



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

# RAPPORT SEMESTRIEL 2012/2013

## SOMMAIRE

A. Rapport semestriel d'activité	p. 2
B. Comptes Consolidés Semestriels	p. 6
C. Attestation des personnes physiques responsables du rapport semestriel	p. 38
D. Rapport des Commissaires aux Comptes	p. 39

## A. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Comme annoncé, l'activité du Groupe CAPELLI maintient un rythme de progression soutenu.

### 1 – Activité et Résultats du premier semestre 2012/2013.

L'activité du Groupe CAPELLI maintient un rythme dynamique au 1<sup>er</sup> semestre avec un chiffre d'affaires qui s'élève à 21,29 M€ en hausse de 21,7%. La Promotion qui comprend à la fois des maisons de ville et des appartements en Villa Duplex® représente désormais 59,3% de l'activité totale.

Cette très bonne orientation de l'activité Promotion et Aménagement-Lotissement est accompagnée par un niveau de backlog élevé qui atteint 83,6 M€ au 30 novembre 2012. L'activité « Promotion » affiche la croissance la plus forte avec un backlog qui atteint 52,5 M€.

#### Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre (1<sup>er</sup> avril au 30 septembre)

EN M€ - non audités	2012/2013	2011/2012
<b>Cumul 6 mois</b>	<b>21,29</b>	17,50
	<b>10/11/2012</b>	<b>10/11/2011</b>
<b>Backlog HT</b>	<b>83,61</b>	80,15
dont promotion	52,50	45,60
dont lotissements	31,11	34,54

<b>Lots sous compromis d'achat</b>	<b>222</b> <b>(sur 10 mois)</b>	150 (sur 12 mois)
------------------------------------	------------------------------------	----------------------

Sur le deuxième trimestre, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 10,2 M€ (10,9 M€ en 2011/2012) dont 6,9 M€ pour l'activité Promotion et 3,3 M€ pour le Lotissement Aménagement.

Il est à noter que les autorisations attendues et délivrées sur le trimestre permettront d'enregistrer un second semestre dynamique.

Sur le semestre, l'activité de Promotion Immobilière qui comprend à la fois des maisons de ville et des appartements en Villa Duplex s'inscrit en hausse de 12,5% à 12,63 M€ et représente 59,3% du chiffre d'affaires total. CAPELLI tire ainsi parfaitement profit de son savoir-faire en matière de foncier et de la qualité de son process au service d'une clientèle diversifiée de primo-accédants en recherche d'une résidence principale en zone urbaine et péri-urbaine.

Cette qualité de l'offre et des services se traduit au 10 novembre 2012 par un backlog augmenté à 83,6 M€ dont 52,5 M€ pour l'activité Promotion et 31,1 M€ pour le Lotissement-Aménagement.

A cette même date, une quinzaine de programmes de promotion est en cours de production ; 20 autres programmes devant être lancés dès l'atteinte d'un objectif prudentiel de 50% de commercialisation.

Le Groupe reste également très actif en matière d'achat foncier de qualité et situé idéalement en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes d'agglomérations. Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit sur 10 mois, CAPELLI a généré 222 M€ de lots sous compromis d'achats dont 41 M€ en Ile de France, où le Groupe se développe rapidement, 147 M€ en Rhône-Alpes, son fief historique, et 34 M€ en PACA-Languedoc Roussillon.

## Résultats

Avec un résultat opérationnel en hausse de 24% et un résultat net en progression de 30%, tous les indicateurs de performance permettent à ce stade de confirmer une croissance à deux chiffres sur l'ensemble de l'exercice avec une amélioration de la rentabilité opérationnelle.

### Résultats en hausse validant la croissance attendue sur l'exercice

EN M€ - audités	30.09.2012	30.09.2011
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>21,29</b>	17,50
<b>Marge commerciale</b>	<b>6,01</b>	5,13
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1,35</b>	1,09
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>6,3%</b>	6,3%
Résultat financier	-	0,02
Résultat courant avant impôts	1,34	1,07
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>0,82</b>	0,63

### Structure financière

La structure bilantielle du Groupe CAPELLI est très solide avec des fonds propres qui s'élèvent à 32,52 M€ après paiement d'un dividende d'un million d'euros, des dettes financières de 17,66 M€ et une trésorerie de 19,05 M€. Le gearing (endettement net sur fonds propres) s'améliore à nouveau et est négatif de -4,4%.

De plus, le 29 novembre 2012, le Groupe CAPELLI a bouclé avec succès un emprunt obligataire d'un montant total de 11,7 M€ remboursable à 5 ans. Avec cette émission obligataire et une structure de bilan solide, CAPELLI dispose d'une situation financière renforcée pour accompagner sa croissance et notamment la montée en puissance rapide de son activité Promotion.

## 2 – Perspectives d'avenir.

Comme vu précédemment, le Groupe connaît une forte évolution de son chiffre d'affaires sous compromis d'achat.

Ces compromis d'achats, au fur et à mesure de leur transformation, permettront d'accompagner la hausse soutenue de l'activité Promotion et sont les garants de la croissance future du Groupe.

Un Groupe en ordre de marche, armé pour générer une croissance forte et pérenne

Pour les mois qui viennent, CAPELLI, doté d'une structure financière renforcée et d'un positionnement marché pertinent, s'est fixé 3 objectifs prioritaires :

- Poursuivre l'accélération de la croissance de son agence en Ile de France, vecteur de développement important sur une zone au potentiel particulièrement élevé auprès des primo-accédants ;
- Déployer son offre Villa-Duplex® sur tous les territoires où il dispose déjà d'une forte légitimité ;
- Finaliser l'étude du développement d'une offre destinée aux seniors.

Fort de l'ensemble de ces atouts, le Groupe poursuit son développement sereinement avec en ligne de mire un accroissement de son chiffre d'affaires et de sa rentabilité.

### **3 – Principaux risques et incertitudes.**

Les principaux risques et incertitudes sont décrits au point 7.5 des notes annexes.

### **4 – Principales transactions avec les parties liées.**

Les principaux risques et incertitudes sont décrits au point 7.2 des notes annexes.

SA CAPELLI

2 bis CHEMIN DU COULOUVRIER  
69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR  
Siren : 306 140 039 RCS LYON

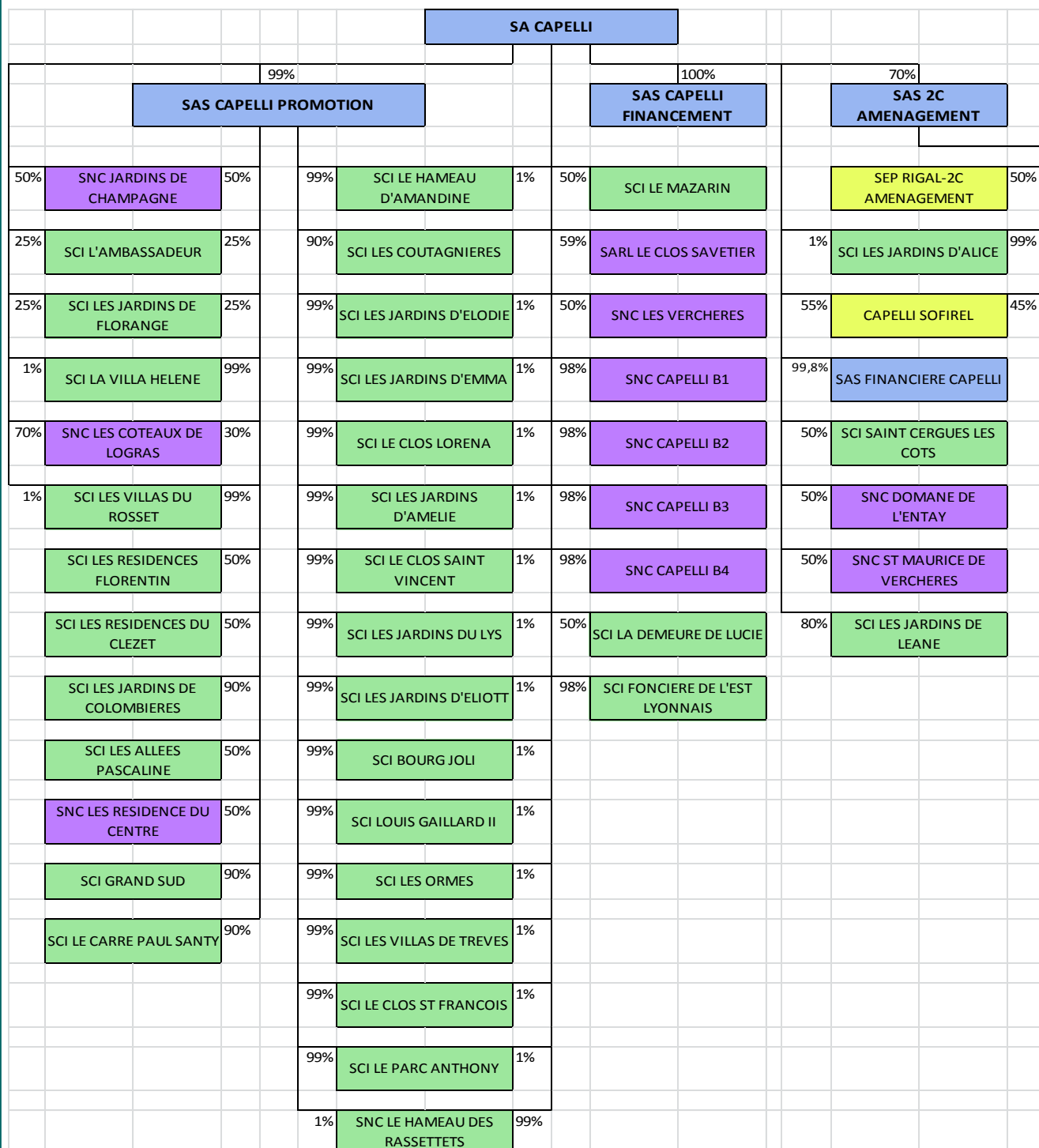
Tél : 04 78 47 49 29 - Fax : 04 78 47 51 18



## COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE AU 30 SEPTEMBRE 2012

Organigramme

Détermination du périmètre de consolidation



En K€

	Exercice clos le : 30/09/2012			31/03/2012	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
<b>* ACTIFS NON COURANTS</b>					
ECART D'ACQUISITION	232		232	232	4.1
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	483	478	5	14	4.2
CONCESSIONS, BREVETS	483	478	5	14	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 823	1 768	2 055	2 176	4.2
TERRAINS	23		23	23	
CONSTRUCTIONS	382	220	162	169	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 164	810	1 354	1 398	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	36	35	1	2	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 218	703	515	584	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	152	0	152	152	
TITRES	100		100	100	4.3
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	52		52	52	
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	112		112	60	4.9
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>4 802</b>	<b>2 246</b>	<b>2 556</b>	<b>2 634</b>	
<b>* ACTIFS COURANTS</b>					
STOCKS	33 811	642	33 169	32 287	4.4
CREANCES CLIENTS	14 090	24	14 066	23 090	4.5
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	14 090	24	14 066	23 090	
AUTRES ACTIFS COURANTS	5 922	0	5 922	7 403	4.5
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	444		444		
AUTRES CREANCES	5 478		5 478	7 403	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 825		1 825	1 851	4.5
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	0		0	0	4.6
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	19 052		19 052	20 084	4.5
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>74 700</b>	<b>666</b>	<b>74 034</b>	<b>84 715</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I à II )</b>	<b>79 502</b>	<b>2 912</b>	<b>76 590</b>	<b>87 349</b>	

## Passif

En K€

	30/09/2012 NET	31/03/2012 NET	Réf.
<b>* CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>			
CAPITAL SOCIAL	15 139	15 139	
PRIME EMISSION FUSION ET APPORT	638	638	
RESERVE LEGALE	900	820	
REPORT A NOUVEAU	1 236	1 236	
RESERVES DE CONSOLIDATION	12 070	10 741	
RESULTAT DE L'EXERCICE	815	2 386	
	<b>30 798</b>	<b>30 960</b>	
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>1 726</b>	<b>1 679</b>	
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>32 524</b>	<b>32 639</b>	
<b>* PASSIFS NON COURANTS</b>			
PROVISIONS	20	32	4.8
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 082	1 632	4.5
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	2 242	1 736	4.9
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>3 344</b>	<b>3 400</b>	
<b>* PASSIFS COURANTS</b>			
PROVISIONS	246	373	4.8
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	14 763	17 633	4.5
COMPTES COURANTS	1 810	702	4.5
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	21 513	25 771	4.5
DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 605	5 414	4.5
AUTRES DETTES	785	1 417	4.5
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			4.5
<b>TOTAL ( III )</b>	<b>40 722</b>	<b>51 310</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I à III )</b>	<b>76 590</b>	<b>87 349</b>	



	EXERCICE 30/09/2012			30/09/2011	31/03/2012	Réf.
	France	Exportation	Total	Total	Net	
VENTE DE MARCHANDISES PRODUCTION VENDUE	21 288		21 288	17 496	47 858	0
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>21 288</b>		<b>21 288</b>	<b>17 496</b>	<b>47 858</b>	<b>3.3.11</b>
<b>ACHATS CONSOMMES</b>			<b>-15 289</b>	<b>-11 981</b>	<b>-35 542</b>	<b>5.1</b>
<b>DOTATIONS NETTES AUX PROVISIONS SUR OPERATION</b>			<b>6</b>	<b>-387</b>		
<b>Marge brute (1)</b>			<b>6 005</b>	<b>5 128</b>	<b>12 316</b>	<b>3.3.17</b>
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>			<b>-1 648</b>	<b>-1 679</b>	<b>-3 454</b>	<b>5.2</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>			<b>-2 693</b>	<b>-2 066</b>	<b>-3 799</b>	
<b>IMPOTS ET TAXES</b>			<b>-210</b>	<b>-141</b>	<b>-786</b>	
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>			<b>-140</b>	<b>-144</b>	<b>-261</b>	<b>4.2</b>
<b>DOTATIONS NETTES AUX PROVISIONS</b>			<b>12</b>	<b>-9</b>	<b>-195</b>	<b>5.3</b>
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			21	2	24	
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION				-76	0	
<b>TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES</b>			<b>-19 941</b>	<b>-16 481</b>	<b>-44 013</b>	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>			<b>1 347</b>	<b>1 015</b>	<b>3 845</b>	
AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			0	80	155	5.4
AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			0	-1	-103	5.4
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>			<b>1 347</b>	<b>1 094</b>	<b>3 897</b>	
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>			<b>-6</b>	<b>-22</b>	<b>-89</b>	
PRODUITS FINANCIERS			54	104	166	
COÛTS FINANCIERS BRUT			-60	-126	-255	
<b>CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>			<b>-487</b>	<b>-385</b>	<b>-1 344</b>	
IMPOT SUR LES BENEFICES			-33	-146	-266	
IMPOTS DIFFERES			-454	-239	-1 078	
<b>RESULTAT NET</b>			<b>854</b>	<b>687</b>	<b>2 464</b>	
PART DU GROUPE			815	632	2 386	
INTERETS MINORITAIRES			39	55	78	
<b>RESULTAT PAR ACTION (1)</b>			<b>0,061</b>	<b>0,048</b>	<b>0,180</b>	
<b>RESULTAT DILUE PAR ACTION</b>					<b>0,180</b>	

ETAT DU RESULTAT GLOBAL	30/09/2012	30/09/2011	31/03/2012
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE (report)</b>	<b>854</b>	<b>687</b>	<b>2 464</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers			0
Impôt sur les opérations en capitaux propres			0
<b>Résultat global</b>	<b>854</b>	<b>687</b>	<b>2 464</b>
PART DU GROUPE	815	632	2 386
INTERETS MINORITAIRES	39	55	78

En K€

(1) L'information présentée au principal décideur opérationnel étant la marge brute, c'est cet indicateur qui est indiqué au niveau du compte de résultat. Les composantes de la marge brute intègrent notamment les coûts d'emprunts liés aux activités lotissement et promotion.

## Flux de Trésorerie consolidés liés à l'activité

	30/09/2012	Réf.	30/09/2011	31/03/2012
	En K€		En K€	En K€
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE</b>	<b>854</b>		<b>687</b>	<b>2 464</b>
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie			7	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2	4.2	-10	400
Charge d'impôt	487	4.8	385	1 345
Plus ou moins value de cession	0	5.5	-80	-52
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT</b>	<b>1 343</b>		<b>989</b>	<b>4 157</b>
<b>IMPOT VERSE</b>	<b>3</b>		<b>-360</b>	<b>-654</b>
Variation de stock	-882	4.4	-2 375	-2 656
Variation des créances d'exploitation	10 273	4.5	1 996	-1 195
Variation des dettes d'exploitation	-8 592	4.5	3 277	8 205
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>799</b>		<b>2 898</b>	<b>5 354</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>2 145</b>		<b>3 527</b>	<b>7 857</b>

<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-10</b>		<b>-93</b>	<b>-303</b>
+ Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-10	4.2	-176	-450
- Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		5.5	80	161
+ Acquisitions d'immobilisations financières			3	-12
- Cessions d'immobilisations financières				1
+ Acquisition de sociétés nettes de trésorerie acquise				-3

<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>33</b>		<b>-1 428</b>	<b>-923</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 000			
Dividendes versés aux minoritaires	7		-8	-8
Souscription d'emprunts	243		0	1 111
Remboursement d'emprunts	-463		-586	-1 158
Autres variations liées aux opérations de financement	1 223		-834	-850
Actions propres – Dérivés de taux	23			-18

<b>VARIATION DE TRESORERIE AVANT Autres Actifs Financiers Courants</b>	<b>2 168</b>		<b>2 006</b>	<b>6 631</b>
Flux liés aux Autres Actifs Financiers Courants			24	1 024
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>2 168</b>		<b>2 030</b>	<b>7 655</b>

**Détail de la variation de Trésorerie***En K€*

<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/09/2011</b>	<b>31/03/2012</b>
- Trésorerie d'ouverture Actif	- 20 084	-17 939	-17 939
- Trésorerie d'ouverture Passif	17 092	22 602	22 602
Trésorerie de clôture Actif	19 052	17 873	20 084
Trésorerie de clôture Passif	-13 892	-20 506	-17 092
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>2 168</b>	<b>2 030</b>	<b>7 655</b>

## Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidé	Résultat enregistré en capitaux propres	Total part du groupe	Minoritaire	Total
<b>Capitaux propres ouverture 1<sup>er</sup> Avril 2011</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>-57</b>	<b>12 872</b>	<b>0</b>	<b>28 592</b>	<b>1 609</b>	<b>30 201</b>
Variation périmètre						0		0
Opérations sur titres auto-détenus			-11	-7		-18		-18
Distribution de dividendes							-8	-8
Résultat global				2 386		2 386	78	2 464
Autres						0		0
<b>Capitaux propres clôture 30 septembre 2011</b>								
<b>Capitaux propres ouverture 1<sup>er</sup> avril 2012</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>-68</b>	<b>15 251</b>	<b>0</b>	<b>30 960</b>	<b>1 679</b>	<b>32 639</b>
Variation périmètre								
Opérations sur titres auto-détenus			30	-5		25		25
Distribution de dividendes				- 1000		- 1000	6	-6
Résultat global				815		815	39	39
Autres							2	-2
<b>Capitaux propres clôture 30 septembre 2012</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>-38</b>	<b>15 060</b>	<b>0</b>	<b>30 798</b>	<b>1 726</b>	<b>32 524</b>

## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	13
1. Faits caractéristiques .....	15
2. Evènements postérieurs à la clôture .....	15
3. Principes comptables et méthodes d'évaluation .....	15
<b>3.1 Principes généraux.....</b>	<b>15</b>
<b>3.2 Méthodes de consolidation.....</b>	<b>16</b>
4. Notes relatives au Bilan .....	20
<b>4.1 Ecart d'acquisition.....</b>	<b>20</b>
<b>4.2 Détail des immobilisations.....</b>	<b>20</b>
<b>4.3 Immobilisations financières – titres non consolidés .....</b>	<b>22</b>
<b>4.4 Détail du stock au 30/09/2012 .....</b>	<b>23</b>
<b>4.5 Créances et Dettes.....</b>	<b>23</b>
<b>4.6 Valeurs mobilières de placement et autres actifs financiers courants .....</b>	<b>26</b>
<b>4.7 Composition du capital social .....</b>	<b>26</b>
<b>4.8 Provisions .....</b>	<b>26</b>
<b>4.9 Impôts différés .....</b>	<b>26</b>
<b>4.9 Impôts différés .....</b>	<b>26</b>
<b>4.10 Rémunération des dirigeants.....</b>	<b>27</b>
5. Notes relatives au Compte de Résultat.....	28
<b>5.1 Achats consommés .....</b>	<b>28</b>
<b>5.2 Charges de personnel .....</b>	<b>28</b>
<b>5.3 Dotations et provisions nettes.....</b>	<b>28</b>
<b>5.4 Autres produits et charges opérationnels .....</b>	<b>29</b>
<b>5.5 Résultat par action.....</b>	<b>29</b>
<b>5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat .....</b>	<b>30</b>
<b>5.7 Preuve d'impôt.....</b>	<b>30</b>
6. Informations sectorielles .....	31
7. Autres informations .....	33
<b>7.1 Intégration proportionnelle .....</b>	<b>33</b>
<b>7.2 PARTIES LIÉES.....</b>	<b>34</b>
<b>7.3 Effectif moyen .....</b>	<b>34</b>
<b>7.4 Engagements hors bilan .....</b>	<b>34</b>
<b>7.5 Gestion des risques et instruments financiers.....</b>	<b>35</b>
<b>7.5.1 Risques de marché .....</b>	<b>35</b>
<b>7.5.2 Risques de change .....</b>	<b>35</b>
<b>7.5.3 Instruments de couverture.....</b>	<b>35</b>
<b>7.5.4 Risques de liquidité.....</b>	<b>35</b>
<b>7.5.5 Risques de taux d'intérêt .....</b>	<b>36</b>
<b>7.5.6 Risques de contrepartie .....</b>	<b>36</b>
<b>7.5.7 Risque de crédit.....</b>	<b>36</b>
<b>7.5.8 Assurance et couverture des risques .....</b>	<b>36</b>

<b>7.5.9 Actifs et passifs financiers.....</b>	<b>36</b>
<b>7.6 Faits exceptionnels et litiges .....</b>	<b>37</b>
<b>7.7 Informations relatives aux contrats de construction .....</b>	<b>37</b>

Annexe à la situation du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre 2012, dont le total du bilan est de 76,6 M€ et au compte de résultat de l'exercice dont le chiffre d'affaires est de 21 288 K€ et dégageant un bénéfice groupe de 815 K€.

## 1. Faits caractéristiques

---

Sur le semestre, l'activité de Promotion Immobilière qui comprend à la fois des maisons de ville et des appartements en Villa Duplex® s'inscrit en hausse de 12,5% à 12,63 M€ et représente 59,3% du chiffre d'affaires total. CAPELLI tire ainsi parfaitement profit de son savoir-faire en matière de foncier et de la qualité de son process au service d'une clientèle diversifiée de primo-accédants en recherche d'une résidence principale en zone urbaine et péri-urbaine.

Le Groupe reste également très actif en matière d'achat foncier de qualité et situé idéalement en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes d'agglomérations. La structure financière du Groupe CAPELLI continue de se renforcer. Pour mémoire, au 31 mars 2012, les fonds propres s'élevaient à 32,6 M€, les dettes financières à 20,0 M€ et la trésorerie à 20,2 M€, soit un gearing (dettes financières nettes sur fonds propres) de -0,6%.

A ce stade, au regard des tendances constatées, CAPELLI devrait comme annoncé enregistrer une croissance à deux chiffres de son chiffre d'affaires sur l'exercice avec une amélioration de la rentabilité opérationnelle.

Au final, le chiffre d'affaires du premier semestre 2012/2013 atteint 21,3 M€, le résultat opérationnel s'établit à 1,35M€ et le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 0,815 M€.

## 2. Evènements postérieurs à la clôture

---

Pour les mois qui viennent, CAPELLI entend se renforcer sur les zones à fort potentiel comme la région Rhône-Alpes (notamment, la frontière Suisse), l'Île de France et le sud de la France et accélérer les mises en chantiers de son concept innovant de Villa Duplex®. Par ailleurs, le Groupe étudie le développement d'une offre destinée aux seniors.

Pour accélérer le développement de ses programmes de promotion, CAPELLI a décidé de lancer un emprunt obligataire accessible à tous les investisseurs particuliers ou institutionnels pour un montant de 15 M€. Ces obligations CAPELLI, au nominal de 100 €, permettront aux souscripteurs (date de souscription du 12 novembre 2012 au 28 novembre 2012) de bénéficier d'un taux d'intérêt fixe brut de 7% par an pendant 5 ans, sauf remboursement anticipé de l'émetteur à partir du 4 décembre 2015.

## 3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

---

### 3.1 Principes généraux

Les comptes consolidés semestriels sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (normes et interprétations), tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2012. Ce référentiel est disponible sur le site internet : <http://eur-lex.europa.eu/fr/index.htm>.

Les normes et interprétations d'application obligatoire à compter des exercices ouverts le 1<sup>er</sup> avril 2012 n'ont aucun impact sur les comptes semestriels.

Au cours de la période, le groupe CAPELLI a adopté la nouvelle norme IFRS 7, d'application obligatoire pour l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> avril 2012, relative aux informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers. Cette norme n'emporte pas de conséquences sur le résultat net et la position financière du groupe, ni sur la présentation des comptes et de l'information financière ; le groupe CAPELLI n'étant pas concerné par le contenu et/ou les incidences de ces textes au 30 septembre 2012.

Le groupe CAPELLI a établi ses comptes consolidés résumés semestriels 30 septembre 2012 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 résumés doivent être lus conjointement avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2012.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés semestriels au 30 septembre 2012 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos le 31 Mars 2012.

Aucune application anticipée des normes comptables ou amendements de normes existantes au 30 septembre 2012 dont la date d'application effective est postérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2012, n'a été effectuée.

Les comptes consolidés semestriels au 30 septembre 2012 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 27 Novembre 2012.

### **3.2 Méthodes de consolidation**

Le pourcentage de contrôle traduit le lien de dépendance entre la société consolidante (SA CAPELLI) 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 pour certaines supérieur à 50%, et pour certaines 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 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.

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.

Une SEP échappe à cette règle : Il s'agit de la SEP dont la SAS 2C AMENAGEMENT est la gérante et dont les comptes se trouvent de ce fait intégrés en totalité dans les comptes sociaux de la SAS 2C AMENAGEMENT.



LIEN DE DETENTION DIRECT	% DE CONTROLE 30/09/12	% D'INTERETS 30/09/12	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/12	% D'INTERETS 31/03/12
<b><u>SOCIETE CONSOLIDANTE</u></b>					
<b>SA CAPELLI</b>			<b>MERE</b>		
<b><u>SOCIETES CONSOLIDEES</u></b>					
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	<b>I.G.</b>	99,8%	99,8%
CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99%	99%	<b>I.G.</b>	99%	99%
2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70%	70%	<b>I.G.</b>	70%	70%
LE CLOS SAVETIER SARL Siret : 49125724200017	59%	59%	<b>I.G.</b>	59%	59%
SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100%	70.3%	<b>I.G.</b>	100%	70.3%
LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	49.75%	<b>I.P.</b>	50%	49.75%
L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	49.75%	<b>I.P.</b>	50%	49.75%
LES RESIDENCES DU CLEZET SCI Siret : 50280057600014	50%	49.5%	<b>I.P.</b>	50%	49.5%
CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	100%	86,5%	<b>I.G.</b>	100%	86,5%
LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50%	49.5%	<b>I.P.</b>	50%	49.5%
LE MAZARIN SCI Siret : 48988565700010	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100%	99.7%	<b>I.G.</b>	100%	99.7%
SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	35%	<b>I.P.</b>	50%	35%
SNC ST MAURICE DE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100%	99.5%	<b>I.G.</b>	100%	99.5%
SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%

SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	50%	49.5%	<b>I.P.</b>	50%	49.5%
SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50,00%	49.5%	<b>I.P.</b>	50,00%	49.5%
SCI LES VILLAS DU ROSSET Siret : 52988988300011	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
SCI LA VILLA HELENE Siret : 52891495500018	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018	98%	98%	<b>I.G.</b>	98%	98%
SNC CAPELLI B2 Siret : 49205285700025	98%	98%	<b>I.G.</b>	98%	98%
SNC CAPELLI B3 Siret : 52200420900014	98%	98%	<b>I.G.</b>	98%	98%
SNC CAPELLI B4 Siret : 52779552000016	98%	98%	<b>I.G.</b>	98%	98%
SCI LES JARDINS DE LEANE Siret : 52999040000010	80%	80%	<b>I.G.</b>	80%	80%
SCI LES JARDINS D'ELIOTT Siret : 53235356200012	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
SCI LES ORMES Siret : 53236120100017	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
SCI LOUIS GAILLARD II Siret : 53205834400013	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
SCI LES VILLAS DU BOURG JOLI Siret : 53311884000016	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
SCI LES JARDINS DES COLOMBIERES Siret : 53295361900014	90%	89.1%	<b>I.G.</b>	90%	89.1%
SNC FONCIERE EST LYONNAIS Siret : 53426792700018	98%	98%	<b>I.G.</b>	98%	98%
SAS CAPELLI FINANCEMENT Siret : 53828692300015	100%	100%	<b>I.G.</b>	100%	100%
SCI LES COUTAGNIERES Siret : 53538479600038	90%	89.1%	<b>I.G.</b>	90%	89.1%
SCI LES JARDINS D'ELODIE Siret : 53851368000016	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
SCI LES JARDINS D'EMMA Siret : 53849064000017	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
SCI LE CLOS LORENA Siret : 53918946400016	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
SCI LES JARDINS D'AMELIE Siret : 53517649900015	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
SCI LE CLOS SAINT VINCENT Siret : 53526800700015	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
SCI LES JARDINS DU LYS Siret : 53826566100016	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%
SCI LES VILLAS DE TREVES Siret : 7505830700018	100%	99.01%	<b>I.G.</b>	100%	99.01%

SCI GRAND SUD Siret : 53834786500015	90%	89.01%	<b>I.G.</b>		
SCI LE CARRE PAUL SANTY Siret : 53814061700019	90%	89.01%	<b>I.G.</b>		
SCI LE CLOS ST FRANCOIS Siret : 75218898700016	100%	99.01%	<b>I.G.</b>		
SCI LE PARC ANTHONY Siret : 75218792200014	100%	99.01%	<b>I.G.</b>		
SNC LE HAMEAU DES RASSETTETS Siret : 52521859000020	100%	99.99%	<b>I.G.</b>		

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

- SCI LES JARDINS D'ALICE
- SNC LES VERCHERES
- SCI LES JARDINS DE FLORANGE
- SCI L'AMBASSADEUR
- SNC LES RESIDENCES DU CENTRE
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE
- SCI SAINT CERGUES LES COTS
- SEP RIGAL- 2C AMENAGEMENT
- SARL LE CLOS SAVETIER
- SCI LES RESIDENCES FLORENTIN
- SCI LES ALLEES PASCALINE
- SCI LE MAZARIN
- SCI LES RESIDENCES DU CLEZET

L'ensemble des sociétés ayant une date de clôture différente de la société mère ont fait l'objet d'une situation au 30 Septembre 2012 et d'une reconstitution de la période 1<sup>er</sup> avril 2012 au 30 septembre 2012.

#### Variation du pourcentage d'intérêt

aucune

#### Entrée dans le périmètre

Il y a eu des prises de participations (créations) dans les sociétés suivantes :

- SCI GRAND SUD 90% des titres acquis par la SAS CAPELLI PROMOTION
- SCI LE CARRE PAUL SANTY : 90% des titres acquis par la SAS CAPELLI PROMOTION
- SCI LE CLOS ST FRANCOIS : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% des titres souscrits par la SA CAPELLI
- SCI LE PARC ANTHONY : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% des titres souscrits par la SA CAPELLI
- SNC LE HAMEAU DES RASSETTETS : 1% des titres acquis par la SAS CAPELLI PROMOTION et 99% des titres acquis par la SA CAPELLI

#### Sortie du périmètre

Les sociétés suivantes ont été sorties du périmètre :

- Néant

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 Ecart d'acquisition

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

En K€

VALEURS BRUTES	01/04/2012	Variation + ou -	Variations de périmètre	30/09/2012
CAPELLI	120			120
FINANCIERE CAPELLI	112			112
<b>TOTAL</b>	<b>232</b>			<b>232</b>

Aucune perte de valeur n'est comptabilisée à la clôture sur le poste.

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

### 4.2 Détail des immobilisations

En K€

Etat des immobilisations	Valeur Brute Début Exercice	Variation de Périmètre	Reclassement	Acquisition	Cessions	Valeur Brute Fin Exercice
<b>ECART ACQUISITION</b>	<b>232</b>					<b>232</b>
Logiciel	483					483
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>483</b>					<b>483</b>
Terrains	23					23
Constructions	382					382
Immeubles de Placement	2 164					2164
I.T.M.O.I.	36					36
Installations et agencements divers	414			3		417
Matériel de transport	274			2		276
Matériel de bureau et informatique	489			5		494
Immobilisations en cours	31					31
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>3 813</b>			<b>10</b>		<b>3 823</b>
Autres immobilisations financières	100					100
Dépôts et cautionnements	52					52
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>152</b>			<b>0</b>		<b>152</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 680</b>			<b>10</b>		<b>4 690</b>

En K€

Etat des amortissements	Montant Début Exercice	Variation de périmètre	Dotation Exercice	Diminutions reprises	Reclassement	Solde de Clôture
<b>Amortissement des écarts d'acquisition</b>						
Logiciels	469		9			478
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>469</b>		<b>9</b>			<b>478</b>
Constructions	213		7			220
Immeuble de Placement	766		44			810
I.T.M.O.I.	34		1			35
Installations Agencement divers	189		15			204
Matériel de transport	51		41			92
Matériel de bureau et informatique	384		23			407
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 637</b>		<b>131</b>			<b>1 768</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>						
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS</b>	<b>2 106</b>		<b>140</b>			<b>2 246</b>

En K€

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début Exercice	Valeur Nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin Exercice
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>232</b>		<b>232</b>
Logiciel	14		5
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>14</b>		<b>5</b>
Terrains	23		23
Constructions	169		162
Immeubles de Placement	1 398		1 354
I.T.M.O.I.	2		1
Installations et agencements divers	225		213
Matériel de transport	223		184
Matériel de bureau et informatique	105		87
Immobilisations en cours	31		31
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>2 176</b>		<b>2 055</b>
Autres immobilisations financières	100		100
Dépôts et Cautionnements	52		52
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>152</b>		<b>152</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 574</b>		<b>2 444</b>

## **Immeubles de placement**

*En K€*

	<b>Brut</b>	<b>Amort.</b>	<b>Net</b>
<b>Valeur à l'ouverture</b>	<b>2 164</b>	<b>766</b>	<b>1 398</b>
Acquisitions de l'exercice			
Reclassement			
Dotations de l'exercice		45	
Autres			
Virement de poste à poste			
Cessions			
Amortissements par composants			
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>2 164</b>	<b>811</b>	<b>1 353</b>

Au 30 septembre 2012, les immeubles de placement présentent une valeur de marché, évaluée à 2 158 K€, montant supérieur à la valeur nette comptable.

L'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 » consistant 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).

*En K€*

	<b>30/9/2012</b>	<b>31/3/2012</b>
Montant des produits des locations	88	167
Taxes foncières	4	8
Charges locatives	6	7

### **4.3 Immobilisations financières – titres non consolidés**

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.

Les titres non consolidés sont constitués de titres d'une société détenue à un très faible pourcentage (inférieur à 20%).

#### 4.4 Détail du stock au 30/09/2012

En K€

	Valeur brute au 30/09/12	Dépréciation	Valeur nette au 30/09/12	Valeur nette au 31/03/12
Lotissement	26 254	620	25 634	26 471
Promotion immobilière	7 557	22	7 535	5 816
Autres				
<b>TOTAL</b>	<b>33 811</b>	<b>642</b>	<b>33 169</b>	<b>32 287</b>

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 161 K€ contre 381 K€ au 31 Mars 2012.

La variation de stocks comptabilisée en résultat s'élève à - 2 141 K€ en septembre 2012 contre - 2 719 K€ l'exercice précédent.

#### 4.5 Créances et Dettes

##### ➤ Créances : Actifs non Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus de cinq ans
Impôts Différés Actifs	112	112		

##### ➤ Créances : Actifs Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an
Client	14 090	14 090
<b>CREANCES CLIENTS</b>	<b>14 090</b>	<b>14 090</b>
Etat TVA	2 429	2 429
Etat Autres impôts	124	124
Débiteurs divers	3 323	3 323
Comptes courants	46	46
Charges constatées d'avance	1 825	1 825
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>7 747</b>	<b>7 747</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 837</b>	<b>21 837</b>

Il n'existe pas d'instruments financiers au 30 septembre 2012.

- Les clients douteux représentent 24 K€ et concernent le secteur lotissement
- L'impact des créances irrécouvrables est non significatif
- Le solde du poste client soit 14,1 M€ correspond aux opérateurs promoteurs à hauteur de 6,2 M€ et aux clients divers pour 7,9 M€.
- Sur un montant total de créances clients de 14,1 M€, le montant des créances échues s'élève à 6,1 M€ et correspond pour l'essentiel à des créances sur des opérateurs promoteurs dont les opérations sont en cours de réalisation et dont le paiement doit

intervenir à la clôture des opérations. Il n'existe pas de risque de non recouvrement dans la mesure où un privilège de vendeur est inscrit sur ces créances.

#### Etat des créances clients

Total	Non échus	Echus provisionnés	Echus < 4 mois	Echus de 4 à 6 mois	Echus de 6 à 12 mois	Echus > 12 mois
14 090	7 978	19		20	1 164	4 910

- Les charges constatées d'avance comprennent 1 302 K€ d'Obligations De Faire comptabilisées dans le poste fournisseurs.  
L'activité d'aménageur lotisseur amène régulièrement le groupe à réaliser des achats de terrain à des propriétaires particuliers avec paiement partiel sous forme d'obligation de faire (ODF). L'ODF consiste en la viabilisation par le lotisseur, de lots restants appartenir au propriétaire vendeur.

#### Dettes : Passifs non Courants

En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus De cinq ans
Provisions	20			20
Emprunts				
- à taux fixe	728		728	
- à taux variable	339		339	
- intérêts courus				
Dépôts et cautionnements reçus	15	15		
Impôts différés passifs	2 242	2 242		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>3 344</b>	<b>2 257</b>	<b>1 067</b>	<b>20</b>

#### Dettes : Passifs Courants

En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an
Provisions	246	246
Concours bancaires	13 892	13 892
Emprunts à moins d'un an	871	871
<b>DEPOT ET CONCOURS BANCAIRES</b>	<b>15 009</b>	<b>15 009</b>
<b>COMPTES COURANTS</b>	<b>1 810</b>	<b>1 810</b>
Fournisseurs	21 513	21 513
<b>DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>21 513</b>	<b>21 513</b>
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>1 605</b>	<b>1 605</b>
Divers	785	785
Produits constatés d'avance		
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>785</b>	<b>785</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>40 722</b>	<b>40 722</b>



Les dettes fiscales et sociales comprennent 26 K€ de dettes d'impôt société au 30/09/2012.

 **Endettement net**

En K€

<b>Endettement net</b>	<b>31/03/12</b>	<b>Variation</b>	<b>30/09/12</b>
Passifs non courants	1 632	- 550	1 082
Passifs courants	17 633	- 2 870	14 763
Comptes courants passifs	702	1 108	1 810
<b>Endettement brut</b>	<b>19 967</b>	<b>- 2 312</b>	<b>17 655</b>
Trésorerie, équivalents de trésorerie	- 20 084	1 032	- 19 052
Autres actifs financiers courants	0		0
Comptes courants actifs	- 70	24	- 46
<b>Endettement net</b>	<b>- 187</b>	<b>- 1 256</b>	<b>- 1 443</b>

Au 30 Septembre 2012, la structure du bilan fait apparaître des capitaux propres de 32 524 K€, une trésorerie active et équivalent de trésorerie de 19 098 K€ et des dettes financières pour 17 655 K€ soit un endettement net de -1 433 K€ contre -187 K€ en n-1.

Le gearing s'élève ainsi à -4,4% au 30 septembre 2012 contre -0,6% au 31 mars 2012.

Le montant du Passif financier courant (14,8 M€) comprend :

- des lignes à taux variable finançant les opérations pour 11,4 M€ ;
- des lignes corporate à taux variable pour 2,5 M€ ;
- la part à moins d'un an des emprunts pour 0,8 M€ (taux variable) et 0,1 M€ (taux fixes)

Le montant du Passif financier non courant (1,1 M€) comprend la part à plus d'un an des emprunts à taux fixe pour 728 K€ et à taux variable pour 339 K€

L'autorisation de découvert des lignes corporate qui s'élevait à 5,4 M€ au 31/03/2012, a été ramenée à 3 M€ au 15/04/2012 avec une échéance au 30/04/2013.

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 à 26 M€
- Ratios « endettement Net / Capitaux Propres consolidés inférieurs 0.8.

Le groupe a respecté ces ratios au 30 septembre 2012.

## 4.6 Valeurs mobilières de placement et autres actifs financiers courants

En K€

	30/09/2012 Valeur acquisition	30/09/2012 Valeur de marché	31/03/2012 Valeur acquisition
VMP (1)	170	170	10 746
Autres actifs financiers courants	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>10 746</b>

(1) L'ensemble des VMP ont été vendues sur l'exercice, au profit de souscription de comptes à terme.

## 4.7 Composition du capital social

	Au début	Créés	Remboursés	En fin
Nombre de titres	13 280 000			13 280 000
Valeur nominale	1.14 €			1.14 €

La société n'est soumise à aucune obligation spécifique d'ordre réglementaire ou contractuel en matière de capital social.

### Remarque :

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.

### Actions auto détenues

Au 30 Septembre 2012, la SA CAPELLI détient 29 161 de ses propres titres, pour une valeur de 38 K€.

Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

## 4.8 Provisions

En K€

	Valeur au 31/03/12	Variation périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 30/09/12
Provision IDR	32				12	20
Autres provisions	373		19		146	246
<b>TOTAL</b>	<b>405</b>		<b>19</b>		<b>158</b>	<b>266</b>

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

Plusieurs opérations, liées à la vente de logements sociaux, font apparaître des pertes à terminaison provisionnées à hauteur de 195 K€.

## 4.9 Impôts différés

	En K€
<b>Impôts différés au 31 Mars 2012 :</b>	
Passifs :	- 1 736
Actifs	60
	-----
	- 1 676
Mouvements affectant le résultat	- 454
Mouvements affectant les réserves	0
	-----
<b>Impôts différés au 30 Septembre 2012</b>	<b>- 2 130</b>
Dont Impôts différés Passifs	-2 242
Dont Impôts différés Actifs	112

Les impôts différés passifs sont essentiellement constitués par les écarts d'évaluation à hauteur de 264 K€, par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion) pour un montant de 1 607 K€, et par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour 282 K€.

## 4.10 Rémunération des dirigeants

Seuls les dirigeants de la SA CAPELLI sont rémunérés. Les gérants ou administrateurs des autres sociétés ne perçoivent aucune rémunération. Le montant des rémunérations comptabilisées

pour les membres du conseil d'administration de la SA CAPELLI s'élève à 322 K€ pour le semestre 2012/2013. Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

### Synthèse des rémunérations des dirigeants

en K€	31/03/2012	30/09/2012
Avantages du personnel à court terme	560	322
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Autres avantages à long terme	-	-
Indemnités de fin de contrat de travail	-	-
Paiement fondé sur les actions	-	-

## 5. Notes relatives au Compte de Résultat

### 5.1 Achats consommés

	<i>En K€</i>	
	30/09/12	30/09/11
Achats de marchandises	0	0
Achat de matières premières et approv.	-11 326	- 6 183
Sous-traitance	- 3 430	- 5 311
Frais financiers.	- 292	- 487
Impôts et taxes	- 174	
Autres coûts directs stockés	- 67	
<b>TOTAL</b>	<b>- 15 289</b>	<b>- 11 981</b>

Le montant des frais financiers incorporés dans les stocks est donné en note 4.4.

### 5.2 Charges de personnel

	<i>En K€</i>	
	30/09/12	30/09/11
Salaires et traitements	-1 185	- 1 196
Charges sociales	- 463	- 482
<b>TOTAL</b>	<b>- 1 648</b>	<b>- 1 678</b>

### 5.3 Dotations et provisions nettes

	<i>En K€</i>	
	30/09/12	30/09/11
Stock		
Créances douteuses		
Indemnité de départ à la retraite	12	1
Autres provisions		-10
<b>TOTAL des provisions nettes des reprises (reprises – dotations)</b>	<b>12</b>	<b>-9</b>
Stock	- 103	-552
Reprise nette des pertes à terminaison	109	165
<b>TOTAL des provisions nettes des reprises (reprises – dotations)</b>	<b>6</b>	<b>-387</b>

## 5.4 Autres produits et charges opérationnels

*En K€*

	Produits	Charges	Résultat 30/09/2012	Résultat 30/09/2012
Cession immobilisations	0	0	0	79
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

## 5.5 Résultat par action

Le résultat par action a été calculé de la manière suivante : Résultat net du groupe divisé par le nombre d'actions. Le capital de la société est constitué de 13 280 000 actions ordinaires dont 29 161 titres d'autocontrôle.

## 5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

En K€	30/09/2012	31/03/2012
Organic	-7	-6
Effort Construction		
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	0	-3
Provision pour retraite	-4	6
Anulation RAP intra groupe	0	9
Décalages de résultats (bénéfices)	-447	-836
Frais commerciaux	0	-282
Perte à terminaison	0	-6
Frais Financiers sur stocks	0	19
Amortissement par composant	8	15
Marge en stock	-3	4
Résultat déficitaire	0	2
Sortie écart d'évaluation inscrit en immeuble de placement		
<b>TOTAL</b>	<b>- 454</b>	<b>- 1 078</b>

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

	30/09/2012	31/03/2012
<b>Résultat NET</b>	<b>854</b>	<b>2 464</b>
<b>Impôt</b>	<b>487</b>	<b>1 344</b>
	-----	-----
Résultat avant impôt	1 341	3 808
IS théorique attendu	447	1 269
Contribution 3.3%	15	33
Différences permanentes	37	42
Régularisation erreur impôts différés N-1	-12	0
Annulation de l'impôt différé sur écart d'évaluation		
	-----	-----
<b>Impôt effectif</b>	<b>487</b>	<b>1 344</b>

## 6. Informations sectorielles

Basée sur l'organisation interne du groupe, l'information sectorielle est présentée par secteur d'activité (premier niveau).

Les activités du groupe étant réalisées exclusivement en France, aucune information par zone géographique n'est présentée.

### BILAN

En K€

	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	30/09/12	31/03/12	30/09/12	31/03/12	30/09/12	31/03/12	30/09/12	31/03/12
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	1 400	1 421	1 094	1 155	62	58	2 556	2 634
<b>ACTIFS COURANTS</b>	1 116	1 105	53 907	63 655	19 011	19 955	74 034	84 715
<b>TOTAL ACTIF SECTORIEL</b>	<b>2 516</b>	<b>2 526</b>	<b>55 001</b>	<b>64 810</b>	<b>19 073</b>	<b>20 013</b>	<b>76 590</b>	<b>87 349</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	265	273	1 149	1 848	1 930	1 279	3 344	3 400
<b>PASSIFS COURANTS</b>	643	692	25 818	33 369	14 261	17 249	40 722	51 310
<b>TOTAL PASSIF SECTORIEL</b>	<b>908</b>	<b>965</b>	<b>26 967</b>	<b>35 217</b>	<b>16 191</b>	<b>18 528</b>	<b>44 066</b>	<b>54 710</b>

### COMPTE DE RESULTAT

En K€

	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	30/09/12	31/03/12	30/09/12	31/03/12	30/09/12	31/03/12	30/09/12	31/03/12
<b>Chiffre d'affaires brut</b>	170	167	8 485	19 569	12 632	28 122	21 287	47 858
Annulation des retraitements fact.		0				0	0	0
<b>Chiffre d'affaires net</b>	170	167	8 485	19 569	12 632	28 122	21 287	47 858
<b>Marge brute</b>	113	167	2351	4 757	3 541	7 392	6 005	12 316
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>							<b>1 347</b>	<b>3 897</b>
<b>CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>							-487	-1 344
<b>RESULTAT NET AVANT RESULTAT ACTIVITES ARRETEES</b>							854	2 464
<b>RESULTAT NET</b>							<b>854</b>	<b>2 464</b>

 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

En K€

Dépenses d'investissement	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	30/09/12	31/03/12	30/09/12	31/03/12	30/09/12	31/03/12	30/09/12	31/03/12
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				7			0	7
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		16	10	427			10	443
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		12					0	12
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>10</b>	<b>434</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>462</b>

En K€

Charges d'amortissements et de dépréciations	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	30/09/12	31/03/12	30/09/12	31/03/12	30/09/12	31/03/12	30/09/12	31/03/12
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>42</b>	<b>91</b>	<b>98</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>140</b>	<b>261</b>
Immobilisations incorporelles			9	40			9	40
Immobilisations corporelles	42	91	89	130			131	221
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>620</b>	<b>487</b>	<b>22</b>	<b>33</b>	<b>642</b>	<b>520</b>
Stocks			620	487	22	33	642	520
Créances clients							0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>42</b>	<b>91</b>	<b>718</b>	<b>657</b>	<b>22</b>	<b>33</b>	<b>782</b>	<b>781</b>



## 7. Autres informations

### 7.1 Intégration proportionnelle

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

- **ACTIF**

	<i>En K€</i>	
	<b>30/09/2012</b>	<b>31/03/2012</b>
Actifs non Courants (total I)	1	1
Actifs Courants (total II)	2 149	2 845
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 150</b>	<b>2 846</b>

- **PASSIF**

	<i>En K€</i>	
	<b>30/09/2012</b>	<b>31/03/2012</b>
Capitaux Propres (total I)	305	286
Passifs non Courants (II)	3	94
Passifs Courants (III)	1 842	2 466
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>2 150</b>	<b>2 846</b>

- **COMPTE DE RESULTAT**

	<i>En K€</i>	
	<b>30/09/2012</b>	<b>31/03/2012</b>
Total Produits Opérationnels	1 888	4 226
Total Charges Opérationnelles	- 1 696	- 3 834
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>193</b>	<b>392</b>
Autres Produits Opérationnels	0	0
Autres Charges Opérationnelles	-1	0
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
Coût de l'endettement financier	-4	- 20
Autres Produits/Charges Fi		
Charges d'impôt et minoritaires	-64	- 57
<b>RESULTAT PART DU GROUPE</b>	<b>123</b>	<b>315</b>

## 7.2 PARTIES LIEES

En K€

POSTES DU COMPTE DE RESULTAT ET DU BILAN	Montant concernant les entreprises au 30/09/2012		Montant concernant les entreprises au 31/03/2012	
	liées	co-entreprises	liées	co-entreprises
Chiffre d'affaires	35		70	316
Autres produits opérationnels	0		0	
Créances clients et comptes rattachés	1 584		2 444	4
Autres créances		623	464	1 313
Emprunts et dettes financières divers			1 127	

Les sommes indiquées dans la colonne « Parties liées » ont été réalisées 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 avec les principaux dirigeants correspond essentiellement à des prestations de services.

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

L'effectif moyen employé est le suivant :

	09/2012	03/2012
Cadres	17	14
Employés	40	44
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>58</b>

## 7.4 Engagements hors bilan

Au 30 septembre 2012 :

- Le montant des engagements reçus s'élève à 20,5 M€
- Le montant des engagements donnés s'élève à 15,7 M€

- **ENGAGEMENTS DONNES**

En K€

	30/09/2012	31/03/2012
Promesses d'hypothèques	7 320	6 093
Privilège de prêteur	-	709
Hypothèques	7 197	5 978
Loyers baux commerciaux	371	444
Nantissement d'actif	798	2 257
<b>TOTAL</b>	<b>15 686</b>	<b>15 480</b>

- **ENGAGEMENTS RECUS**

En K€

	30/09/2012	31/03/2012
Avals, cautions	632	497
Garantie d'achèvement lotisseur	19 854	28 203
<b>TOTAL</b>	<b>20 486</b>	<b>28 700</b>

## **7.5 Gestion des risques et instruments financiers**

### **7.5.1 Risques de marché**

Le marché de l'immobilier connaît toujours une certaine instabilité à l'instar de l'économie générale du pays. Les mesures gouvernementales restent fortes pour les primo-accédants (prêt à taux zéro), les taux d'intérêts restent historiquement bas et la pénurie de logements en France est toujours croissante. Tous ces facteurs, même dans le contexte de crise actuel, favorisent le marché de l'immobilier et le rendent durablement porteur à condition de rester sur un marché de « solvabilité » vis-à-vis des clients acquéreurs dont le pouvoir d'achat sensible.

### **7.5.2 Risques de change**

Le groupe n'étant amené à faire aucune transaction en monnaie étrangère, il n'est pas soumis au risque de change.

### **7.5.3 Instruments de couverture**

A la clôture le groupe n'a plus d'instruments de couverture.

### **7.5.4 Risques de liquidité**

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 ci-dessus pour les postes les plus significatifs (note 4.5).

### **7.5.5 Risques de taux d'intérêt**

Le détail de l'endettement net et la répartition entre taux fixes et taux variables est donné en note 4.5.

L'impact, sur les lignes de crédit, d'une variation de 1 point des taux d'intérêts est de 176 K€. Le Groupe est vigilant sur l'évolution des taux et étudie la mise en place à court terme, d'instruments de couverture de taux.

### **7.5.6 Risques 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.

### **7.5.7 Risque de crédit**

Le poids des créances douteuses est donné en note 4.5. L'impact des créances irrécouvrables est non significatif.

Les créances échues ne sont pas significatives.

### **7.5.8 Assurance et couverture des risques**

CAPELLI a souscrit :

- une assurance responsabilité civile et professionnelle couvrant l'ensemble de ses activités,
- les assurances conformes aux métiers de lotisseur et de promoteur,
- une multirisque bureau (siège social et agences) comprenant une perte d'exploitation,
- des assurances « hommes-clés » et « mandataires sociaux »,

En matière d'assurance, la politique générale de CAPELLI est de couvrir systématiquement tous les risques inhérents aux métiers.

Le Groupe a conservé les mêmes garanties que les années précédentes. L'ensemble des contrats d'assurance a été reconduit. Il n'y a pas d'évolution des couvertures liées à la crise.

### **7.5.9 Actifs et passifs financiers**

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

(en K€)	Désignation des instruments financiers	Valeur nette comptable 30/09/12	Juste valeur 30/09/12 (1)	Valeur nette comptable 31/03/12
<b>ACTIFS :</b>				
Actifs financiers non courants	A et D	152	152	152
Autres actifs non courants				
Créances clients	D	14 066	14 066	23 090
Autres actifs courants (2)	D	3 323	3 323	3 126
Autres actifs financiers courants (2)	B	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	19 052	19 052	20 084
<b>PASSIFS :</b>				
Dettes financières courantes et non courantes	C	15 845	15 845	19 265
Autres passifs non courants (2)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	D	21 513	21 513	25 771
Autres passifs courants (2)	D	785	785	1 417

(1) La valeur nette comptable des actifs et passifs évalués au coût ou au coût amorti est proche de sa juste valeur.

(2) Hors créances et dettes fiscales et sociales, et comptes de régularisation

A : actifs disponibles à la vente,

B : actifs à la juste valeur par le résultat,

C : actifs et passifs évalués au coût amorti,

D : actifs et passifs évalués au coût,

E : placements détenus jusqu'à l'échéance.

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

La ventilation des instruments financiers selon la hiérarchie en 3 catégories de méthodes de détermination de la

juste valeur, conformément à l'amendement d'IFRS 7 est donnée ci-après :

- Niveau 1 (prix cotés sur un marché actif) : trésorerie et équivalents de trésorerie,
- Niveau 2 (données observables) : instruments dérivés de couverture : aucun 31 septembre 2012,
- Niveau 3 (données non observables) : aucun au 3 septembre 2012

## 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.

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

- SCI VILLA DU ROSSET
- SCI JARDINS DE LEANE
- SCI JARDINS DE COLOMBIERE
- 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 VILLAS DU BOURG JOLI

- SCI LES JARDINS D'ELIOTT
- SCI GRAND SUD
- SCI CARRE PAUL SANTY
- SCI LES VILLAS DE TREVE
- SCI RESIDENCES DU CLEZET

La SA CAPELLI détient également en direct plusieurs programmes de promotion en VEFA dans leurs comptes

Concernant ces sociétés plus les programmes en promotion mentionnés ci-dessus, les chiffres relatifs au contrat de construction sont retranscrits dans le tableau suivant.

	30/09/2012	31/03/2012	31/03/2012 Proforma
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	-41 738	-43 985	-31 498
Frais de commercialisation encourus	- 4 918	-3 104	-3 728
Provisions perte à terminaison	-193	-301	-301
Provision sur stocks	-25	-54	-54
Autres charges	-10	-4	-4
Bénéfices	3 295	5 862	3 366
<b>Chiffre d'affaires cumulé</b>	<b>50 179</b>	<b>53 311</b>	<b>37 545</b>
Facturations intermédiaires émises	57 936	48 962	46 905
Avances reçues	-44 765	- 29 786	- 27 730
Dû par les clients HT	13 171	19 175	19 175

## C. Attestation des personnes physiques responsables du rapport semestriel

1- Responsable du rapport financier semestriel :

Monsieur Christophe CAPELLI, Président Directeur Général.

2- Attestation :

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé 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 21 janvier 2013

Christophe CAPELLI

Président Directeur Général

## D. RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES

ORFIS BAKER TILLY  
Le Palais d'Hiver  
149 Boulevard Stalingrad  
69100 VILLEURBANNE

DFP AUDIT  
Le Poincaré  
2 Rue de la Claire  
69009 LYON

### CAPELLI — Société anonyme

Siège social : 2 bis, Chemin du Coulouvrier  
69410 Champagne au mont d'or  
Capital social : € 15 139 200

### Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période 1<sup>er</sup> avril 2012 au 30 septembre 2012

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<sup>er</sup> avril 2012 au 30 septembre 2012, 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 22 janvier 2013

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY

DFP AUDIT

Jean-Louis FLECHE

Roger-Pierre JERABEK