

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

2016-2017



et la vie vous sourit



SOMMAIRE

1	RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 2016/2017	3
1.1	Rapport semestriel d'activité – Informations sur le Groupe	3
1.2	Etats financiers consolidés intermédiaires résumés du 1er semestre 2016/2017	9
1.3	Notes annexes aux comptes consolidés intermédiaires du 1er semestre 2016/2017	16
1.4	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière S1 2016/2017	39
2	CAPITAL ET ACTIONNARIAT	40
2.1	Données boursières	40
2.2	Relation avec les actionnaires	41
2.3	Dividende	42
2.4	Contrat de liquidité	42
2.5	Actionnariat	43
3	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	45
3.1	Principales dispositions légales et statutaires	45
3.2	Documents accessibles au public	48
3.3	Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	49
3.4	Personne responsable du Rapport financier semestriel	50

1

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 2016/2017 Rapport semestriel d'activité – Informations sur le Groupe

1.1 Rapport semestriel d'activité – Informations sur le Groupe

1.1.1 Activité du Groupe

Le premier semestre de l'exercice 2016/2017 (1er avril 2016 au 30 septembre 2016) est marqué par une accélération de la croissance avec des performances économiques et financières en forte progression.

Au 30 septembre 2016, le chiffre d'affaires du semestre s'inscrit à 49,1 M€ contre 30,2 M€ l'an dernier en hausse de plus de 62%.

La croissance de l'activité Promotion-Réhabilitation, activité sur laquelle le Groupe Capelli concentre ses investissements, est très dynamique avec un chiffre d'affaires qui s'établit à 45,4 M€ contre 25,5 M€ au 30 septembre 2015, en augmentation de 78%.

Sur le semestre, toutes les zones géographiques participent à cette performance avec des croissances à deux chiffres dans chacun des pays où le Groupe est présent et de bonnes dynamiques sur les régions Ile de France, Rhône-Alpes.

La Suisse et le Luxembourg contribuent ainsi en cumulé pour 17,0 M€ au chiffre d'affaires Promotion-Réhabilitation contre 6,2 M€ l'an dernier soit 10,8 M€ de ventes supplémentaires. L'activité en France poursuit une croissance forte et atteint 28,4 M€.

Sur la période, Capelli a également mis en place un relais de croissance sur le territoire national avec la création d'une agence à Bordeaux afin de profiter du dynamisme de la région Sud-Ouest.

Le backlog ventes au 14/11/2016 reste à un niveau élevé et représente 234,4 M€ contre 182,6 M€ à la même période de l'an dernier soit une hausse de 28%. Pour mémoire, 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 se transforme à une échéance allant de 3 à 18 mois.

Les principaux indicateurs financiers du 1^{er} semestre de l'exercice 2016/2017 sont les suivants :

- Chiffre d'affaires : 49,1 M€ contre 30,2 M€ en n-1, en hausse de 62,5% ;
- Marge brute : 11,3 M€ contre 6,8 M€ en n-1, soit 23,1% du chiffre d'affaires versus 22,4% ;
- Résultat opérationnel : 3,9 M€ vs. 1,3 M€ en n-1, soit 7,9% du chiffre d'affaires vs. 4,4% ;
- Résultat net consolidé part du Groupe : 1 M€ contre 0,4 M€ en n-1 ;
- Backlog Ventes (lots réservés et actés) au 14 novembre 2016 : 234,4 M€ vs 182,6 M€ en n-1.

1.1.2 Compte de résultat semestriel consolidé

en k€	S1 2016/2017	S1 2015/2016
Chiffre d'affaires	49 140	30 245
Marge brute	11 334	6 775
Tx de Marge brute	23,1%	22,4%
Charges opérationnelles	(7 469)	(5 442)
Résultat opérationnel courant	3 865	1 333
Résultat opérationnel	3 856	1 332
% du Chiffre d'affaires	7,8%	4,4%
Résultat financier	(1 430)	(1 219)
Résultat avant impôt	2 426	113
Impôts sur les résultats	(912)	(99)
Quote-part de résultat MEEQ	(67)	(25)
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 447	(11)
% du Chiffre d'affaires	2,9%	0,0%
Part des minoritaires	(449)	389
Résultat net part du Groupe	998	378
% du Chiffre d'affaires	2,0%	1,2%

Dans un contexte conjoncturel français plus favorable (taux d'intérêt bas, aides à l'accession, Loi Pinel, moral des ménages en hausse, ...) et d'un déficit de logements qui perdure, le Groupe CAPELLI confirme à nouveau la pertinence de son positionnement et sa capacité à servir les territoires les plus dynamiques avec une offre attractive s'adressant à une frange de population large et solvable par rapport aux prix des produits proposés. Parallèlement, le Groupe a étendu sa gamme avec une offre de produits fiscaux visant une clientèle d'investisseurs.

→ Chiffre d'affaires

L'accélération de l'activité, visible dans le backlog ventes, se concentre sur l'activité Promotion-Réhabilitation, avec une croissance 78%.

L'ensemble des activités Promotion-Réhabilitation représente désormais près de 93% du chiffre d'affaires total du Groupe.

L'activité Lotissement-Autres s'inscrit en baisse avec un chiffre d'affaires de 3,7 M€ contre 4,8 M€ l'an dernier. Cette tendance est conforme aux objectifs du Groupe et à sa volonté de poursuivre la politique de réduction des stocks de terrains en stock depuis 2 ans. Plusieurs opérations de Promotion sur des terrains aménagés assorties de vente en bloc à des bailleurs sociaux ont ainsi permis d'accélérer le déstockage.

Cette performance, réalisée sur 3 pays (France, Luxembourg et Suisse), confirme la pertinence du positionnement du Groupe CAPELLI (offres et implantations) et sa capacité à profiter d'un marché mieux orienté en se créant de nouvelles opportunités de croissance. Les ventes en Suisse s'établissent à 7,3 M€ vs 4,8 M€ en n-1 et celles du Luxembourg 9,7 M€ vs 1,4 M€ en n-1.

→ Marge brute et résultat opérationnel

La marge brute dégagée sur le 1^{er} semestre est également en forte croissance à 11,5 M€ contre 6,8 M€ l'an dernier en hausse de 66%. Cette évolution résulte de la croissance du chiffre d'affaires pour l'essentiel, tandis que le taux de marge progresse à 23,1% vs. 22,4% en n-1.

Ce niveau de marge brute est dans la cible de taux de marge visée par le Groupe à moyen terme.

Sur le semestre, les charges opérationnelles augmentent fortement, cette évolution reflétant la croissance du Groupe. La hausse de 50% des charges de personnels traduit ainsi la politique de recrutement dynamique menée à tous les niveaux de l'entreprise, dans le but d'accompagner le développement. Pour autant, ces charges restent maîtrisées : les charges de personnels représentent 6.2% du chiffre d'affaires contre 6.6% au 1^{er} semestre 2015/2016 et les charges externes 7,8% contre 9.7% au même semestre de l'an dernier.

Le résultat opérationnel bénéficie de la hausse de la marge et de la maîtrise des charges. Il ressort ainsi à 3,9 M€ contre 1,3 M€ en n-1 et représente 7,9% du chiffre d'affaires vs. 4,4% en n-1.

Le fort développement du Groupe s'accompagne donc d'une hausse de la rentabilité opérationnelle.

→ **Résultat financier**

Le résultat financier s'établit à - 1,4 M€ contre - 1.2 M€ au 1^{er} semestre de l'exercice précédent.

Le résultat financier intègre principalement le paiement d'intérêts liés aux deux levées de fonds réalisées dans le cadre de l'emprunt obligataire de décembre 2015 pour 15,7 M€, de son complément de juillet pour 3 M€, et de l'émission obligataire de 6,8 M€ levé en septembre 2014 (voir pour plus de détails le point sur la dette).

Les intérêts de ces emprunts obligataires constatés sur le semestre s'élèvent à 1,3 M€ (0,6 M€ au 1^{er} semestre de l'exercice précédent).

→ **Résultat net part du Groupe**

Après prise en compte d'un impôt de 0,9 M€ contre 0,09 M€ l'an dernier et d'intérêts minoritaires de 0,4 M€ contre -0.4 M€ l'an dernier, le résultat net part du Groupe s'établit à 1 M€ contre 0,4 M€ au 1^{er} semestre 2015/2016.

1.1.3 Bilan consolidé et évolution de la structure financière

en K€	30.09.2016	31.03.2016
Ecart d'acquisition	232	232
Actif immobilisé net	5329	5 707
Stocks nets	96 588	95 123
Clients nets	50 705	49 636
Fournisseurs	(45 804)	(38 648)
BFR opérationnel net	101 489	106 111
Autres créances / dettes	4 443	2 113
Total BFR	105 932	108 224
Capitaux propres	39 447	39 050
Dettes nettes	68 476	72 015
Capitaux engagés	107 923	111 065
Provisions, impôts différés et autre non courant	(3 570)	(3 098)

→ Ecart d'acquisition et Actif immobilisé net

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié au 30 septembre 2016 sur les écarts d'acquisition.

→ Besoin en fonds de roulement, Clients et Stocks

Le BFR se stabilise à la baisse par rapport au 31 mars 2016 : - 4,6 M€ à 101,5 M€. Cette évolution résulte d'une légère hausse des stocks et des créances clients et d'une hausse plus sensible de la dette fournisseurs.

La campagne d'acquisition de terrains du dernier semestre de l'exercice passé s'était traduit par une hausse sensible des stocks au 31 mars. Le premier semestre de l'exercice en cours a permis de passer les premières ventes sur les opérations en rapport avec ces acquisitions. Dans le même temps, de nouveaux terrains ont été achetés.

Parallèlement, le stock de lotissement s'inscrit en baisse, en lien avec la politique de déstockage menée.

La résultante de ces évolutions est un niveau de stocks en légère hausse.

La répartition des stocks par activité est la suivante :

Evolution des stocks - en k€	VN au 30/09/16	VN au 31/03/16
Lotissement	18 568	21 897
Promotion	72 502	67 105
Rénovation	5 518	6 121
Total	96 588	95 123

Le poste clients augmente en lien avec la croissance du chiffre d'affaires et s'établit à 50.7 M€ contre 49,6 M€ au 31/03/2016. Depuis 2015, le Groupe a mis en place un plan d'optimisation de ses créances clients afin d'améliorer la gestion du BFR.

Enfin l'augmentation de la dette fournisseur est cohérente avec la croissance de l'activité du Groupe.

→ **Capitaux propres et Endettement**

Les fonds propres consolidés du Groupe s'élèvent à 39,5 M€ contre 39,1 M€ au 31 mars 2016. Cette variation s'explique principalement par le résultat net de l'ensemble consolidé (1,4 M€) de l'exercice et le versement d'un dividende de 1,1 M€ sur la période.

La structure financière reflète l'accélération de la croissance de la Promotion et le bienfondé des émissions obligataires émises en 2014 et 2015 pour accompagner le développement.

Au 30 septembre 2016, l'endettement net du groupe ressort à 68,5 M€ pour des fonds propres de 39,5 M€, soit un gearing de 1,74 contre 1,84 au 31 mars 2016.

Les notes et annexes en 4.6 apportent plus de détail sur l'endettement.

1.1.4 Cash-flow et endettement

(en milliers d'euros)	S1	S1
	2016/2017	2015/2016
Capacité d'autofinancement	(22)	625
Variation du BFR	4 643	(21 059)
Investissements nets	33	(525)
Dividendes versés aux minoritaires	(1 061)	(174)
Autres mouvements	(54)	88
Variation d'endettement	3 539	(20 697)
Endettement net à l'ouverture	72 015	34 518
Endettement net à la clôture	68 476	55 215

Par rapport au 31 mars 2016, l'amélioration du BFR (voir 1.1.3) permet une baisse de l'endettement nette.

1.1.5 Evolution et perspectives du Groupe

Aucun évènement important susceptible d'avoir une incidence sur les comptes clos au 30 septembre 2016 n'est survenu depuis la clôture du semestre.

De plus, CAPELLI réaffirme ses objectifs de développement pour les années à venir qui portent sur :

1/ La poursuite de son maillage national, à ce titre le Groupe a annoncé en septembre l'ouverture d'une nouvelle agence à Bordeaux.

2/ Le développement de sa présence hors frontières et notamment au Luxembourg où de nombreuses opportunités lui sont offertes.

3/ Le renforcement de ses équipes pour accompagner la dynamique de croissance dans laquelle le Groupe est aujourd'hui engagé.

4/ La réalisation d'une marge brute solide avec une présence accrue dans des programmes importants et à rotation rapide.

1.2 Etats financiers consolidés intermédiaires résumés du 1^{er} semestre 2016/2017

1.2.1 Etat du résultat global semestriel consolidé

en k€	Notes	30/09/2016	30/09/2015
Chiffre d'affaires	6.2	49 140	30 245
Achats consommés	5.1	(37 806)	(23 470)
Dotations nettes aux provisions sur opérations		-	-
Marge brute	6.2	11 334	6 775
Tx de Marge brute		23,1%	22,4%
Charges de personnel	5.2 et 7.2	(3 040)	(2 015)
Charges externes		(3 824)	(2 944)
Impôts et taxes		(323)	(277)
Dotations nettes aux amortissements	4.2	(187)	(210)
Dotations nettes aux provisions	5.3	(92)	3
Autres produits d'exploitation		18	1
Autres charges d'exploitation		(21)	
Charges opérationnelles		(7 469)	(5 442)
Résultat opérationnel courant		3 865	1 333
Résultat des cessions d'actifs immobilisés		(9)	(1)
Résultat opérationnel		3 856	1 332
% du Chiffre d'affaires		7,8%	4,4%
Produits financiers		85	46
Coûts financiers bruts		(1 515)	(1 265)
Coût de l'endettement net		(1 430)	(1 219)
Autres Produits et charges financières		-	-
Résultat financier	5.5	(1 430)	(1 219)
Résultat avant impôt		2 426	113
Impôts sur les bénéfices		(538)	(422)
Impôts différés		(374)	323
Impôts sur les résultats	5.6 et 5.7	(912)	(99)
Tx d'impôt		38%	88%
Quote-part de résultat MEEQ		(67)	(25)
Résultat net de l'ensemble consolidé		1 447	(11)
% du Chiffre d'affaires		2,9%	0,0%
Part des minoritaires		(449)	381
Résultat net part du Groupe		998	370
% du Chiffre d'affaires		2,0%	1,2%

Résultat net part du Groupe	998	370	
% du Chiffre d'affaires	2,0%	1,2%	
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-	-	
Ecart de conversion		1	
Effets d'impôts sur les autres éléments du résultat global	6	-	
Ecart actuariel	(17)	-	
Résultat global part du Groupe	987	371	
Part des minoritaires	449	(381)	
Résultat global total	1 436	(10)	
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	5.8	0,45	0,17
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	5.8	0,45	0,17

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

1.2.2 Etat de la situation financière consolidée

en k€	Notes	30/09/2016			31/03/2016
		Brut	Amort. prov.	Net	Net
ACTIF					
Ecart d'acquisition	4.1	232		232	232
Immobilisations incorporelles	4.2	510	471	39	36
Immobilisation corporelles	4.2	7 337	2 696	4 641	4 919
Terrains		20		20	20
Constructions		3 472	583	2 889	2 920
Immeubles de placement		1 874	993	881	1 076
Installations techniques, matériel et outillage		52	46	6	9
Autres immobilisations corporelles		1 919	1 074	845	894
Immobilisations financières	4.3	650	-	650	752
Titres non consolidés et mis en équivalence		486		486	525
Dépôts et cautionnements		164		164	227
IDA	4.5 et 4.9	1 894		1 894	698
ACTIFS NON COURANTS		10 623	3 167	7 455	6 637
Stocks	4.4	97 579	991	96 588	95 123
Créances clients	4.5	50 761	56	50 705	49 636
Autres actifs courants	4.5 et 4.6	12 934	6	12 928	8 742
Comptes courants	4.5	1 725		1 725	1 042
Charges constatées d'avance		1 447		1 447	812
Autres actifs financiers courants		-		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.5 et 4.6	20 545		20 545	15 585
ACTIFS COURANTS		184 991	1 053	183 938	170 940
TOTAL ACTIF		195 614	4 220	191 393	177 577

PASSIF					
Capital social	4.7			15 139	15 139
Réserves consolidées				20 425	18 683
<i>Prime de fusion</i>				638	638
<i>Réserve légale</i>				1 099	1 045
<i>Report à nouveau</i>				1 132	1 176
<i>Réserves de consolidation</i>				17 556	15 824
Résultat				998	2 776
Capitaux propres - Part du Groupe				36 562	36 598
Part des minoritaires				2 885	2 452
CAPITAUX PROPRES				39 447	39 050
Provisions non courantes	4.8			198	86
Passifs financiers non courants	4.5 et 4.6			33 429	31 060
IDP				5 233	3 664
PASSIFS NON COURANTS				38 860	34 810
Provisions courantes	4.8			33	15
Provision valeur négative titres MEE				-	31
Passifs financiers courants	4.5 et 4.6			50 218	51 439
Comptes courants				7 099	6 143
Dettes fournisseurs	4.5			45 804	38 648
Dettes fiscales et sociales	4.5			8 580	6 677
Autres dettes	4.5			1 352	736
Produits constatés d'avance					28
PASSIFS COURANTS				113 086	103 717
TOTAL PASSIF				191 393	177 577

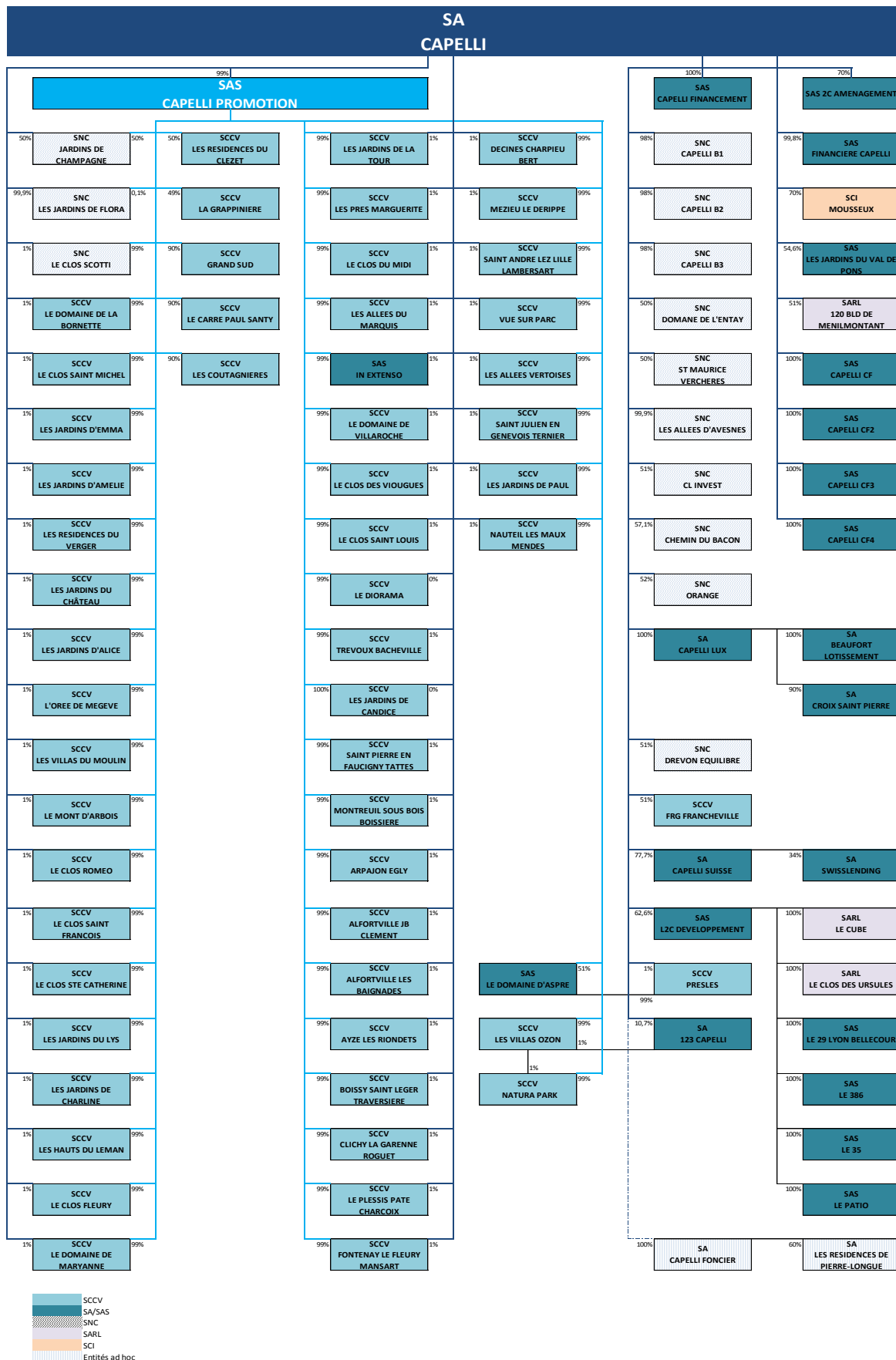
1.2.3 Variation de flux de trésorerie consolidés

en k€	S1 2016/2017	S1 2015/2016
Disponibilités	15 585	15 576
Découverts bancaires	-40 705	-24 201
Trésorerie à l'ouverture	-25 120	-8 625
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 447	14
Dotations nettes aux amortissements et provisions	279	212
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	0	0
Charge d'impôt exigible	534	422
Variation des impôts différés	378	-327
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie	36	-161
Capacité d'autofinancement avant impôt	2 674	160
Impôt versés	-2 696	465
Capacité d'autofinancement	-22	625
Variation de stock	-1 256	-11 942
Variation des créances d'exploitation	-4 499	-1 561
Variation des dettes d'exploitation	10 398	-7 556
Variation du BFR	4 643	-21 059
Flux de trésorerie généré par l'activité	4 621	-20 434
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-119	-385
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	48	
Acquisitions d'immobilisations financières	104	-140
Cessions d'immobilisations financières		
Cessions de sociétés nettes de trésorerie		
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	33	-525
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 061	
Dividendes versés aux minoritaires	-13	174
Nouveaux emprunts	6 154	5 307
Emprunt obligataire	0	0
Remboursement d'emprunts	-2 464	-2 636
Autres variations liées aux opérations de financement	273	2 375
Actions propres	-5	0
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	2 884	5 220
Variation de trésorerie avant autres actifs financiers courants	7 538	-15 739
Incidence des variations du cours des devises	-36	0
Variation de trésorerie	7 502	-15 739
Trésorerie à la clôture	-17 618	-24 364
Disponibilités	20 545	11 329
Découverts bancaires	-38 163	-35 653

1.2.4 Variation des capitaux propres consolidés

en k€	Capital	Primes	Auto-détention	Ecart de conversion	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Part minoritaires	Capitaux propres
Au 1er avril 2015	15 139	638	(29)	(67)	19 232	34 913	1 721	36 634
Résultat de la période					378	378	(389)	(11)
Autres éléments du résultat global					(7)	(7)	8	1
Résultat global total					371	371	(381)	(10)
Variation périmètre					(17)	(17)	4	(13)
Opérations sur Auto-détention			(10)			(10)	-	(10)
Dividendes versés					(1 062)	(1 062)	174	(888)
Autres						-	-	-
Au 30 septembre 2015	15 139	638	(39)	(67)	18 524	34 195	1 518	35 713
Au 1er avril 2016	15 139	638	(34)	(98)	20 953	36 598	2 452	39 050
Résultat de la période					998	998	449	1 447
Autres éléments du résultat global					(11)	(11)		(11)
Résultat global total					987	987	449	1 436
Variation périmètre					43	43	(3)	40
Opérations sur Auto-détention			(5)			(5)	-	(5)
Dividendes versés					(1 061)	(1 061)	(13)	(1 074)
Autres						-		-
Au 30 septembre 2016	15 139	638	(39)	(98)	20 922	36 562	2 885	39 447

1.2.5 Périmètre de consolidation



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



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 2016/2017

Notes annexes aux comptes consolidés intermédiaires du 1^{er} semestre 2016/2017

1.3 Notes annexes aux comptes consolidés intermédiaires résumés du 1^{er} semestre 2016/2017

Les comptes consolidés au 30 septembre 2016 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 12 décembre 2016. Le semestre a une durée de 6 mois, couvrant la période du 01/04/2016 au 30/09/2016.

1.3.1 Faits caractéristiques

Le premier semestre de l'exercice 2016/2017 (1^{er} avril au 30 septembre 2016) s'est traduit par (cf. 1.1) :

- Une forte croissance, avec une hausse du chiffre d'affaires de 62% à 49,1 M€ ;
- Une croissance axée sur l'activité Promotion-Réhabilitation, en hausse de 78% à 45,4 M€, représentant 93% du chiffre d'affaires total ;
- La poursuite de la baisse volontaire de l'activité dans le Lotissement ;
- Une croissance dynamique sur toutes les zones géographiques où le Groupe est présent : la France avec Rhône Alpes et l'Île de France, la Suisse et le Luxembourg ;
- Une hausse du backlog ventes de 28% à 234,4 M€ qui confirme la poursuite du développement ;
- Une croissance marquée par une hausse de la rentabilité opérationnelle : 7,9% vers 4,4% en n-1.

Le semestre est marqué par l'ouverture d'une filiale à Bordeaux, en co-partenariat avec la Financière Duval. Au 30 septembre, l'ouverture de deux autres filiales à Lille et à Nice étaient prévues. Ceci traduit la volonté du groupe de se développer sur d'autres territoires dans un but de diversification et de développement.

Le Groupe a par ailleurs remporté deux appels d'offres importants. Le premier concerne la réhabilitation du site Ulysse-Trélat à Saint-André-Lez-Lille (59), commune située dans le nord de l'agglomération lilloise. Le projet conçu en partenariat avec Jean-Michel Wilmotte, architecte de renommée internationale, représentera un chiffre d'affaires de plus de 80 M€. Le lancement de l'opération est prévu fin 2017 et sera livré en 2019.

Le second projet concerne la promotion immobilière de 410 logements dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Charcoix à Plessis Pâté dans l'Essonne. Totalisant un chiffre d'affaires de 82 M€, le lancement de l'opération est prévue pour début 2018.

Sur le plan de la dette, rappelons que le Groupe a procédé en décembre 2015 à une émission obligataire privée (EuroPP) pour un montant de 15,7 M€ en deux tranches, à échéance juin 2020 et décembre 2021 respectivement. En juillet 2016, un complément de 3 M€ a été levée dans des conditions identiques à celles de la première tranche.

1.3.2 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement important susceptible d'avoir une incidence sur les comptes clos au 30 septembre 2016 n'est survenu depuis la clôture du semestre.

1.3.3 Principes comptables et méthodes d'évaluation

→ Principes généraux

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2016 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (normes et interprétations), tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2016.

Les normes, amendements et interprétations retenus pour l'élaboration des comptes consolidés au 30 septembre 2016 et des comptes comparatifs 2015 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 30 septembre 2016, 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 2016 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos le 31 mars 2016. Le groupe n'a pas appliqué de nouvelles méthodes comptables.

Les normes et interprétations d'application obligatoire à compter des exercices ouverts le 1er avril 2016 n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes semestriels ou sont non applicables. Il s'agit principalement de normes d'améliorations annuelles 2010-2012 et 2012-2014 et de l'amendement à l'IAS 1 « initiatives informations à fournir ».

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.

Par ailleurs, le Groupe n'a pas encore analysé l'impact des normes IFRS 15 « produits des activités ordinaires », IFRS 9 « instruments financiers », et IFRS 16 « locations », votées par l'IASB avec une 1ère application pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 pour IFRS 15 et IFRS 9, et à compter du 1er janvier 2019 pour IFRS 16. La norme IFRS 15 a été adoptée par la Commission Européenne en octobre 2016, et la norme IFRS 16 devrait être adoptée fin 2017.

Le groupe CAPELLI a établi ses comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2016 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 2016.

Les comptes semestriels consolidés sont présentés en application de cette norme en retenant une présentation résumée de l'annexe.

Les principes et méthodes appliquées sont identiques à ceux utilisés pour l'arrêté des comptes annuels consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2016. Ils sont décrits dans le rapport financier annuel. Les informations communiquées dans l'annexe aux comptes semestriels portent uniquement sur les éléments et transactions et les événements significatifs permettant de comprendre l'évolution de la situation financière et des performances du groupe.

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.

→ Méthode et périmètre de consolidation

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/16	% D'INTERETS 30/09/16	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/16	% D'INTERETS 31/03/16
SOCIETE CONSOLIDANTE – CAPELLI SA					
SOCIETES CONSOLIDEES					
<i>SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022</i>	99,8 %	99,80 %	I.G.	99,8 %	99,80 %
<i>SAS CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021</i>	99 %	99 %	I.G.	99 %	99 %
<i>SAS 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011</i>	70 %	70 %	I.G.	70 %	70 %
<i>SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET Siret : 50280057600014</i>	50 %	49.50 %	M.E	50 %	49.50 %
<i>SNC ST MAURICE VERCHERES Siret : 4991144780000013</i>	50 %	50 %	M.E	50 %	50 %
<i>SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011</i>	100 %	99.50 %	I.G.	100 %	99.50 %
<i>SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019</i>	50 %	50 %	M.E	50 %	50 %
<i>SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018</i>	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
<i>SNC CAPELLI B2 Siret : 49205285700025</i>	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
<i>SNC CAPELLI B3 Siret : 52200420900014</i>	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
<i>SCCV LES VILLAS OZON Siret : 81139784300012</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01 %
<i>SCCV FRG FRANCHEVILLE Siret : 79800427100028</i>	51 %	51 %	I.G.	51 %	51 %
<i>SAS CAPELLI FINANCEMENT Siret : 53828692300015</i>	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %
<i>SCCV LES COUTAGNIERES Siret : 53538479600038</i>	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
<i>SCCV LES JARDINS D'EMMA Siret : 53849064000017</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LES JARDINS D'AMELIE Siret : 53517649900015</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LES JARDINS DU LYS Siret : 53826566100016</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SARL 120 BLD MENILMONTANT Siret : 81265304600019</i>	51 %	51 %	I.G.	51 %	51 %
<i>SCCV LA GRAPPINIÈRE Siret : 78868534500019</i>	49 %	48.51 %	M.E	49 %	48.51 %
<i>SCCV LE DOMAINE DE MARYANNE Siret : 79093558900016</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LES HAUTS DU LEMAN Siret : 79089583300016</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LES JARDINS DE CHARLINE Siret : 78948569500017</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV LE CLOS ST FRANCOIS Siret : 75218898700016</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV L'OREE DE MEGEVE Siret : 79149870200012</i>	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
<i>SCCV GRAND SUD Siret : 53834786500015</i>	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
<i>SCCV LE CARRE PAUL SANTY Siret : 53814061700019</i>	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
<i>SNC ORANGE Siret : 79105252500015</i>	52 %	52 %	I.G.	52 %	52 %
<i>SA CAPELLI SUISSE Siret : n/a</i>	33%	77,67%	I.G.	33%	77,67%

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/16	% D'INTERETS 30/09/16	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/16	% D'INTERETS 31/03/16
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 LES JARDINS DU CHATEAU Siret : 80177788900016	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SNC CL INVEST Siret : 80043014200011	51 %	51 %	I.G.	51%	51%
SAS L2C DEVELOPPEMENT Siret : 799134309	62.55%	50%	I.G.	62.55%	50%
SAS LES JARDINS DU VAL DE PONS Siret : 53372706100012	54.55%	37.50%	I.G.	54.55%	37.50%
SCI MOUSSEUX Siret : 79350156000015	70%	70%	I.G.	70%	70%
SNC CHEMIN DU BACON Siret : 79818170700018	57.14%	40%	I.G.	57.14%	40%
SA CAPELLI LUX Siret : n/a	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA LES RESIDENCES DE PIERRE LONGUE Siret : n/a	100%	0%	I.G.	100%	0%
SNC LE CLOS SCOTTI Siret : 80997268000015	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LES JARDINS D'ALICE Siret : 80320211800011	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS SAINT MICHEL Siret : 80488896400017	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SNC LES JARDINS DE FLORA Siret : 80495051700016	100%	100%	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%	100%	I.G.	100%	100%
SARL LE CUBE Siret : 80795277500011	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS CAPELLI CF Siret : 80988268100012	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS CAPELLI CF2 Siret : 81196496400019	100%	100%	I.G.	100%	100%

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/16	% D'INTERETS 30/09/16	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/16	% D'INTERETS 31/03/16
SAS CAPELLI CF3 Siret : 81196499800017	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS CAPELLI CF4 Siret : 81333258200010	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS CAPELLI FONCIER Siret : n/a	100%	0%	I.G.	100%	0%
SA BEAUFORT LOTISSEMENT Siret : n/a	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS IN EXTENSO Siret : 81768498800014	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS DES VIOUGUES Siret : 81768934200019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE CLOS ST LOUIS Siret : 81804087500010	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV LE DOMAINE DE VILLAROCHE Siret : 81818785800019	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV NATURA PARK Siret : 81395787500012	100%	99.01%	I.G.	100%	99.01%
SAS 123 CAPELLI Siret : 81779095900016	10.70%	10.70%	M.E.	10.70%	10.70%
SAS LE 29 LYON BELLECOUR Siret : 81435797600012	100%	100%	I.G.	100%	100%
SNC DREVON EQUILIBRE Siret : 81766570600013	51%	51%	I.G.	51%	51%
SCCV LE DIORAMA Siret : 81789706900016	99%	98.01%	I.G.	100%	99.01%
SCCV TREVOUX BACHEVILLE Siret : 82274429800016	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV LES JARDINS DE CANDICE Siret : 82277312300010	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV ST PIERRE EN FAUCIGNY TATTES Siret : 82274364700015	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV MONTREUIL SS BOIS BOISSIERE Siret : 82274387800016	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV ARPAGON EGLY Siret : 82273998300010	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV ALFORTVILLE JB CLEMENT Siret : 8227403400017	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV ALFORTVILLE LES BAINADES Siret : 82277533400011	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV AYZE LES RIONDETS Siret : 82274011400019	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV BOISSY ST LEGER TRAVERSIERE Siret : 82274051000018	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV CLICHY LA GARENNE ROGUET Siret : 82274071800017	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV LE PLESSIS PATE CHARCOIX Siret : 82274094000017	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV FONTENAY LE FLEURY MANSART Siret : 82275889200019	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV DECINES CHARPIEU BERT Siret : 82274347200018	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV MEYZIEU LE DERIPPE Siret : 82273875300018	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
SCCV ST ANDRE LEZ LILLE LAMBERSART Siret : 82274269800019	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE	% D'INTERETS 30/09/16	METHODE DE	% DE CONTROLE	% D'INTERETS 31/03/16

	30/09/16		CONSOLID.	31/03/16	
<i>SCCV VUE SUR PARC</i> <i>Siret : 82276488200012</i>	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
<i>SCCV LES ALLEES VERTOISES</i> <i>Siret : 82277324800015</i>	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
<i>SCCV ST JULIEN EN GENEVOIS TERNIER</i> <i>Siret : 82276486600015</i>	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
<i>SCCV LES JARDINS DE PAUL</i> <i>Siret : 82277332100010</i>	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
<i>SCCV NAUTEUIL LES MAUX MENDES</i> <i>Siret : 82274199700016</i>	100%	99.01%	I.G.	0%	0%
<i>SAS LE 386</i> <i>Siret : 82282591500017</i>	100%	100%	I.G.	0%	0%
<i>SAS LE 35</i> <i>Siret : 82279352700018</i>	100%	100%	I.G.	0%	0%
<i>SAS LE PATIO</i> <i>Siret : 82279061400017</i>	100%	100%	I.G.	0%	0%
<i>SAS LE DOMAINE D'ASPRE</i> <i>Siret : 81934074600018</i>	50.49%	50.49%	I.G.	0%	0%
<i>SCCV LES PRESLES</i> <i>Siret : 33099540800011</i>	100%	51.49%	I.G.	100%	51.49%
<i>SA CROIX SAINT PIERRE</i> <i>Siret :</i>	90%	90%	I.G.	90%	90%
<i>SA SWISSENDING</i> <i>Siret :</i>	33.50%	26.01%	M.E	51%	39.63%

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

Date d'arrêté comptable

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

- SCI LES RESIDENCES DU CLEZET
- SNC DREVON EQUILIBRE

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 2016 via une reconstitution de la période 1er avril 2016 / 30 septembre 2016.

Modification du pourcentage d'intérêt

Modification à la hausse du pourcentage d'intérêt :

- SNC JARDINS DE FLORA : Cession d'une part sociale par la SA CAPELLI.
En parallèle, augmentation de capital par apport d'un terrain à bâtir, entraînant la création de 97 560 nouvelles parts sociales.
Au final, la société est détenue à 99,9% par la SA CAPELLI et 0.1% par CAPELLI PROMOTION.
Seule une part sociale sur 97 660 est détenue hors groupe.

Modification à la baisse du pourcentage d'intérêt :

- SCCV LE DIORAMA : vente de 1% des titres détenus par CAPELLI SA, portant la participation à 99% des titres
- SWISSENDING : vente de 17,5% des titres détenus par CAPELLI SUISSE SA, portant la participation à 33,50% des titres

Prise de participation au cours de l'exercice

Prises de participations directes :

Aucune prise de participation directe au cours de l'exercice.

Prises de participations indirectes :

- SCCV TREVoux BACHEVILLE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LES JARDINS DE CANDICE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV SAINT PIERRE EN FAUCIGNY TATTES : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MONTREUIL SOUS BOIS BOISSIERE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ARPAJON EGLY : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ALFORTVILLE JB CLEMENT : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV ALFORTVILLE LES BAIGNADES : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV AYZE LES RIONDETS : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV BOISSY SAINT LEGER TRAVERSIERE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV CLICHY LA GARENNE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LE PLESSIS PATE CHARCOIX : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV FONTENAY LE FLEURY MANSART : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV DECINES CHARPIEU BERT : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV MEYZIEU LE DERIPPE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV SAINT ANDRE LEZ LILLE LAMBERSART : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV VUE SUR PARC : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LES ALLEES VERTOISES : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV SAINT JULIEN EN GENEVOIS TERNIER : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV LES JARDINS DE PAUL : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SCCV NAUTEUIL LES MAUX MENDES : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres par CAPELLI SA.
- SAS LE 386 : 100% des titres souscrits par L2C DEVELOPPEMENT SAS.
- SAS LE 35 : 100% des titres souscrits par L2C DEVELOPPEMENT SAS.
- SAS LE PATIO : 100% des titres souscrits par L2C DEVELOPPEMENT SAS.

Liquidation au cours de l'exercice

- SCCV LES JARDINS DE LEANE
- SCCV LES VILLAS HELENE
- SCCV LE CHABLAIS DE BEAUMONT
- SNC FONCIERE DE L'EST LYONNAIS
- SCCV LE CLOS LORENA
- SCCV LES JARDINS D'ELODIE
- SCCV LES ORMES
- SCCV LE JARDIN DES COLOMBIERES
- SCCV PARC ANTHONY

- SNC LE CLOS DE LUCIE
- SCN LES COTEAUX DU LOGRAS

→ **Règles et méthodes d'évaluation**

Les règles et méthodes d'évaluation sont inchangées par rapport au 31 mars 2016, la lecture du rapport semestriel doit être réalisée avec le rapport annuel clos le 31 mars 2016.

1.3.4 Notes relatives au bilan

4.1 Ecart d'acquisition

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

Valeurs brutes - en k€	31/03/2016	Variation (+ OU -)	Var. périmètre	30/09/2016
Capelli	120	-	-	120
Financière Capelli	112	-	-	112
Total	232	-	-	232

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

4.2 Immobilisation corporelles et incorporelles

Valeurs brutes - en k€	31/03/2016	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	30/09/2016
Logiciels	504	-	-	6	-	510
Immobilisations incorporelles	504	-	-	6	-	510
Terrains	20	-	-			20
Constructions	3 472	-	-			3 472
Immeubles de placement	2 165	-	-		(291)	1 874
I.T.M.O.I.	52	-	-			52
Install. & agenc. Divers	784	-	-	9	(11)	781
Matériel de transport	269	-	-		(112)	157
Mat. Bureau et info.	712	-	-	67		779
Immobilisations en cours	193	-	-	37	(29)	201
Immobilisations corporelles	7 667	-	-	113	(443)	7 337
Total valeurs brutes	8 171	-	-	119	(443)	7 847

Amortissements - en k€	31/03/2016	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	30/09/2016
Logiciels	468	-	-	3	-	471
Immobilisations incorporelles	468	-	-	3	-	471
Constructions	552	-	-	31	-	583
Immeubles de placement	1 089	-	-	69	(165)	993
I.T.M.O.I.	43	-	-	3		46
Install. & agenc. Divers	361	-	-	34	(4)	392
Matériel de transport	140	-	-	18	(66)	92
Mat. Bureau et info.	563	-	-	27		590
Immobilisations corporelles	2 748	-	-	183	(235)	2 697
Total amortissements	3 216	-	-	186	(235)	3 168

Valeurs nettes - en k€	30/09/2016	31/03/2016
Logiciels	39	36
Immobilisations incorporelles	39	36
Terrains	20	20
Constructions	2 889	2 920
Immeubles de placement	881	1 076
I.T.M.O.I.	6	9
Install. & agenc. divers	390	423
Matériel de transport	65	129
Mat. Bureau et info.	189	149
Immobilisations en cours	201	193
Immobilisations corporelles	4 640	4 919
Total valeurs nettes	4 679	4 955

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT

en k€	Brut	Amort.	Net
31/03/2016	2 165	(1 089)	1 075
Acquisitions de l'exercice	-	-	-
Reclassement	-	-	-
Dotations de l'exercice	-	(69)	(69)
Virements de poste à poste	-	-	-
Cessions	(290)	165	(125)
Amortissements par composants	-	-	-
30/09/2016	1 875	(993)	881

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

en k€	S1 2016/2017	S1 2015/2016
Montant des produits des locations	74	82
Taxes foncières	(14)	(11)
Charges locatives	(15)	(9)
Revenus nets	45	62

4.3 Immobilisation financières

en k€	31/03/2016	Variation de périmètre	Reclass.	Acquisition	Cessions	30/09/2016
Titres non consolidés et mis en équivalence	524	11	-	21	(70)	486
Dépôts & cautionnements	227	-	-	3	(66)	164
Valeur brutes	751	11	-	24	(136)	650
Amortissements	-	-	-	-	-	-
Valeurs nettes	751	11	-	24	(136)	650

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 30/09/16	Dépréciation	Valeur nette au 30/09/16	Valeur nette au 31/03/16
Lotissement	19 549	981	18 568	21 897
Promotion	72 512	10	72 502	67 105
Rénovation	5 518		5 518	6 121
Total	97 579	991	96 588	95 123

Les stocks ont été dépréciés de 991 k€ au 30 septembre 2016 contre 981 k€ au 31 mars 2016.

La faible variation des stocks par rapport au 30 septembre recouvre :

- une baisse du stock de lotissement. Cette évolution est liée à la politique de déstockage de lots anciens. Elle intègre également quelques opérations nouvelles qui s'écoulent normalement ;
- une hausse du stock liée à la Promotion, qui s'explique par les acquisitions de terrains au premier semestre ;
- une baisse du stock lié à la Réhabilitation, en lien avec notamment avec la livraison et la vente quasi intégrale d'opérations importantes telles que le 29 Bellecour (Lyon) et le Cube (Villeurbanne).

4.5 Créances et Dettes

ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS

en k€	Montant brut au 30/09/2016	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Impôts différés actifs	1 894	1 894	-	-
Actifs non courants	1 894	1 894	-	-
Emprunt obligataire (IBO)	24 828	-	16 628	8 200
Emprunts	8 539	-	7 204	1 335
Autres dettes et cautionnements	62	-	44	18
Passifs financiers non courants	33 429	-	23 876	9 553
Impôts différés passifs	5 233	5 072	37	125
Provisions	198	-	100	98
Autres Passifs non courants	5 431	5 072	137	223
Passifs non courants	38 860	5 072	24 012	9 777

ACTIFS COURANTS

Actifs courants - en k€	30/09/2016	31/03/2016
Stocks	96 588	95 123
Créances clients	50 705	49 636
Etat – impôt sur les sociétés	708	29
Etat – autres impôts	7 828	4 207
Débiteurs divers	4 391	4 506
Charges constatées d'avance	1 447	812
Autres créances	14 374	9 553
Comptes courants	1 725	1 042
Trésorerie et équivalents	20 545	15 585
Actifs financiers courants	22 270	16 627
Actifs courants	183 937	170 940

Ces actifs courants sont à échéance à moins d'un an et ne font pas l'objet de dépréciation au 30 septembre 2016.

Les actifs courants sont très supérieurs aux passifs courants. Ainsi, aucune échéance n'est donnée des actifs et passifs à moins d'un an.

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

L'effet de la variation de change dans les comptes du premier semestre est négligeable.

PASSIFS COURANTS

Passifs courants - en k€	30/09/2016	31/03/2016
Dettes fournisseurs	45 804	38 648
Provisions	3	15
Provision sociétés mises en équivalence	30	30
Dettes sociales et fiscales	7 219	5 143
Etat – impôts sur les sociétés	1 361	1 534
Autres dettes	1 352	765
Autres dettes	9 965	7 488
Comptes courants	7 099	6 142
Concours bancaires	38 163	40 705
Emprunts à moins d'un an	12 056	9 234
Passifs financiers courants	57 317	56 081
Passifs courants	113 086	102 217

4.6 Endettement financier net

Endettement financier net - en k€	30/09/2016	31/03/2016
Emprunt obligataire (taux fixe)	24 828	22 840
Emprunts	8 539	4 795
<i>dont taux fixe</i>	7 985	4 045
<i>dont taux variable</i>	554	750
Autres dettes et cautionnements	62	3 425
Passifs financiers non courants	33 429	31 060
Comptes courants	7 099	6 143
Concours bancaires	38 163	40 705
Emprunts à moins d'un an	11 039	9 233
Autres dettes courantes	1 017	1 500
Passifs financiers courants	57 318	57 581
Endettement financier brut	90 747	88 641
Comptes courants actifs	(1 725)	(1 042)
Trésorerie et équivalents	(20 545)	(15 585)
Endettement financier net	68 477	72 014

Après une première émission obligataire en 2012, aujourd'hui remboursée, CAPELLI a procédé en octobre 2014 à la levée d'un EuroPP de 6,8 M€, au taux fixe annuel brut de 7%, à échéance décembre 2019.

Le Groupe a émis une nouvelle ligne obligataire privée en décembre 2015, suivi d'un complément en janvier 2016, composée de deux tranches pour un montant total de 15,7 M€ :

- la première pour 7,5 M€ et au taux fixe de 6,75%, remboursable en juin 2020 ;
- la seconde pour 8,2 M€ et au taux fixe de 7,2%, à échéance décembre 2021.

Enfin, en juillet 2016, une émission complémentaire de 3 M€ a été réalisée, aux mêmes conditions de durée et de taux que celles de la première tranche.

Ces émissions portent à 25,5 M€ la dette obligataire corporate du Groupe, soit 24,8 M€ net de frais d'émissions. Ces levées ont pour objectif d'accompagner le développement en procurant des

ressources longues en complément des lignes de crédit bancaire destinées à financer les opérations, dont la durée ne dépasse généralement pas deux ans.

Les financements obligataires provenant d'investisseurs privés, ils permettent également à CAPELLI de diversifier son pool de prêteurs. Les banques restent des partenaires indispensables.

Les autres dettes sont, pour l'essentiel, portées par les structures d'opérations, sous la forme de lignes de tirages ou de dettes alternatives.

Les concours bancaires courants, d'un montant de 38,2 M€, correspondent ainsi à hauteur de 35,2 M€ aux montants tirés sur les lignes bancaires à taux variable finançant les opérations.

Le montant de découverts autorisés pour les besoins généraux du Groupe s'élevait à 3,7 M€ au 30 septembre 2016. Deux de ces lignes arrivaient à échéance au 30 septembre 2016. Elles ont été renouvelées.

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

Avec une dette nette totale (dette brute diminuée de la trésorerie) de 68,5 M€ et des fonds propres de 39,5 M€, le net gearing du Groupe (endettement net sur fonds propres) au 30 septembre 2016 ressort à 1,74.

Par rapport au 31 mars 2016, la dette s'inscrit en baisse de 3,5 M€ (68,5 M€ vs. 72 M€) et le gearing s'améliore de 0,1 point (1,74 vs. 1,84).

Notons que les arrêtés semestriels ne sont pas soumis au respect des covenants. Les contrats obligataires prévoient un net gearing inférieur à 2 et des fonds propres consolidés part du groupe supérieurs ou égaux à 30 M€.

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

La dette « Corporate », qui n'a pas d'affectation particulière et a vocation à financer les besoins généraux du Groupe, les frais d'amorçages et les apports en fonds propres dans les opérations. Les émissions obligataires ainsi que les lignes à court terme en font partie. Cette dette est portée principalement par Capelli SA.

La dette « Opérations » regroupe les dettes affectés au financement direct des opérations de Promotion-Réhabilitation et de Lotissement, que ce soit sous la forme de lignes bancaires ou de dette alternative. La dette « Opérations » est portée par les structures spécifiques aux opérations, par Capelli SA pour une partie (pour les opérations de lotissement notamment) et par Capelli Suisse pour toutes les opérations de promotion en Suisse.

L'évolution de la répartition de la répartition de la dette nette est la suivante :

En M€	30/09/2016	31/03/2016	30/09/2015
Dettes "Corporate" nette	26,9	22,3	18,5
Dettes "Opérations" nette	41,6	49,7	36,7
Dettes nette	68,5	72	55,2

La hausse de la dette Corporate résulte de la hausse des dépenses d'amorçage d'opérations importantes comme les Capelli Towers au Luxembourg ; ces frais engagés avant l'acquisition du terrain et avant financement bancaire dédiée doivent être payés sur la trésorerie du Groupe.

La dette « Opérations » quant à elle s'inscrit en baisse grâce aux encaissements des ventes passées dans le semestre et reflétés dans le chiffre d'affaires.

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.

	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Dividende par action	0,48 €	0,08 €	0,08 €
Total en euros	1 062 400 €	1 062 400 €	1 062 400 €

Pour mémoire, l'assemblée générale du 22 septembre 2016 a décidé la distribution d'un dividende d'un montant de 1 061 k€.

4.8 Provisions

en k€	31/03/2016	Variation taux actualisation	Dotations	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	30/09/2016
Provisions IDR	86	17		(5)		98
Pertes à terminaison	15	-	-	(13)	-	2
Provision société mises en équivalence	31					31
Autres provisions	0	-	100	-	-	100
Total	132	17	100	(18)	-	231

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 2016.

4.9 Impôts différés

en k€	
Impôts différés passifs 31/03/2016	(3 664)
Impôts différés actifs 31/03/2016	698
Impôts différés nets au 31 mars 2016	(2 966)
Mouvements affectant le résultat 2016/2017	(374)
Mouvements affectant les réserves 2014/2015	6
Impôt différé passif sur écart d'acquisition	
Ecart actuariel	(6)
Impôts différés nets au 30 septembre 2016	(3 340)
Dont impôts différés passifs	(5 233)
Dont impôts différés actifs	1 893

Le montant des impôts différés actifs sur les déficits qui n'ont pas fait l'objet d'une activation s'élèvent à 314 k€.

Les impôts différés passifs sont essentiellement constitués par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion et aux résultats du semestre non imposés dans la société mère) pour un montant de 2 991K€, et par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour 1 816 K€.

1.3.5 Notes relatives au compte de résultat

5.1 Achats consommés

en k€	S1	S1
	2016/2017	2015/2016
Achats de terrains et frais	(12 251)	(19 688)
Constructions et travaux / vrd	(19 961)	(8 560)
Honoraires	(10 007)	(5 988)
Assurance DO	(696)	(143)
Frais financiers	(1 134)	(515)
Impôts et taxes	(784)	(630)
Variation de stock	7 027	12 054
Total	(37 806)	(23 470)

5.2 Charges de personnel

en k€	S1	S1
	2016/2017	2015/2016
Salaires et traitements	(2 322)	(1 513)
Charges sociales	(718)	(502)
Total	(3 040)	(2 015)

5.3 Dotations et provisions nettes

en k€	S1	S1
	2016/2017	2015/2016
Actifs circulants	(10)	
Indemnités de départ à la retraite	5	3
Autres provisions	(87)	-
Total	(92)	3

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 2016/2017

5.5 Résultat financier

Le résultat financier s'inscrit en baisse de 0,2 M€, à -1,4 M€.

Cette variation s'explique principalement par le paiement des intérêts des emprunts obligataires émis en décembre 2015 pour 15,7 M€, et son complément de 3 M€ en juillet, dont les dates d'échéances semestrielles sont en juin et décembre.

Il faut également noter que le résultat financier intègre l'impact des variations de change, lesquelles sont négligeables au 30 septembre 2016 mais se sont traduit par une perte de 0,3 M€ au 30 septembre 2016.

5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

en k€	S1	S1
	2016/2017	2015/2016
Organic	-	(4)
Provision sur retraite	(2)	(1)
Décalages de résultat	(1 622)	296
Amortissements par composants	6	6
Retraitements de crédit-bail	-	(18)
Marge en stock	1 244	44
Total	(374)	323

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

5.7 Preuve d'impôt

en k€	S1			S1
	France	Hors France(1)	Total	2015/2016
Résultat net	43	1 404	1 447	-17
Impôt	129	783	912	99
Résultat avant impôt	172	2 187	2 359	82
IS théorique	57	547	604	59
Contribution 3,3 %	2	-	2	0
Différences permanentes	70	236	306	40
Impôt effectif	129	783	912	99

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

5.8 Résultat par action

Le Résultat net part du Groupe par action émise a été calculé en divisant le Résultat net part du Groupe par le nombre d'actions en circulation à la clôture (2 213 333 titres) diminué des actions propres auto-détenues à cette même date (1 818 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. An 30 septembre 2016, Il n'existait aucun instrument dilutif au niveau du groupe.

1.3.6 Informations sectorielles

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

6.1 Bilan

en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Réhabilitation		Total	
	09/2016	03/2016	09/2016	03/2016	09/2016	03/2016	09/2016	03/2016	09/2016	03/2016
Actifs non courants	3 477	4 045	237	381	3 282	1 979	459	233	7 455	6 638
Actifs courants	207	263	21 280	25 062	149 475	130 936	12 716	14 678	183 678	170 939
Total actif sectoriel	3 684	4 308	21 517	25 443	152 757	132 915	13 175	14 911	191 133	177 577
Passifs non courants	2 315	2 398	472	-156	32 097	32 624	3 976	1 491	38 860	36 357
Passifs courants	723	69	10 609	5 703	93 742	84 185	8 012	12 213	113 086	102 170
Total passif sectoriel	3 038	2 467	11 081	5 547	125 839	116 809	11 988	13 704	151 946	138 527

6.2 Compte de résultat

en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		rénovation		Total	
	S1 2016/ 2017	S1 2015/ 2016	S1 2016/ 2017	S1 2015/ 2016	S1 2016/ 2017	S1 2015/ 2016	S1 2016/ 2017	S1 2015/ 2016	S1 2016/ 2017	S1 2015/ 2016
Chiffre d'affaires brut	135	90	3 627	4 678	36 634	15 663	8 744	9 814	49	30
Annul. retraitements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	135	90	3 627	4 678	36 634	15 663	8 744	9 814	49 140	30 245
Marge brute	116	83	-157	492	10 339	5 096	1 036	1 104	11 334	6 775
Résultat opérationnel									3 856	1 332
Charges d'impôt sur le résultat									(912)	(99)
Résultat net de l'ensemble consolidé									1 447	(11)
Résultat net Part du Groupe									998	378

1.3.7 Autres informations

7.1 Parties liées

Postes du Bilan et du compte de résultat - en K€	30/09/2016		30/09/2015	
	Parties liées	Co-entreprises	Parties liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	8	-	7	-
Achats consommés	-	-	-	-
Achats stockés	-	-	-	-
Autres produits opérationnels	-	-	-	-
Immobilisations	-	69	-	-
Créances clients & comptes rattachés	2 530	-	6 356	-
Autres créances	1	587	-	84
Créances financières	-	-	13	-
Emprunts et dettes financières	3 810	62	1 818	1 315
Dettes fournisseurs et autres dettes	9	52	990	-

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

Le groupe a inclus dans les informations sur les parties liées les personnes répondant à la définition d'IAS 24.9-Nature des opérations. Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées.

7.2 Effectif moyen

en k€	S1	S1
	2016/2017	2015/2016
Cadres	30	21
Employés	47	41
Total	77	62

7.3 Engagements hors bilan

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

ENGAGEMENTS DONNES

en K€	30/09/16	31/03/16
Promesses d'hypothèques	13 582	18 527
Privilèges de prêteur	11 546	11 457
Hypothèques	10 794	11 182
Loyers baux commerciaux	219	254
Nantissements d'actifs	-	-
Total	39 029	41 420

ENGAGEMENTS RECUS

en K€	30/09/16	31/03/16
Avals, cautions	2 732	740
Garanties Financières d'Achèvement	85 171	85 287
Total	87 903	86 027

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).

7.4 Gestion des risques et instruments financiers

RISQUES DE CHANGE

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

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

A titre illustratif, la trésorerie détenue par Capelli Suisse et Capelli Foncier s'élevait à 6,5 MCHF au 30 septembre 2016. Une hausse de 1% de l'Euro par rapport au CHF aurait donc un impact négatif de 0,06 M€ sur le résultat.

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

INSTRUMENTS DE COUVERTURE

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

RISQUES DE LIQUIDITE

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

Une analyse détaillée de l'endettement net du Groupe est donnée au paragraphe 4.6.

Les passifs financiers à moins d'un an et à plus d'un an sont présentés au bilan respectivement en passifs courants et non courants. La ventilation de l'échéancier des créances et dettes à plus d'un an est donnée au paragraphe 4.5 pour les postes les plus significatifs.

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

RISQUES DE TAUX D'INTERET

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

La dette à taux variable du Groupe s'établit à 46 M€ au 30 septembre 2016 pour un endettement financier brut de 90,7 M€.

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

RISQUES DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE

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

Risques commerciaux :

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

Risques d'impayés :

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

AUTRES RISQUES

Les risques identifiés par le Groupe, autres que ceux mentionnés ci-avant et susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement, sont présentés au chapitre 2 – Facteurs de risques du Rapport Financier Annuel 2015/2016.

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 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 30/09/2016, 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:

SCCV LES COUTAGNIERES	SNC RESIDENCES DU CLEZET
SCCV GRAND SUD	SCCV LE CLOS ROMEO
SCCV LE DOMAINE DE MARYANNE	SCCV LES JARDINS DE LA TOUR
SCCV LES VILLAS DU MOULIN	SCCV LE CLOS DU MIDI

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

SCCV LES JARDINS D'AMELIE	SNC LE CLOS SCOTTI
SCCV LES HAUTS DU LEMAN	SARL LE CUBE
SCCV LES JARDINS DE CHARLINE	SCCV LE CLOS DES URSULES
SCCV LE CLOS FLEURY	SCCV VILLAS OZON
SCCV LES PRES DE LA MARGUERITE	SCCV FRG FRANCHEVILLE
SCCV LES ALLEES DU MARQUIS	SARL 120 BLD MENILMONTANT
SCCV LE CLOS SAINTE CATHERINE	SCCV LE CLOS SAINT LOUIS
SCCV LE DOMAINE DE LA BORNETTE	SCCV NATURA PARK
SNC CL INVEST	SARL LE 29 LYON BELLECOUR
SCCV LES RESIDENCES DU VERGER	SCCV LE DIORAMA
SCCV LES JARDINS DU CHATEAU	SCCV LES PRESLES
SNC LES JARDINS DE FLORA	SA BEAUFORT LOTISSEMENT
SCCV LE CLOS SAINT MICHEL	SARL CROIX SAINT PIERRE
	CAPELLI LUX

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



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 2016/2017

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle
2016/2017

1.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle du 1^{er} avril 2016 au 30 septembre 2016

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 2016 au 30 septembre 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I. Conclusion sur les comptes

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

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

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

II. Vérification spécifique

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

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

Villeurbanne et Lyon, le 12 janvier 2017

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY

Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT

Frédéric VELOZZO

2.1 Données boursières

Date d'introduction sur le Marché Libre	28 octobre 2004
Transfert sur Eurolist C	27 octobre 2005
Code Isin	FR0012969095
Code Bloomberg	CAPLI FP
Code Reuters	CAPLI.PA
Marché	Eurolist C
Cotation	Continue
Secteur	8730, Immobilier
Sous-secteur	8733 Participation et promotion immobilière
Service à Règlement Différé	Non
PEA (Plan d'Epargne en Actions) et PEA-PME	Oui
Nombre de titres au 30 septembre 2016	2 213 333 actions
Capital social au 30 septembre 2016	15 139 198 €

Données sur la période (1 an / 6 mois)	31/03/2016	30/09/2016
Nombre d'actions	2 213 333	2 213 333
Cours le plus haut (en euros)	17.85	23.80
Cours le plus bas (en euros)	12.24	17.40
Dernier cours de l'année (en euros)	17.78	22.0
Capitalisation boursière (en millions d'euros)	39.35	48.69

Source : Euronext

Le 30 septembre 2016 le titre Capelli a clôturé la séance de cotation à 22 euros, en hausse de 23,7% par rapport à la clôture de l'exercice précédent.



2.2 Relation avec les actionnaires

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

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

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

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

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

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

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

CM CIC Securities

Middle Office Emetteur

6, Avenue de Provence

75009 PARIS

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

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

Christophe CAPELLI - Président Directeur Général

Rodolphe PEIRON - Directeur Général Adjoint

Hervé BONNAZ – Directeur Administratif et Financier

contact@capelli-immo.com

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

2.3 Dividende

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

	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Dividende par action	0,48 €	0,08 €	0,08 €
Total en euros	1 062 400 €	1 062 400 €	1 062 400 €

2.4 Contrat de liquidité

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

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

2.5 Actionnariat

→ Evolution du capital

	31/03/2016	Augm.	Dim.	30/09/2016
Nombre de titres	2 213 333	-	-	2 213 333
Valeur nominale	6.84 €	-	-	6.84 €

Un droit de vote double est accordé à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire au jour de l'assemblée générale.

→ Répartition du capital et des droits de vote au 30 septembre 2016

Actionnariat au 30/09/2016	% capital	Nbre Titres	DDV AGO		DDV AGE	
			DDV Théoriques		DDV Théoriques	
			ddv	% ddv	ddv	% ddv
JCC Participations - Nominatif n°585 (1)	15,28%	338 240	676 480	22,12%	1 687 144	55,17%
Montana Participations (2)	60,45%	1 337 874	1 843 206	60,27%	832 542	27,22%
Famille Capelli	75,73%	1 676 114	2 519 686	82,39%	2 519 686	82,39%
Public	24,2%	535 401	536 645	17,54%		
Auto détention	0,08%	1 818	1 818	0,06%		
TOTAL	100,00%	2 213 333	3 058 149	100,00%		

(1) 505 333 titres détenus en nue-propriété, et donnant droits de vote en Assemblée Générale Extraordinaire, ne sont pas pris en compte dans le pourcentage de détention de JCC Participations.

(2) 505 333 titres détenus en usufruit, et ne donnant pas droits de vote en Assemblée Générale Extraordinaire, sont pris en compte dans la détention de Montana Participations.

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

→ **Franchissements de seuils légaux**

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

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'actionnaire, détenant plus de 5% de son capital ou de ses droits de vote au 30 septembre 2016, autre que ceux mentionnés ci-avant.

3

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES Principales dispositions légales et statutaires

3.1 Principales dispositions légales et statutaires

3.1.1 Dénomination et siège social

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

3.1.2 Forme juridique et législation

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

3.1.3 Gouvernement d'entreprise

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a mis en place un ensemble de mesures visant à se conformer aux recommandations de place concernant les principes de gouvernement d'entreprise. Pour plus d'informations, se reporter au rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant au Chapitre 3 du Rapport Financier Annuel 2015/2016.

3.1.4 Date de constitution d'entreprise

La Société a été créée le 19 mai 1976.

3.1.5 Objet social

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

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

3.1.6 RCS

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

3.1.7 Exercice social

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

3.1.8 Droit à une part des bénéfices

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

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

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

3.1.9 Assemblées générales

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

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

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

3.1.10 Droits de vote double

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

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

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

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

3 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Documents accessibles au public

3.2 Documents accessibles au public

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

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

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

Le Rapport annuels, semestriels et informations financières annuelles, programmes de rachats d'actions et autres informations sont disponibles sur le site du groupe (www.groupe-capelli.com)

3

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes

3.3 Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes

3.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

ORFIS BAKER TILLY

Représenté par Monsieur Bruno GENEVOIS

149 boulevard de Stalingrad – 69100
Villeurbanne

Date de première nomination : 17/06/2005

Renouvellement : 22/09/2015

Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au
31/03/2021

DFP AUDIT

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

Date de première nomination : 17/06/2005

Renouvellement : 27/09/2016

Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au
31/03/2022

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

3.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Christophe Velut

149 boulevard de Stalingrad – 69100
Villeurbanne

Date de première nomination : 22/09/2015

Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au
31/03/2021

Monsieur Pierre Petit

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

Date de première nomination : 17/06/2005

Renouvellement : 27/09/2016

Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au
31/03/2022

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

3 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Information sur les filiales et participations

3.4 Personne responsable du Rapport financier semestriel

3.4.1 Désignation de la personne responsable du Rapport financier semestriel

Christophe CAPELLI, Président du groupe CAPELLI

3.4.2 Attestation du responsable du Rapport financier semestriel

« J'atteste que, à ma connaissance, les états financiers consolidés intermédiaires résumés du 1^{er} semestre 2016/2017 de Capelli sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Champagne au Mont d'Or, le 12 janvier 2017

Christophe CAPELLI
Président

S.A. au capital de 15 139 198€

Siège social :
2 bis, Chemin du Coulouvrier
69544 Champagne au Mont d'Or Cedex
306 140 039 RCS LYON

www.groupe-capelli.com



et la vie vous sourit