



RAPPORT FINANCIER **SEMESTRIEL** 2013-2014



RESULTATS AU 30 SEPTEMBRE 2013 – COMMUNIQUE DE PRESSE	p. 3
RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 2013/2014	p. 5
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES INTERMEDIAIRES RESUMES	p. 9
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	p. 33
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	p. 34

Communiqué du 4 décembre 2013

La Promotion à +22% accroît les performances du Groupe

**Résultat opérationnel du semestre à 1,2 M€
avec des investissements importants engagés pour le futur**

Le développement hors de France s'accélère

La marge brute reste à un niveau élevé de 27,2%

Sur le 1er semestre 2013/2014, CAPELLI surperforme le marché et maintient une bonne dynamique grâce au développement de son activité de Promotion immobilière qui affiche de belles performances.

Le chiffre d'affaires du semestre s'établit à 21,4 M€ avec une activité Promotion qui croît de 22% à 15,4 M€ et représente désormais 72% du chiffre d'affaires total du Groupe.

La marge brute est de très bon niveau et s'établit à 5,8 M€, après prise en compte d'une activité Lotissement qui reste inférieure à son niveau historique. Elle représente 27,2% du chiffre d'affaires contre 27,9% au 31 mars 2013.

Le résultat opérationnel s'établit à 1,2 M€ et représente 5,4% du chiffre d'affaires alors même qu'il intègre des charges supplémentaires liées au développement du Groupe pour environ 0,5 M€. Sur le semestre, CAPELLI s'est en effet structuré pour accompagner le développement de son activité de Promotion Immobilière et son déploiement hors de France.

Ainsi, après avoir créé en février 2013 une filiale à Genève, où plusieurs programmes immobiliers sont en phase de lancement, CAPELLI a finalisé en octobre dernier la création de sa filiale Luxembourgeoise. Cette politique de développement entreprise en Europe du Nord, devenue nécessaire dans un marché français actuellement en décélération, nécessite des investissements soutenus qui deviendront créateurs de valeur à horizon 2015.

Le résultat financier ressort à - 0,5 M€. Il prend en compte les charges financières associées à la levée de fonds de 11,7 M€ réalisée dans le cadre d'un emprunt obligataire (IBO) fin 2012. Le résultat net consolidé part du Groupe s'établit quant à lui à 0,4 M€.

Le flux de trésorerie généré par l'activité atteint 1,9 M€ et confirme la capacité de CAPELLI à générer du cash.

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

EN M€ - audités	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Chiffre d'affaires	21,4	21,3
Résultat opérationnel	1,2	1,3
Résultat financier	(0,5)	-
Résultat avant impôts	0,7	1,3
Résultat net consolidé part du Groupe	0,4	0,8
Trésorerie générée par l'activité	1,9	2,1

La structure financière du Groupe est très solide

Les fonds propres du Groupe s'élèvent à 33,8 M€. L'endettement net s'établit à 8,7 M€, il varie essentiellement sous l'effet de l'accroissement des financements dédiés aux opérations de Promotion et de la mise en paiement d'un dividende de 1,2 M€. Le gearing (endettement net sur fonds propres) ressort à 25,6% et démontre la solidité financière du Groupe.

L'emprunt obligataire réalisé fin 2012 est utilisé à hauteur de 6,2 M€ au 30 septembre 2013 contre 3,3 M€ au 31 mars 2013. Comme prévu, il permet principalement de financer les apports en fonds propres sur les opérations immobilières en cours.

Hors IBO, l'endettement net du Groupe reste faible et ressort en baisse de 0,3 M€ à 2,5 M€, soit un gearing de 7,3% au 30 septembre contre 7,9% au 31 mars 2013.

L'activité Promotion va continuer à tirer le développement du Groupe

Le backlog arrêté au 12 novembre 2013 s'élève à 80,4 M€. La part du Lotissement est de 32 % et confirme les tendances enregistrées au 1^{er} semestre. Le backlog Promotion s'établit quant à lui à 54,6 M€ et démontre la bonne orientation de l'activité pour les mois à venir. Le développement de l'activité du Groupe sur la zone Ile de France se confirme et devrait s'accélérer.

L'évolution du niveau de lots sous compromis d'achat, en progression de 15,5% au 12 novembre à 256,2 M€, sécurise le développement futur du Groupe et démontre l'efficacité de sa politique de communication ainsi que sa capacité à capitaliser sur son savoir-faire historique en matière de prospection foncière.

L'activité de marchand de biens, démarrée en 2013 et qui permet à CAPELLI de réhabiliter des immeubles anciens ou récents en appartements, va être renforcée compte tenu du succès qu'elle remporte notamment auprès d'investisseurs français et étrangers.

D'ici 3 ans, CAPELLI s'est fixé pour objectif de réaliser 50% de son activité Promotion hors de France

Dans un marché français atone, CAPELLI a décidé de concéder des investissements importants pour accélérer et assurer son développement en se tournant vers l'Europe du Nord. Après avoir lancé une activité de Promotion immobilière en Suisse, le Groupe vient de signer son premier programme immobilier au Luxembourg pour un démarrage en 2014. CAPELLI étudie également d'autres opportunités de déploiement sur des zones à fort potentiel.

Prochaine réunion : le 5 décembre 2013 à 11h30 à la SAF, 24 rue de Penthièvre, 75008 Paris

Prochaine publication : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2013/2014, le 13 février 2014 après bourse

A propos du Groupe CAPELLI

PROMOTEUR AMENAGEUR, le groupe familial CAPELLI bénéficie d'une expérience reconnue de 37 ans en détection, acquisition et viabilisation de terrains destinés à la construction et commercialisés auprès d'une clientèle principalement composée de primo-accédants. Véritable partenaire des communes, le Groupe CAPELLI s'inscrit comme un créateur d'urbanisation capitalisant sur ses savoirs faire, la qualité de son process et son activité de promotion en maisons de ville et villas duplex. Coté sur Euronext Paris Compartiment C – Code Isin : FR 0010127530 – Bloomberg CAPLI FP – Reuters CAPLI. PA

Contacts

Christophe Capelli - Président Directeur Général

Rodolphe Peiron – Directeur Général Adjoint

Mathieu Baiardi – Directeur Financier

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

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

1. Faits marquants et chiffres clés

Pour financer son projet de développement ambitieux, CAPELLI a levé 11,7 millions d'euros en novembre 2012 dans le cadre d'un emprunt obligataire au taux fixe annuel brut de 7%.

Fort du succès de cette levée de fonds, le Groupe dispose d'une structure financière solide qui lui permet de franchir les frontières et de s'investir dans de nouveaux projets. Dans un marché français actuellement en décélération, CAPELLI doit en effet se créer de nouvelles opportunités, génératrices de croissance pour le futur, notamment en se tournant vers l'Europe du Nord. Cette politique nécessite des investissements soutenus qui deviendront créateurs de valeur à horizon 2015.

Dans ce contexte, et fort d'une présence depuis plus d'une dizaine d'années sur le département de la Haute Savoie et dans le Pays de Gex, CAPELLI a créé début 2013 sa filiale Suisse à Genève. Cette initiative est aujourd'hui couronnée de succès et plusieurs programmes immobiliers sont en phase de lancement. Au Luxembourg, après plusieurs mois de préparation, la filiale CAPELLI Luxembourg est désormais opérationnelle et le Groupe vient de signer un premier programme immobilier qui sera lancé en 2014. D'autres projets seront également étudiés autour de grandes agglomérations du nord de l'Europe pour un lancement dans les 2 à 3 prochaines années.

Egalement conscient de la difficulté des primo-accédants français à trouver des logements correspondant à leur enveloppe budgétaire au sein des agglomérations ou à leur très proche périphérie, CAPELLI développe une activité de marchand de biens qui lui permet de réhabiliter des immeubles anciens ou récents en appartements. Cette activité, qui ne nécessite pas de lourdes autorisations et génère un retour sur investissement rapide, se révèle porteuse et le Groupe a donc naturellement décidé d'en accélérer le développement.

Les principaux indicateurs financiers du premier semestre 2013/2014 sont les suivants :

- Chiffre d'affaires : 21,4 M€ ;
- Marge brute : 5,8 M€, soit 27,2% du chiffre d'affaires ;
- Résultat opérationnel : 1,2 M€, soit 5,4% du chiffre d'affaires ;
- Résultat net consolidé part du Groupe : 0,4 M€ ;
- Gearing (endettement net/fonds propres) : 25,6% et 7,3% hors emprunt obligataire ;
- Backlog (lots réservés et actés) au 12 novembre 2013 : 80,4 M€ dont 54,6 M€ pour l'activité Promotion.

2. Activité et résultats du 1^{er} semestre 2013/2014

en k€ - du 1 ^{er} avril au 30 septembre	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Chiffre d'affaires	21 427	21 288
Marge brute	5 832	6 005
<i>Tx de Marge brute</i>	<i>27,2%</i>	<i>28,2%</i>
Charges opérationnelles	(4 678)	(4 658)
Résultat opérationnel courant	1 154	1 347
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	10	-
Résultat opérationnel	1 164	1 347
% du Chiffre d'affaires	5,4%	6,3%
Résultat financier	(502)	(6)
Résultat avant impôt	662	1 341
Impôts sur les résultats	(272)	(487)
Résultat net de l'ensemble consolidé	390	854
% du Chiffre d'affaires	1,8%	4,0%
Part des minoritaires	(38)	(39)
Résultat net part du Groupe	352	815

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

→ CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 21,4 M€ sur le premier semestre 2013/2014 contre 21,3 M€ en 2012/2013.

L'activité de Promotion immobilière accroît les performances du Groupe et ressort à 15,4 M€, en hausse de 22% sur la période. Elle compense ainsi largement le ralentissement de l'activité constaté sur le Lotissement.

La Promotion représente désormais 72% du chiffre d'affaires du Groupe contre 59% au 30 septembre 2012 et 64% au 31 mars 2013, confirmant ainsi le bienfondé de la stratégie de CAPELLI qui a su modifier son business model passant de Lotisseur à Promoteur / Aménageur.

Sur le 2ème trimestre, l'activité du Groupe est restée très dynamique avec un chiffre d'affaires de 10,2 M€ obtenu grâce à une croissance de 9,4% constatée sur la Promotion.

→ MARGE BRUTE ET RESULTAT OPERATIONNEL

La marge brute est de très bon niveau et s'établit à 5,8 M€, après prise en compte d'une activité Lotissement qui reste inférieure à son niveau historique. Elle représente 27,2% du chiffre d'affaires contre 27,9% au 31 mars 2013.

Le résultat opérationnel s'établit à 1,2 M€ et représente 5,4% du chiffre d'affaires alors même qu'il intègre des charges supplémentaires liées au développement du Groupe pour environ 0,5 M€. Sur le semestre, CAPELLI s'est en effet structuré pour accompagner le développement de son activité de Promotion Immobilière et son déploiement hors de France.

→ RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à - 502 k€ contre - 6k€ un an auparavant.

Cette variation s'explique principalement les charges financières associées à la levée de fonds de 11,7 M€ réalisée dans le cadre d'un emprunt obligataire (IBO) fin 2012.

Hors IBO, le résultat financier du premier semestre 2013/2014 s'établit à - 28k€.

→ RESULTAT NET PART DU GROUPE

Après prise en compte de charges supplémentaires liées au développement du Groupe et de charges financières associées à l'IBO pour un montant total de près de 1M€, le résultat net Part du Groupe s'établit à 0,4 M€.

3. Bilan consolidé et évolution de la structure financière

En k€	30.09.2013	31.03.2013
Ecart d'acquisition	232	232
Actif immobilisé net	5 180	2 275
Stocks nets	42 061	40 820
Clients nets	22 264	24 297
Fournisseurs	(29 546)	(27 740)
BFR opérationnel net	34 779	37 376
Autres créances/ dettes	4 995	3 508
total BFR	39 774	40 884
Capitaux propres	33 756	34 771
Dettes nettes	8 647	6 062
Capitaux engagés	42 403	40 833
Provisions, impôts différés et autre non courant	(2 783)	(2 558)
Gearing	25,6%	17,4%
Gearing hors IBO	7,3%	7,9%

→ ECARTS D'ACQUISITION ET ACTIF IMMOBILISE NET

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié au 30 septembre 2013 sur les écarts d'acquisition. Au cours du premier semestre 2013/2014, le Groupe a procédé au rachat des locaux de son siège social, soit un investissement de 2,8 M€ principalement financé par la mise en place d'un emprunt moyen terme. La valeur du bien immobilier acquis a fait l'objet d'une étude réalisée par un expert indépendant.

→ BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET STOCKS

Le BFR s'inscrit en baisse d'environ 3% depuis le 31 mars 2013 sous l'effet d'une augmentation peu significative du niveau des stocks compensée par une évolution favorable des clients/fournisseurs.

La répartition des stocks par activité est la suivante :

Evolution des stocks - en k€	Valeur nette au 30/09/13	Valeur nette au 31/03/13
Lotissement	24 558	27 305
Promotion	17 502	13 515
Total	42 061	40 820

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

→ CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

En k€	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Flux de trésorerie généré par l'activité	1 903	2 145
Investissements nets	(3 077)	(10)
Dividendes	(1 411)	(993)
Autres mouvements	-	114
Variation d'endettement	(2 585)	1 256
Endettement net à l'ouverture	6 062	(187)
Endettement net à la clôture	8 647	(1 443)

Les fonds propres du Groupe s'élèvent à 33,8 M€ contre 34,8 M€ au 31 mars 2013 et prennent en compte la mise en paiement du dividende aux actionnaires de CAPELLI pour 1,2 M€.

L'endettement net s'établit à 8,7 M€, soit une augmentation de 2,6 M€ essentiellement liée à l'accroissement des financements dédiés aux opérations de Promotion et à la mise en paiement d'un dividende de 1,2 M€. Le gearing (endettement net sur fonds propres) ressort à 25,6% et démontre la solidité financière du Groupe.

L'emprunt obligataire réalisé fin 2012 est utilisé à hauteur de 6,2 M€ au 30 septembre 2013 contre 3,3 M€ au 31 mars 2013. Comme prévu, il permet de financer les apports en fonds propres sur les opérations immobilières en cours.

Les ventes sur stocks en Lotissement ont permis à CAPELLI SA de continuer à se désendetter sur la période et de compenser la mise en place par le Groupe d'un emprunt moyen terme pour acquérir les locaux de son siège social.

Hors IBO, l'endettement net reste donc faible et ressort en baisse de 0,3 M€ à 2,5 M€, soit un gearing de 7,3% au 30 septembre contre 7,9% au 31 mars 2013.

La structure bilantielle est donc solide et laisse toute latitude pour poursuivre un plan de développement ambitieux.

Le flux de trésorerie généré par l'activité s'établit à 1,9 M€ et démontre la capacité du Groupe à générer du cash.

4. Perspectives et développement

L'évolution du niveau de lots sous compromis d'achat, en progression de 15,5% au 12 novembre à 256,2 M€, sécurise le développement futur du Groupe et démontre l'efficacité de sa politique de communication ainsi que sa capacité à capitaliser sur son savoir-faire historique en matière de prospection foncière.

Dans les mois à venir, le Groupe va concéder des investissements importants pour accélérer et assurer son développement avec les priorités suivantes :

- Le développement sur des zones à fort potentiel en Europe du Nord ;
- Le développement de l'activité de marchand de biens ;
- Le développement de l'activité sur la zone Ile de France.

Etats financiers consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre

1. Etat de situation financière

en k€	Notes	30/09/2013			31/03/2013
		Brut	Amort. prov.	Net	Net
ACTIF					
Ecart d'acquisition	4.1	232	-	232	232
Immobilisations incorporelles	4.2	501	484	17	6
Immobilisation corporelles	4.2	6 970	2 065	4 905	2 108
Immobilisations financières	4.3	258	-	258	161
IDA	4.5 et 4.9	331	-	331	140
ACTIFS NON COURANTS		8 292	2 549	5 743	2 647
Stocks	4.4	42 555	494	42 061	40 820
Créances clients	4.5	22 294	30	22 264	24 297
Autres actifs courants	4.5	5 617	4	5 613	7 010
Comptes courants	4.5 et 4.6	1 347	-	1 347	538
Charges constatées d'avance	4.5	1 550	-	1 550	1 858
Autres actifs financiers courants		-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.5 et 4.6	21 206	-	21 206	26 107
ACTIFS COURANTS		94 569	528	94 041	100 630
TOTAL ACTIF		102 861	3 077	99 784	103 277
PASSIF					
Capital social	4.7			15 139	15 139
Réserves consolidées				16 846	17 705
Capitaux propres - Part du Groupe				31 985	32 844
Part des minoritaires				1 771	1 927
CAPITAUX PROPRES				33 756	34 771
Provisions non courantes	4.5 et 4.8			39	35
Passifs financiers non courants	4.5 et 4.6			15 321	14 180
IDP	4.5 et 4.9			3 071	2 629
PASSIFS NON COURANTS				18 431	16 844
Provisions courantes	4.5 et 4.8			4	34
Passifs financiers courants	4.5 et 4.6			14 083	18 239
Comptes courants	4.5 et 4.6			1 796	289
Dettes fournisseurs	4.5			29 546	27 740
Dettes fiscales et sociales	4.5			1 645	5 310
Autres dettes	4.5			523	50
Produits constatés d'avance	4.5			-	-
PASSIFS COURANTS				47 597	51 662
TOTAL PASSIF				99 784	103 277

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

2. Etat consolidé du résultat global

en k€	Notes	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Chiffre d'affaires	6.2	21 427	21 288
Achats consommés	5.1	(15 595)	(15 283)
Marge brute	6.2	5 832	6 005
Tx de Marge brute		27,2%	28,2%
Charges de personnel	5.2	(1 823)	(1 648)
Charges externes		(2 561)	(2 693)
Impôts et taxes		(208)	(210)
Dotations nettes aux amortissements	4.2	(172)	(140)
Dotations nettes aux provisions	5.3	(9)	12
Autres produits d'exploitation		96	21
Autres charges d'exploitation		-	-
Charges opérationnelles		(4 678)	(4 658)
Résultat opérationnel courant		1 154	1 347
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	5.4	10	-
Résultat opérationnel		1 164	1 347
% du Chiffre d'affaires		5,4%	6,3%
Produits financiers		69	54
Coûts financiers bruts		(572)	(60)
Coût de l'endettement net		(502)	(6)
Autres Produits et charges financières		-	-
Résultat financier	5.5	(502)	(6)
Résultat avant impôt		662	1 341
Impôts sur les bénéfices		(21)	(33)
Impôts différés		(251)	(454)
Impôts sur les résultats	5.6 et 5.7	(272)	(487)
Tx d'impôt		41%	36%
Quote-part de résultat MEEQ		(0)	-
Résultat net de l'ensemble consolidé		390	854
% du Chiffre d'affaires		1,8%	4,0%
Part des minoritaires		(38)	(39)
Résultat net part du Groupe		352	815
% du Chiffre d'affaires		1,6%	3,8%
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-	-
Ecart de conversion		-	-
Effets d'impôts sur les autres éléments du résultat global		-	-
Ecart actuariel		(6)	-
Résultat global part du Groupe		346	815
Part des minoritaires		38	39
Résultat global total		384	854
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	5.8	0,03	0,06
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	5.8	0,03	0,06

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

3. Tableau de variation de trésorerie

en k€	Notes	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Disponibilités	4.5 et 4.6	26 106	20 084
Découverts bancaires	4.5 et 4.6	(17 191)	(17 092)
Trésorerie à l'ouverture		8 915	2 992
Résultat net de l'ensemble consolidé		390	854
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4.2 et 5.3	146	2
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	5.4	-	-
Charge d'impôt exigible	5.6 et 5.7	21	33
Variation des impôts différés	5.6 et 5.7	251	454
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie		5	-
Capacité d'autofinancement avant impôt		813	1 343
Impôt versés		(1 063)	3
Capacité d'autofinancement		(250)	1 346
Variation de stock	4.4	(1 241)	(882)
Variation des créances d'exploitation	4.5	4 165	10 273
Variation des dettes d'exploitation	4.5	(771)	(8 592)
Variation du BFR		2 153	799
Flux de trésorerie généré par l'activité		1 903	2 145
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2	(3 034)	(10)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.4	54	-
Acquisitions d'immobilisations financières	4.2	(97)	-
Cessions d'immobilisations financières	4.2	-	-
Cessions de sociétés nettes de trésorerie		-	-
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(3 077)	(10)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(1 193)	(1 000)
Dividendes versés aux minoritaires		(218)	7
Nouveaux emprunts	4.6	2 345	243
Emprunt obligataire	4.6	-	-
Remboursement d'emprunts	4.6	(1 444)	(463)
Autres variations liées aux opérations de financement		698	1 223
Actions propres		1	23
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement		189	33
Variation de trésorerie avant autres actifs financiers courants		(985)	2 168
Flux liés aux autres actifs financiers courants	4.6	-	-
Variation de trésorerie		(985)	2 168
Trésorerie à la clôture		7 930	5 159
Disponibilités	4.5 et 4.6	21 206	19 052
Découverts bancaires	4.5 et 4.6	(13 275)	(13 892)

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

4. Variation des capitaux propres consolidés

en k€	Notes	Capital	Primes	Auto-détention	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Part minoritaires	Capitaux propres
Au 1er avril 2012		15 139	638	(68)	15 251	30 960	1 679	32 639
Résultat de la période					815	815	39	854
Autres éléments du résultat global						-	-	-
Résultat global total		-	-	-	815	815	39	854
Opérations sur Auto-détention				30	(7)	23	-	23
Dividendes versés					(1 000)	(1 000)	6	(994)
Autres						-	2	2
Au 30 septembre 2012		15 139	638	(38)	15 059	30 798	1 726	32 524
						-	-	-
Au 1er avril 2013		15 139	638	(39)	17 106	32 844	1 927	34 771
Résultat de la période					352	352	38	390
Autres éléments du résultat global					(6)	(6)	-	(6)
Résultat global total		-	-	-	346	346	38	384
Variation périmètre					(14)	(14)	24	10
Opérations sur Auto-détention	4.7			1		1	-	1
Dividendes versés	4.7				(1 193)	(1 193)	(218)	(1 411)
Autres					-	-	-	-
Au 30 septembre 2013		15 139	638	(38)	16 246	31 985	1 771	33 756

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

6. Notes annexes aux comptes consolidés intermédiaires résumés

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

Les comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 26 novembre 2013. L'exercice a une durée de 6 mois, couvrant la période du 01/04/2013 au 30/09/2013.

1. Faits caractéristiques

Les faits caractéristiques du premier semestre de l'exercice 2013/2014 sont présentés au paragraphe 1 du Rapport Semestriel d'Activité en page 5 du présent Rapport Financier Semestriel.

2. Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important susceptible d'avoir une incidence sur les comptes clos au 30 septembre 2013 n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

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

3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1 Principes généraux et recours à des estimations

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2013 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (normes et interprétations), tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2013.

Les normes, amendements et interprétations retenus pour l'élaboration des comptes consolidés au 30 septembre 2013 et des comptes comparatifs 2012 sont ceux publiés au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 30 septembre 2013, 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 2013 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos le 31 mars 2013.

Les normes et interprétations d'application obligatoire à compter des exercices ouverts le 1^{er} avril 2013 n'ont pas eu d'impact sur les comptes semestriels, à l'exception de l'application :

- De la norme IAS19 amendée « avantages du personnel ». Les postes présentés dans les comptes clos au 30 septembre 2012 liés à l'engagement de retraite (la provision pour engagement de retraite, les capitaux propres et le résultat global) ne sont pas affectés par ce changement de méthode dans la mesure où le Groupe comptabilisait la totalité des écarts actuariels en résultat net. Conformément à la norme IAS 8, l'application par anticipation de la norme IAS 19 révisée n'a pas conduit le Groupe à comptabiliser rétrospectivement dans les comptes clos au 30 septembre 2013 un autre élément du résultat global au titre des écarts actuariels existants au 30 septembre 2012 étant donné leur caractère non significatif.
- De la norme IAS1 « Présentation des autres éléments du résultat global », qui a conduit à distinguer les éléments recyclables en résultat des autres éléments du résultat global.

Le groupe CAPELLI a établi ses comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 septembre 2013 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 2013.

Aucune application anticipée des normes comptables ou amendements de normes existantes au 30 septembre 2013 dont la date d'application effective est postérieure au 1^{er} octobre 2013, n'a été effectuée.

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

3.2 Méthodes de consolidation

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

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

Lorsque le groupe a la capacité d'orienter la stratégie et de diriger les politiques financières et opérationnelles c'est la méthode de l'intégration globale qui est appliquée. Lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles requièrent l'accord unanime de tous les associés participant au contrôle conjoint, la méthode de l'intégration proportionnelle est utilisée.

Le cas échéant, les sociétés associées significatives dans lesquelles le groupe exerce directement ou indirectement une influence notable sont mises en équivalence. La mise en équivalence consiste à substituer à la valeur comptable des titres détenus le montant de la part qu'ils représentent dans les capitaux propres de la société associée, y compris le résultat de l'exercice.

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

Les opérations et transactions réciproques d'actif et de passif, de produits et de charges entre entreprises intégrées sont éliminés dans les comptes consolidés.

Cette élimination est réalisée :

- en totalité si l'opération est réalisée entre deux entreprises intégrées globalement ;
- à hauteur du pourcentage d'intégration de l'entreprise si l'opération est réalisée entre une entreprise intégrée globalement et une entreprise intégrée proportionnellement.

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 30/09/13	% D'INTERETS 30/09/13	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/13	% D'INTERETS 31/03/13
SOCIETE CONSOLIDANTE – CAPELLI S.A					
SOCIETES CONSOLIDEES					
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8 %	99,80 %	I.G.	99,8 %	99,80 %
CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99 %	99 %	I.G.	99 %	99 %
2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70 %	70 %	I.G.	70 %	70 %
LE CLOS SAVETIER SARL Siret : 49125724200017	59 %	59 %	I.G.	59 %	59 %
SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	liquidée	Liquidée	I.G.	100 %	70 ,30 %
LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50 %	50 %	I.P.	50 %	50 %
L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50 %	49.75 %	I.P.	50 %	49.75 %
LES RESIDENCES DU CLEZET SCI Siret : 50280057600014	50 %	49.50 %	I.P.	50 %	49.50 %
LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50 %	49.50 %	I.P.	50 %	49.50 %
LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50 %	50 %	I.P.	50 %	50 %
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100 %	99,70 %	I.G.	100 %	99,70 %
SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	liquidée	liquidée	I.P.	50%	35%
SNC ST MAURICE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50 %	50 %	I.P.	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 %	I.P.	50 %	50 %
SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	50 %	49,50 %	I.P.	50 %	49,50 %
SCI LE HAMEAU D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100 %	99,01 %	I.G.	100 %	99,01 %
LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50 %	49.50 %	I.P.	50 %	49.50 %
SCI LES VILLAS DU ROSSET Siret : 52988988300011	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LA VILLA HELENE Siret : 52891495500018	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI ST CERGUES LES COTS Siret : 49143621800011	liquidée	liquidée	I.P.	50%	50%
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 %
SNC CAPELLI B4 Siret : 52779552000016	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
SCI LES JARDINS DE LEANE Siret : 52999040000010	80 %	80 %	I.G.	80 %	80 %
SCI LES JARDINS D'ELIOTT Siret : 53235356200012	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LES ORMES Siret : 53236120100017	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LOUIS GAILLARD II Siret : 53205834400013	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LES VILLAS DU BOURG JOLI Siret : 53311884000016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LES JARDINS DES COLOMBIERES Siret : 53295361900014	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
SNC FONCIERE EST LYONNAIS Siret : 53426792700018	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
SARL CAPELLI FINANCEMENT Siret : 53828692300015	100 %	100 %	I.G.	100 %	100 %
SCI LES COUTAGNIERES Siret : 53538479600038	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
SCI LES JARDINS D'ELODIE Siret : 53851368000016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LES JARDINS D'EMMA Siret : 53849064000017	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LE CLOS LORENA Siret : 53918946400016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LES JARDINS D'AMELIE Siret : 53517649900015	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LE CLOS SAINT VINCENT Siret : 53526800700015	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LES JARDINS DU LYS Siret : 53826566100016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LES VILLAS DE TREVES Siret : 7505830700018	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LA GRAPPINIERE Siret : 78868534500019	49 %	48.51 %	I.P.	49 %	48.51 %
SCI LE DOMAINE DE MARYANNE Siret : 79093558900016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LES HAUTS DU LEMAN Siret : 79089583300016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LES JARDINS DE CHARLINE Siret : 78948569500017	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LE CLOS ST FRANCOIS Siret : 75218898700016	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LE PARC ANTHONY Siret : 75218792200014	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI L'OREE DE MEGEVE Siret : 79149870200012	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SNC LE HAMEAU DES RASSETTETS Siret : 52521859000020	100 %	99.99 %	I.G.	100 %	99.99 %
SCI GRAND SUD Siret : 53834786500015	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %

SCI LE CARRE PAUL SANTY Siret : 53814061700019	90 %	89.10 %	I.G.	90 %	89.10 %
SNC ORANGE Siret : 79105252500015	52 %	52.00 %	I.G.	52 %	52.00 %
SA CAPELLI SUISSE Société de Droit Suisse	33%	77.67%	I.G.	33%	77.67%
SCI LES VILLAS DU MOULIN Siret : 79506358500017	100%	99.99%	I.G.		
SCI LE CLOS FEURY Siret : 79395507100014	100%	99.99%	I.G.		
SCI LE CLOS ROMEO Siret : 79395506300011	100%	99.99%	I.G.		
SCI LE CHABLAIS DE BEAUMONT Siret : 79290536600011	100%	99.99%	I.G.		
SCI MOUSSEUX Siret : 79350156000015	70%	70.00%	I.G.		
SA LES RESIDENCES DE PIERRE-LONGUE Société de Droit Suisse	40%	31.06%	M.E.E.		
SA LE CLOS DE PIERRE LONGUE Société de Droit Suisse	20%	15.53%	M.E.E.		
SCI LES JARDINS DU VAL DE PONS Siret : 53372706100012	37,5%	37.5%	M.E.E.		

→ DATES D'ARRETE COMPTABLE

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

- SNC LES VERCHERES
- SCI L'AMBASSADEUR
- SNC LES RESIDENCES DU CENTRE
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE
- SARL LE CLOS SAVETIER
- SCI LES RESIDENCES FLORENTIN
- SCI LES ALLEES PASCALINE
- SCI LES RESIDENCES DU CLEZET
- SCI LES JARDINS DU VAL DE PONS

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 2013 via une reconstitution de la période 1er avril 2013 / 30 septembre 2013.

→ MODIFICATION DU POURCENTAGE D'INTERET

Aucune modification de pourcentage d'intérêt n'a eu lieu sur l'exercice sur des sociétés antérieurement détenues de manière directe et indirecte.

→ PRISES DE PARTICIPATIONS AU COURS DE L'EXERCICE

Prises de participations directes

- SCI MOUSSEUX : 70% des titres souscrits par CAPELLI SA.
- SCI LES JARDINS DU VAL DE PONS : 37,5% des titres souscrits par la CAPELLI SA.

Prises de participations indirectes

- SCI LES VILLAS DU MOULIN : 99% des titres souscrits par la CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SCI LE CLOS FLEURY: 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.

- SCI LE CLOS ROMEO : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SCI LES CHABLAIS DE BEAUMONT : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SA LES RESIDENCES DE PIERRE-LONGUE (société de Droit Suisse): 40% des titres souscrits par CAPELLI SUISSE SA.
- SA LE CLOS DE PIERRE-LONGUE (Société de Droit Suisse) : 20% des titres souscrits par CAPELLI SUISSE SA.

→ LIQUIDATIONS OU CESSIONS DE PARTICIPATIONS

La société suivante a été sortie du périmètre :

- SCI LES JARDINS D'ALICE

Ces variations de périmètre n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés. Aucune information pro forma n'a donc été réalisée.

4. Notes relatives au bilan

4.1 Ecarts d'acquisition

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

Valeurs brutes - en k€	31/03/2013	Variation (+ OU -)	Var. périmètre	30/09/2013
Capelli	120	-	-	120
Financière Capelli	112	-	-	112
Total	232	-	-	232

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié à la clôture semestrielle de septembre 2013 sur les écarts d'acquisition sachant que la mise en œuvre de tests de dépréciation à la clôture annuelle de mars 2013 n'avait pas conduit à constater de dépréciations.

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

4.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Valeurs brutes - en k€	31/03/2013	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	30/09/2013
Logiciels	487	-	-	14	-	501
Immobilisations incorporelles	487	-	-	14	-	501
Terrains	23	-	-	-	-	23
Constructions	386	-	-	2 784	-	3 170
Immeubles de placement	2 164	-	-	-	-	2 164
I.T.M.O.I.	36	-	-	-	-	36
Install. & agenc. Divers	478	-	-	146	-	624
Matériel de transport	379	-	-	54	(54)	379
Mat. Bureau et info.	507	-	-	36	-	543
Immobilisations en cours	31	-	-	-	-	31
Immobilisations corporelles	4 004	-	-	3 020	(54)	6 970
Total valeurs brutes	4 491	-	-	3 034	(54)	7 471

Amortissements - en k€	31/03/2013	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	30/09/2013
Logiciels	481	-	-	3	-	484
Immobilisations incorporelles	481	-	-	3	-	484
Constructions	226	-	-	28	-	254
Immeubles de placement	856	-	-	42	-	898
I.T.M.O.I.	36	-	-	-	-	36
Install. & agenc. Divers	219	-	-	22	-	241
Matériel de transport	129	-	-	51	-	180
Mat. Bureau et info.	430	-	-	26	-	456
Immobilisations corporelles	1 896	-	-	169	-	2 065
Total amortissements	2 377	-	-	172	-	2 549

Valeurs nettes - en k€	30/09/2013	31/03/2013
Logiciels	17	6
Immobilisations incorporelles	17	6
Terrains	23	23
Constructions	2 916	160
Immeubles de placement	1 266	1 308
I.T.M.O.I.	0	-
Install. & agenc. divers	383	259
Matériel de transport	199	250
Mat. Bureau et info.	87	77
Immobilisations en cours	31	31
Immobilisations corporelles	4 905	2 108
Total valeurs nettes	4 922	2 114

Au cours du premier semestre 2013/2014, le Groupe a procédé au rachat des locaux de son siège social soit un investissement de 2,8 M€. La valeur du bien immobilier acquis a fait l'objet d'une étude réalisée par un expert indépendant.

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

Immeubles de placement

en k€	Brut	Amort.	Net
31/03/2013	2 164	(856)	1 308
Acquisitions de l'exercice	-	-	-
Reclassement	-	-	-
Dotations de l'exercice	-	(42)	(42)
Virements de poste à poste	-	-	-
Cessions	-	-	-
Amortissements par composants	-	-	-
30/09/2013	2 164	(898)	1 266

Au 30 septembre 2013, la valeur de marché des immeubles de placement, évaluée par un expert à 2 158 K€, est supérieure à leur valeur nette comptable.

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

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

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

en k€	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Montant des produits des locations	91	88
Taxes foncières	(6)	(4)
Charges locatives	(19)	(6)
Revenus nets	66	78

4.3 Immobilisations financières

en k€	31/03/2013	Variation de périmètre	Reclass.	Acquisition	Cessions	30/09/2013
Titres non consolidés et mis en équivalence	100	-	-	51	-	151
Dépôts & cautionnements	61	-	-	57	(11)	107
Valeur brutes	161	-	-	108	(11)	258
Amortissements	-	-	-	-	-	-
Valeurs nettes	161	-	-	108	(11)	258

Les titres mis en équivalence représentent une valeur de 49 K€ au 30 septembre 2013. Au 31 mars, aucun titre mis en équivalence n'était inscrit à l'actif du bilan.

Les titres non consolidés sont constitués de titres de sociétés détenues à un très faible pourcentage (par exemple inférieur à 20 %) et d'une autre constituée fin septembre 2013 et n'ayant pas encore démarré son 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.

4.4 Stocks

en k€	Valeur brute au 30/09/13	Dépréciation	Valeur nette au 30/09/13	Valeur nette au 31/03/13
Lotissement	25 053	494	24 558	27 305
Promotion	17 502	-	17 502	13 515
Total	42 555	494	42 061	40 820

La variation des stocks en valeur brute n'est pas significative par rapport au 31 mars 2013.

Une analyse détaillée des stocks a été effectuée afin d'ajuster la valeur comptable en fonction de la valeur nette de réalisation. Au 30 septembre 2013, le groupe a ainsi comptabilisé une dotation nette de provision d'un montant de 42k€.

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

Ces dépenses sont retenues si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées (à ce titre, des critères tangibles ont été déterminés), 1,5 M€ a été constaté en stock au 30 septembre 2013. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

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

4.5 Créances et Dettes

→ ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS

en k€	Montant brut au 30/09/2013	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Impôts différés actifs	331	331	-	-
Actifs non courants	331	331	-	-
Emprunt obligataire (IBO)	11 258	-	11 258	-
Emprunts	4 050	-	2 366	1 684
Autres dettes et cautionnements	13	-	13	-
Passifs financiers non courants	15 321	-	13 637	1 684
Impôts différés passifs	3 071	3 071	-	-
Provisions	39	-	-	39
Autres Passifs non courants	3 110	3 071	-	39
Passifs non courants	18 431	3 071	13 637	1 723

→ ACTIFS COURANTS

Actifs courants - en k€	30/09/2013	31/03/2013
Créances clients	22 294	24 327
Etat – impôt sur les sociétés	441	14
Etat – autres impôts	4 125	6 134
Débiteurs divers	1 051	866
Charges constatées d'avance	1 550	1 858
Autres créances	7 167	8 872
Comptes courants	1 347	538
Trésorerie et équivalents	21 206	26 107
Actifs financiers courants	22 553	26 645
Actifs courants	52 014	59 844

Il n'existe pas d'instruments financiers au 30 septembre 2013.

→ PASSIFS COURANTS

Passifs courants - en k€	30/09/2013	31/03/2013
Dettes fournisseurs	29 546	27 740
Provisions	4	34
Dettes sociales et fiscales	1 623	4 672
Etat – impôts sur les sociétés	22	638
Autres dettes	523	50
Autres dettes	2 172	5 394
Comptes courants	1 796	289
Concours bancaires	13 288	17 191
Emprunts à moins d'un an	795	1 048
Passifs financiers courants	15 879	18 528
Passifs courants	47 597	51 662

4.6 Endettement financier net

Endettement financier net - en k€	30/09/2013	31/03/2013
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	11 258	11 158
Emprunts	4 050	3 008
<i>dont taux fixe</i>	2 337	129
<i>dont taux variable</i>	1 713	2 879
Autres dettes et cautionnements	13	14
Passifs financiers non courants	15 321	14 180
Comptes courants	1 796	289
Concours bancaires	13 288	17 191
Emprunts à moins d'un an	795	1 048
Passifs financiers courants	15 879	18 528
Endettement financier brut	31 200	32 708
Comptes courants actifs	(1 347)	(538)
Trésorerie et équivalents	(21 206)	(26 107)
Endettement financier net	8 647	6 062
Endettement net IBO (utilisation)	(6 182)	(3 304)
Endettement financier net hors IBO	2 465	2 759

L'endettement net s'établit à 8,7 M€, soit une augmentation de 2,6 M€ essentiellement liée à l'accroissement des financements dédiés aux opérations de Promotion et à la mise en paiement d'un dividende de 1,2 M€. Le gearing (endettement net sur fonds propres) ressort à 25,6% et démontre la solidité financière du Groupe.

L'emprunt obligataire réalisé fin 2012 est utilisé à hauteur de 6,2 M€ au 30 septembre 2013 contre 3,3 M€ au 31 mars 2013. Comme prévu, il permet de financer les apports en fonds propres sur les opérations immobilières en cours.

Les ventes sur stocks en Lotissement ont permis à CAPELLI SA de continuer à se désendetter sur la période et de compenser la mise en place par le Groupe d'un emprunt moyen terme pour acquérir les locaux de son siège social.

Hors IBO, l'endettement net reste donc faible et ressort en baisse de 0,3 M€ à 2,5 M€, soit un gearing de 7,3% au 30 septembre contre 7,9% au 31 mars 2013.

Les concours bancaires courants, d'un montant de 13,3 M€, correspondent à des lignes à taux variable finançant les opérations pour 10,8 M€ et à des lignes Corporate à taux variable pour 2,5 M€. Ces dernières sont à échéance au 30 septembre 2014.

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

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

Le Groupe a respecté ces ratios au 30/09/2013.

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

- Des intérêts courus pour 270k€, principalement sur l'IBO ;
- Des emprunts à taux variable pour 335 k€ ;
- Des emprunts à taux fixe pour 190 k€.

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

La dette à taux variable du Groupe s'établit à 17,1 M€ au 30 septembre 2013 pour un endettement financier brut de 31,2M€. L'analyse de la gestion des risques de taux et de liquidité est présentée au paragraphe 7.5.

4.7 Capital social et capitaux propres

Les fonds propres du Groupe s'élèvent à 33,8 M€ contre 34,8 M€ au 31 mars 2013 et prennent en compte la mise en paiement du dividende aux actionnaires de CAPELLI pour 1,2 M€.

La société n'est soumise à aucune obligation spécifique d'ordre réglementaire ou contractuel en matière de capital social. Un droit de vote double est accordé à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire au jour de l'assemblée générale.

	31/03/2013	Augm.	Dim.	30/09/2013
Nombre de titres	13 280 000	-	-	13 280 000
Valeur nominale	1,14 €	-	-	1,14 €

Au 30 septembre 2013, CAPELLI SA détient 25 337 de ses propres titres, pour une valeur de 42 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

4.8 Provisions

en k€	31/03/2013	Variation taux actualisation	Dotations	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	30/09/2013
Provisions IDR	35	7	-	-	(3)	39
Pertes à terminaison	34	-	-	(30)	-	4
Autres provisions	-	-	-	-	-	-
Total	69	7	-	(30)	(3)	43

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

La variation des provisions n'est pas significative par rapport au 30 septembre 2013.

Le taux d'actualisation utilisé pour l'évaluation des indemnités de fin de carrière a été revu, et a été fixé à 3,05% contre 4% lors de l'exercice précédent (cf. commentaire sur IAS19 amendée dans le §3.1).

4.9 Impôts différés

en k€	
Impôts différés passifs 31/03/2013	(2 629)
Impôts différés actifs 31/03/2013	140
Impôts différés nets au 31 mars 2013	(2 489)
Mouvements affectant le résultat 2013/2014	(251)
Mouvements affectant les réserves 2013/2014	-
Impôts différés nets au 30 septembre 2013	(2 740)
Dont impôts différés passifs	(3 071)
Dont impôts différés actifs	331

Les impôts différés passifs sont essentiellement constitués par les écarts d'évaluation à hauteur de 249 K€, par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion) pour un montant de 2 428 K€.

5. Notes relatives au compte de résultat

5.1 Achats consommés

en k€	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Achats de mat. premières et approv.	(3 908)	(11 320)
Sous-traitance	(10 875)	(3 430)
Assurance DO	(21)	-
Frais financiers	(227)	(292)
Impôts et taxes	(209)	(174)
Honoraires	(355)	(67)
Total	(15 595)	(15 283)

5.2 Charges de personnel

en k€	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Salaires et traitements	(1 334)	(1 185)
Charges sociales	(489)	(463)
Total	(1 823)	(1 648)

5.3 Dotations et provisions nettes

en k€	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Actifs circulants	(42)	(103)
Indemnités de départ à la retraite	4	12
Autres provisions	30	109
Total	(9)	18

La dotation nette constatée sur les actifs circulants correspond à une dotation nette de provision sur stocks. Le poste « autres provisions » est principalement constitué de provisions pour pertes à terminaison.

5.4 Résultat des cessions d'actifs immobilisés

Le résultat des cessions d'actifs immobilisés n'est pas significatif sur le premier semestre 2013/2014.

5.5 Résultat financier

La variation du résultat financier s'explique principalement par les intérêts liés à la levée de fonds de 11,7 M€ réalisée dans le cadre de l'emprunt obligataire fin 2012 (IBO). Les frais d'émission de l'emprunt, amortis sur 5 ans (soit la durée de l'emprunt), s'élèvent à 67k€.

5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

en k€	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Organic	(3)	(7)
Provision sur retraite	(1)	(4)
Décalages de résultat (avancement)	(561)	(447)
Amortissements par composants	8	8
Marge en stock	(9)	(3)
Résultats déficitaires	315	-
Total	(251)	(454)

Les décalages de résultat correspondent à la différence entre la méthode à l'avancement utilisée dans les comptes IFRS par rapport à la méthode à l'achèvement pratiquée dans les comptes sociaux.

5.7 Preuve d'impôt

en k€	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Résultat net	390	854
Impôt	272	487
Résultat avant impôt	662	1 341
IS théorique	221	447
Contribution 3,3 %	7	15
Différences permanentes	40	37
Régularisations	4	-12
Impôt effectif	272	487

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 (13 280 000 titres) diminué des actions propres auto-détenues à cette même date (25 337 titres).

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

6. Informations sectorielles

Fondée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle est présentée par secteur d'activité. Les activités du Groupe étant réalisées exclusivement en France sur l'exercice 2013/2014 et 2012/2013, aucune information par zone géographique n'est présentée.

6.1 Bilan

en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Total	
	30/09/13	31/03/13	30/09/13	31/03/13	30/09/13	31/03/13	30/09/13	31/03/13
Actifs non courants	4 197	1 636	1 538	974	8	37	5 743	2 647
Actifs courants	255	31	51 695	66 902	42 091	33 698	94 041	100 630
Total actif sectoriel	4 452	1 667	53 233	67 876	42 099	33 735	99 784	103 277
Passifs non courants	2 197	0	11 971	12 398	4 263	4 446	18 431	16 844
Passifs courants	473	23	19 585	26 829	27 539	24 810	47 597	51 662
Total passif sectoriel	2 670	23	31 556	39 227	31 802	29 256	66 028	68 506

6.2 Compte de résultat

en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Total	
	S1 2013/2014	S1 2012/2013	S1 2013/2014	S1 2012/2013	S1 2013/2014	S1 2012/2013	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Chiffre d'affaires brut	159	171	5 913	8 485	15 355	12 631	21 427	21 288
Annul. retraitements	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	159	171	5 913	8 485	15 355	12 631	21 427	21 288
Marge brute	153	113	1 143	2 351	4 536	3 541	5 832	6 005
Résultat opérationnel							1 164	1 347
Charges d'impôt sur le résultat							(272)	(487)
Résultat net de l'ensemble consolidé							390	854
Résultat net Part du Groupe							352	815

6.3 Informations complémentaires

Dépenses d'investissement en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Total	
	S1 2013/2014	S1 2012/2013	S1 2013/2014	S1 2012/2013	S1 2013/2014	S1 2012/2013	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Immobilisations incorporelles	-	-	14	-	-	-	14	-
Immobilisations corporelles	2 784	-	236	10	-	-	3 020	10
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	2 784	-	250	10	-	-	3 034	10

7. Autres informations

7.1 Intégration proportionnelle

La quote-part dans les comptes des sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle est la suivante :

Actif

en k€	30/09/13	31/03/13
Actifs non courants	53	2
Passifs courants	981	1 592
Total de l'actif	1 034	1 594

Passif

en k€	30/09/13	31/03/13
Capitaux propres	122	641
Passifs non courants	40	55
Actifs courants	872	898
Total du passif	1 034	1 594

Compte de résultat

en k€	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Total produits opérationnels	490	1 888
Total charges opérationnelles	(536)	(1 695)
Résultat Opérationnel Courant	(46)	193
Autres produits opérationnels	-	-
Autres charges opérationnelles	-	(1)
Résultat Opérationnel	(46)	192
Coût de l'endettement financier	(6)	(4)
Autres produits et charges financiers	1	-
Charges d'impôt et minoritaires	18	(64)
Résultat Part du groupe	(33)	123

7.2 Parties liées

Postes du Bilan et du compte de résultat - en K€	30/09/2013		31/03/2013	
	Parties liées	Co-entreprises	Parties liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	483	-	1 568	-
Achats consommés	-	-	342	-
Créances clients & comptes rattachés	3 273	-	3 554	-
Autres créances	98	710	98	300
Emprunts et dettes financières diverses	1 074	38	34	23

Les montants indiqués dans la colonne « Parties liées » ont été réalisés en grande partie avec des sociétés non consolidées dans lesquelles le Groupe CAPELLI n'a pas de lien juridique mais des dirigeants communs. Le groupe a inclus dans les informations sur les parties liées les personnes répondant à la définition d'IAS 24.9- Nature des opérations. Le chiffre d'affaires réalisé au 31/03/2013 avec les principaux dirigeants correspond essentiellement à des ventes d'immeubles en vue de réaliser des opérations patrimoniales. Il n'existe aucune garantie donnée ou reçue avec les parties liées. Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées.

7.3 Effectif moyen

en k€	S1	S1
	2013/2014	2012/2013
Cadres	20	17
Employés	38	40
Total	58	57

7.4 Engagements hors bilan

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

Dans la note 4.6 de l'annexe, il est rappelé que les lignes de crédit Corporate, d'un montant de 2,5 M€ au 30 septembre 2013, sont soumises au respect de covenants.

Engagements donnés

en k€	30/09/13	31/03/13
Promesses d'hypothèques	5 411	9 791
Privilèges de prêteur	6 609	3 885
Hypothèques	4 523	4 039
Loyers baux commerciaux	434	332
Nantissements d'actifs	322	515
Total	17 299	18 561

Engagements reçus

en k€	30/09/13	31/03/13
Avals, cautions	655	4 945
Garanties Financières d'Achèvement	33 100	38 006
Total	33 755	42 951

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

7.5 Gestion des risques et instruments financiers

La situation du Groupe au regard de la gestion des risques et instruments financiers n'a pas évoluée de manière significative depuis le 31 mars 2013.
Aucun reclassement n'est intervenu au 30 septembre 2013 entre les différentes catégories d'instruments financiers.

7.6 Faits exceptionnels et litiges

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

7.7 Informations relatives aux contrats de construction

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

Au 30/09/2013, les SCI de construction ventes ayant terminé leurs programmes et n'ayant plus d'incidence en terme de CA et de marge sont les suivantes :

- SCI VILLA HELENE
- SCI VILLA DU ROSSET
- SNC RESIDENCE DU CENTRE
- SCI RESIDENCE FLORENTIN
- SCI ALLEE PASCALINE
- Programme TOUSSIEU dans la SA CAPELLI

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

- SCI JARDINS DE LEANE
- SCI JARDINS DES COLOMBIERES
- SCI LES COUTAGNIERES
- SCI LES JARDINS D'ELODIE
- SCI LES JARDINS DU LYS
- SCI LES ORMES
- SCI LOUIS GAILLARD 2
- SCI CLOS ST VINCENT
- SCI LES VILLAS DU BOURG JOLI
- SCI CLOS SAINT FRANCOIS
- SCI PARC ANTHONY
- SCI GRAND SUD
- SCI CARRE PAUL SANTY
- SCI LES JARDINS DE TREVES
- SCI LES JARDINS DE CHARLINE
- SCI LES HAUTS DU LEMAN
- SCI RESIDENCES DU CLEZET
- SCI LE DOMAINE DE MARYANNE
- SCI LES CHABLAIS DE BEAUMONT
- SCI LE CLOS ROMEO

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

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

en k€	30/09/13	31/03/13	31/03/13 Proforma
Chiffre d'affaires cumulé	72 212	68 461	57 447
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	(60 701)	(57 180)	(47 861)
Frais de commercialisation encourus	(5 407)	(6 271)	(4 938)
Provisions perte à terminaison	(2)	(31)	(32)
Provision sur stocks	(2)	(2)	(2)
Autres charges	(6)	(6)	(6)
Charges	(66 118)	(63 490)	(52 839)
Bénéfice	6 094	4 971	4 608
Facturations intermédiaires émises	79 139	79 460	67 800
Avances reçues	(64 037)	(60 480)	(48 825)
Dû par les clients HT	15 102	18 980	18 975

La colonne « 31/03/2013 Proforma » reprend, à fin de comparatif, les informations relatives aux contrats de construction N-1, en retenant uniquement les contrats en cours au 30 septembre 2013.

1. Responsable du rapport financier semestriel

Monsieur Christophe CAPELLI, Président Directeur Général.

2. Attestation

J'atteste que, à ma connaissance, les états financiers consolidés intermédiaires résumés du 1er semestre 2013/2014 de Capelli sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Lyon, le 5 décembre 2013

Christophe CAPELLI

Président Directeur Général

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période 1^{er} avril 2013 au 30 septembre 2013

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 2013 au 30 septembre 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I. Conclusion sur les comptes

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

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

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

II. Vérification spécifique

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

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

Villeurbanne et Lyon, le 5 décembre 2013

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY
Jean-Louis FLECHE

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO



Société Anonyme au capital de 15 139 200 euros

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

www.groupe-capelli.com

