation	(827)
Ecart de conversion	(7)
Impôts différés nets au 31 mars 2016	(2 966)
Dont impôts différés passifs	(3 664)
Dont impôts différés actifs	698

Les impôts différés passifs sont essentiellement constitués par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion) pour un montant de 1 368 K€, et par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour 1 815 K€.

Les impôts différés non comptabilisés sur les déficits fiscaux s'élèvent à 260 k€ au 31 mars 2016 dont 155 K€ non constatés sur cet exercice contre 71K€ au 31 mars 2015.

L'impôt différé concerne principalement la SCCV LES PRESLES.

5.4.5 Notes relatives au compte de résultat

5.1 Achats consommés

en k€	2015/2016	2014/2015
Achats de terrains et frais	(43 244)	(15 877)
Constructions et travaux / vrd	(27 790)	(29 121)
Honoraires	(14 423)	(8 629)
Assurance DO	(1 185)	(326)
Frais financiers	(1 420)	(988)
Impôts et taxes	(1 247)	(144)
Variation de Stocks	19 130	6 462
Total	(70 179)	(48 623)

5.2 Charges de personnel et rémunérations des dirigeants

CHARGES DE PERSONNEL

en k€	2015/2016	2014/2015
Salaires et traitements	(3 838)	(3 354)
Charges sociales	(1 194)	(922)
Total	(5 032)	(4 276)

REMUNERATION DES DIRIGEANTS

en k€	2015/2016	2014/2015
Rémunération fixe	484	530
Rémunération variable	166	
Rémunération exceptionnelle	50	139
Jetons de présence	350	213
Avantage en nature	32	5
Total	1 082	887

5.3 Dotations et provisions

en k€	2015/2016	2014/2015
Stocks	(296)	(162)
Clients douteux	(6)	
Actifs circulants	(4)	
Indemnités de départ à la retraite	(14)	(14)
Valeur négative des titres mis en équivalence	(31)	
Autres provisions	(15)	(1)
Total	(366)	(177)

La dotation nette de provisions constatées sur les actifs circulant correspond essentiellement à une dotation nette aux provisions sur stocks.

5.4 Résultat des cessions d'actifs immobilisés

en k€	Produits	Charges	Résultat 31/03/2016	Résultat 31/03/2015
Cessions d'actifs immobilisés	3	(3)	-	(2)

5.5 Résultat financier

La variation du résultat financier s'explique principalement par les IBO de 7.5 M€ et 8,2 M€ souscrits sur l'exercice 2015/2016. Les intérêts de ces emprunts obligataires constatés sur l'exercice s'élèvent à 1,5 M€ contre 1,1 M€ sur l'exercice 2014/2015.

Les frais d'émission de l'emprunt, présentés en déduction des emprunts et intégrés dans le calcul du taux d'intérêt effectif sur la durée de chaque emprunt, s'établissent à 396 k€.

Les produits financiers ne sont pas significatifs sur cet exercice.

5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

en k€	2015/2016	2014/2015
Organic	(4)	(4)
Ecart valeur liquidative sur OPVCM		-
Provision sur retraite	4	4
Annulation RAP intra groupe		-
Décalages de résultat (bénéfices)	500	(705)
Frais commerciaux	(503)	(101)
Perte à terminaison		(0)
Frais financiers sur stocks		-
Amortissements par composants	12	13
Marge en stock	255	(9)
Résultats déficitaires	101	(95)
Ecart de conversion Suisse		(57)
Total	365	(954)

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 Preuves d'impôts

en k€	2015/2016			2014/2015		
	France	Hors France(1)	Total	France	Hors France	TOTAL
Résultat net	1 053	2 256	3 309	1 905	677	2 582
Impôt	952	740	1 692	1 324	254	1 578
Résultat avant impôt	2 005	2 996	5 001	3 229	931	4 160
IS théorique	668	749	1 417	1 076	233	1 309
Contribution 3,3%	22		22	36	-	36
Différences permanentes	262	-9	253	212	21	233
Impôt effectif	952	740	1 692	1 324	254	1 578

Les différences permanentes sont liées à :

- Des charges non déductibles
- Un déficit d'une filiale non activée
- A l'impôt sur la quote-part des minoritaires non constatés

5.8 Résultat par action

Le Résultat net part du Groupe par action émise a été calculé en divisant le Résultat net du part du Groupe par le nombre d'actions en circulation à la clôture (2 213 333 titres) diminué des actions propres auto-détenues à cette même date (1 922 titres).

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

Au 31 Mars 2016 il n'existe aucun instrument dilutif.

5.4.6 Informations sectorielles

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

6.1 Compte de résultat

en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Rénovation		Total	
	31/03/16	31/03/15	31/03/16	31/03/15	31/03/16	31/03/15	31/03/16	31/03/15	31/03/16	31/03/15
Chiffre d'affaires brut	351	278	7 767	7 903	58 305	47 737	24 761	9 515	91 184	65 433
Annul. retraitements									-	-
Chiffre d'affaires	351	278	7 767	7 903	58 305	47 737	24 761	9 515	91 184	65 433
Marge brute	317	248	-1 130	1 902	19 624	12 606	2 194	2 033	21 005	16 789
Résultat opérationnel									7 913	5 052
Charges d'impôt sur le résultat									(1 692)	(1 577)
Résultat net de l'ensemble consolidé									3 304	2 577
Résultat net Part du Groupe									2 776	2 310

La perte enregistrée sur la partie Lotissement résulte de la politique de déstockage de lots anciens et n'a donc pas un caractère récurrent.

6.2 Bilan

en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Rénovation		Total	
	31/03/16	31/03/15	31/03/16	31/03/15	31/03/16	31/03/15	31/03/16	31/03/15	31/03/16	31/03/15
Actifs non courants	4 045	3 520	381	954	1 979	1 577	233	-	6 638	6 051
Actifs courants	263	1 606	25 062	37 553	130 936	80 391	14 678	7 056	170 939	126 606
Total actif sectoriel	4 308	5 126	25 443	38 507	132 915	81 968	14 911	7 056	177 577	132 657
Passifs non courants	2 398	1 783	-156	3 231	32 624	18 437	1 491	468	36 357	23 919
Passifs courants	69	1 697	5 703	8 681	84 185	57 386	12 213	4 341	102 170	72 105
Total passif sectoriel	2 467	3 480	5 547	11 912	116 809	75 823	13 704	4 809	138 527	96 024

6.3 Informations complémentaires

Dépenses d'investissement en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Rénovation		Total	
	31/03/16	31/03/15	31/03/16	31/03/15	31/03/16	31/03/15	31/03/16	31/03/15	31/03/16	31/03/15
Immobilisations incorporelles	-	-	-	2	6	13	1	-	7	15
Immobilisations corporelles	22	-	9	33	208	303	18	-	256	336
Immobilisations financières	-	19	10	-	473	13	19	-	502	32
Total	22	19	19	35	687	329	37	-	765	383

5.4.7 Autres informations

7.1 Parties liées

Postes du Bilan et du compte de résultat - en k€	31/03/2016		31/03/2015	
	Parties liées	Co-entreprises	Parties liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	477		2 083	
Achats consommés	-		12	
Achats stockés	-		0	
Autres produits opérationnels	-		-	
Immobilisations	-		-	
Créances clients & comptes rattachés	3 766		7 093	
Autres créances		0	0	11
Créances financières		69	0	813
Emprunts et dettes financières diverses	2 514	4 742	2 620	866
Autres dettes	1 002			

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

Le groupe a inclus dans les informations sur les parties liées les personnes répondant à la définition d'IAS 24.9 - Nature des opérations. Il n'existe aucune garantie donnée ou reçue avec les parties liées. Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées. L'information sur la rémunération des principaux dirigeants est mentionnée en note 5.2.

7.2 Effectifs au 31 mars

en k€	2015/2016	2014/2015
Cadres	30	20
Employés	46	38
Total	76	58

La hausse des effectifs enregistrée en cours d'exercice reflète la volonté du groupe de se doter de ressources plus importantes pour accompagner son développement.

7.3 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNEES

en k€	31/03/16	31/03/15
Promesses d'hypothèques	18 527	8 198
Privilèges de prêteur	11 457	5 882
Hypothèques	11 182	9 753
Loyers baux commerciaux	254	481
Nantissements d'actifs	-	-
Total	41 420	24 314

ENGAGEMENTS RECUS

en k€	31/03/16	31/03/15
Avais, cautions	740	775
Garanties Financières d'Achèvement	85 287	37 725
Total	86 027	38 500

Les hypothèques, promesses d'hypothèques et PPD sont des garanties consenties par Capelli aux banques dans le cadre des contrats de prêts finançant les opérations. La hausse de ces garanties reflète la croissance de l'activité du groupe.

Les Garanties Financières d'Achèvement, ou GFA, bénéficient aux acquéreurs en leur donnant une garantie sur l'achèvement du programme. Ces GFA constituent un complément indispensable aux lignes de crédit. La hausse des montants de GFA consenties par les banques traduit également la forte croissance du groupe.

7.4 Gestion des instruments financiers

RISQUE DE CHANGE

Capelli SA, la maison mère du Groupe, est exposée au risque de change lorsqu'elle consent des avances de trésorerie à sa filiale Suisse en monnaie locale (CHF). Au 31 mars 2016, ces avances en compte courant n'ont pas été couvertes.

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

RISQUE PAYS

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

INSTRUMENT DE COUVERTURE

L'emprunt sur la SCI Mousseux, qui a servi au financement du siège, est couvert par un swap taux fixe contre taux variable. Ce swap est le seul instrument de couverture contacté par le groupe à ce jour.

RISQUE DE LIQUIDITE

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

Les passifs financiers à moins d'un an et à plus d'un an sont présentés au bilan en passifs courants et non courants. La ventilation de l'échéancier des créances et dettes à plus d'un an est retracée dans le tableau du 5.4.5.

Les actifs courants étant très supérieurs aux passifs courants, aucun échéancier à moins d'un an n'est communiqué.

RISQUES DE TAUX D'INTERET

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

Les emprunts obligataires sont à taux fixes.

Les emprunts destinés au financement des opérations sont à taux variables indexés sur l'Euribor 3 mois. Ces emprunts ne sont pas couverts mais le risque de taux associé est limité, d'une part parce que les taux sont bas (Euribor 3 mois négatif et flooré à zéro dans les contrats), d'autre part parce que ces emprunts ont une échéance inférieure à deux ans.

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

La dette à taux variable du Groupe s'établit à 42 M€ au 31 mars 2016. Une variation de 1 point des taux d'intérêts aurait un impact de l'ordre de 0,4 M€ sur la charge d'intérêt du Groupe.

Le Groupe reste vigilant sur l'évolution des taux d'intérêts.

RISQUE DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE

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

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

Le poids des créances douteuses et l'analyse de l'échéancier client sont présentés en note 4.5.

L'impact des créances irrécouvrables est non significatif.

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.

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 paragraphe 1.1.4 du Rapport de Gestion.

ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

La ventilation des actifs et passifs financiers selon les catégories prévues par la norme IAS 39 catégories « extra-comptables » et la comparaison entre les valeurs comptables et les justes valeurs, sont données dans le tableau ci-dessous (hors créances et dettes fiscales et sociales) :

Actifs - en k€	Designation des instruments financiers	Niveau de juste valeur (cf. infra)	Valeur nette comptable 31/03/16	Juste valeur 31/03/16 ⁽¹⁾	Valeur nette comptable 31/03/15
Actifs financiers non courants	A et D	3	752	752	249
Créances clients	D	-	49 636	49 636	35 144
Autres actifs courants ⁽²⁾	D	-	4 506	4 506	1 745
Juste valeur des instruments financiers	B	2	-	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	B	3	15 585	15 585	15 576
Passifs - en k€					
Passifs - en k€	Designation des instruments financiers	Niveau de juste valeur (cf. infra)	Valeur nette comptable 31/03/16	Juste valeur 31/03/16 ⁽¹⁾	Valeur nette comptable 31/03/15
Dettes financières courantes et non courantes	C	2	88 642	88 642	51 116
Juste valeur des instruments financiers	B	2	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	D	-	38 648	38 648	34 383
Autres passifs courants ⁽²⁾	D	-	737	737	4 826

1. La valeur nette comptable des actifs et passifs est évalué au coût amorti proche de leur juste valeur
2. Hors créances et dette fiscale et sociale et comptes de régularisation

A : actifs disponibles à la vente,

B : actifs à la juste valeur par le résultat,

C : actifs et passifs évalués au coût amorti,

D : actifs et passifs évalués au coût,

E : placements détenus jusqu'à l'échéance. Il n'existe aucun actif financier rentrant dans cette catégorie sur les exercices présentés.

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

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

- Niveau 1 (prix cotés sur un marché actif) : trésorerie et équivalents de trésorerie,
- Niveau 2 (données observables) : instruments dérivés de couverture : aucun 31 mars 2015,
- Niveau 3 (données non observables) : concernent les titres non consolidés de 100 K€

7.5 Faits exceptionnels et litiges

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

7.6 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 31/03/2016, les SCI de construction ventes ayant terminé leurs programmes sont les suivantes :

- SCI LES ORMES
- SCI CLOS SAINT VINCENT
- SCI LES JARDINS DU LYS
- SCI LE CLOS SAINT FRANCOIS
- SCI CARRE PAUL SANTY

Les Sociétés portant des opérations immobilières ayant dégagées du chiffre d'affaires et des charges sur l'exercice sont donc les suivantes :

- SNC LES COTEAUX DU LOGRAS
- SAS L2C DEVELOPPEMENT
- SNC CL INVEST
- SCI JARDIN DE CHAMPAGNE
- SCI COUTAGNIERES
- SCI JARDINS D'ELODIE
- SCI LE CLOS LORENA
- SCI LE PARC ANTHONY
- SCI CARRE PAUL SANTY
- SCI DOMAINE DE MARYANNE
- SCI LES HAUTS DU LEMAN
- SCI LES JARDINS DE CHARLINE
- SNC ORANGE
- SCI LES VILLAS DU MOULIN
- SCI LE CLOS FLEURY
- SCI CLOS ROMEO
- SCI CHABLAIS DE BEAUMONT
- SCI JARDINS DE LA TOUR
- SCI PRES DE LA MARGUERITE
- SCI CLOS DU MIDI
- SCI ALLEES DU MARQUIS
- SCI CLOS SAINTE CATHERINE
- SCI DOMAINE DE LA BORNETTE
- SCI LES RESIDENCES DU VERGER
- SCI LES JARDINS DU CHATEAU
- SCI LE CLOS SAINT MICHEL
- SNC LE CLOS SCOTTI
- EURL LE CLOS DES URSULES
- SCI LES VILLAS D'OZON
- SARL LE CUBE
- SCI FRANCHEVILLE
- SARL 120 BOULEVARD DE MENILMONTANT
- SCI NATURA PARK
- SAS LE 29 LYON BELLECOUR
- SCI LE DIORAMA
- SAS LE DOMAINE D'ASPRES
- PL6 RESIDENCES PIERRE LONGUES
- SCI LES ALLEES D'AVESNES
- BEAUFORT LOTISSEMENT

CAPELLI SA, CAPELLI SUISSE et CAPELLI LUX 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 dans le tableau suivant :

en kC	31/03/16	31/03/15
Chiffre d'affaires cumulé	194 452	146 111
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	(168 112)	(123 679)
Frais de commercialisation encourus	(13 932)	(11 900)
Provisions perte à terminaison		-
Provision sur stocks		-
Autres charges		-
Charges	(182 044)	(135 579)
Bénéfice	12 408	10 532
Facturations intermédiaires émises	218 893	146 173
Avances reçues	(160 459)	(112 580)
Dû par les clients HT	58 433	33 593

7.7 Honoraires des commissaires aux comptes

Il s'agit des honoraires liés exclusivement à la mission de certification des comptes

en kC	ORFIS				DFP			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	54	49	55%	65%	53	49	84%	78%
Filiales Intégrées globalement	45	26	45%	35%	10	14	16%	22%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales Intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	99	75	100%	100%	63	63	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	99	75	100%	100%	63	63	100%	100%