

# Rapport financier annuel

Exercice 2010/2011



# Le mot du Président

Sur les trois dernières années, notre Groupe s'est fortement structuré avec :

- un repositionnement géographique de ses opérations sur les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes des centres villes, abandonnant la recherche en 3<sup>ème</sup> couronne,
- une refonte de son organisation commerciale, à l'achat comme à la vente, avec mise en place de reporting quotidiens et un suivi approfondi des indicateurs clés,
- une stratégie marketing offensive avec un positionnement et une présence sur les sites web renforcée et des campagnes de communication multi-canal (radio, TV locales, affichage, événementiel, emailing,...). Le site du Groupe attire aujourd'hui entre 2500 et 3000 visiteurs/ jour.
- une réflexion approfondie sur l'activité Promotion qui a abouti à l'offre Villa Duplex que nous proposons aujourd'hui et qui rencontre un vif succès.

Par ailleurs, un soin tout particulier a été porté à l'optimisation du process achat, qui s'est traduit par une Direction Commerciale renforcée avec des relais en région, une école de formation interne destinée à ancrer durablement les valeurs et la méthodologie qui constituent la force du Groupe, un redéploiement géolocalisé sur des zones à forte demande (Ile de France, Vallée du Rhône, PACA et Midi Pyrénées).

La gestion des achats a fait également l'objet d'une réflexion qui a conduit à la mise en place d'un Comité hebdomadaire chargé de fixer les objectifs d'acquisitions et de coordonner l'ensemble des process qui en découlent.

Enfin, comme évoqué plus haut, l'investissement humain et matériel engagé en 2010 s'est poursuivi sur 2011, avec notamment le renforcement du Bureau d'Etudes Techniques dans le but d'accélérer la transformation des nouveaux produits.

Cette stratégie a d'ores et déjà porté ses fruits en terme de sourcing foncier avec 81,2M€ de lots et logements sous compromis d'achat enregistrés au 31 juillet 2011.

Elle se traduit également par un cycle « dépôt - obtention des autorisations » fortement réduit et des niveaux de commercialisation en très nette hausse sur les opérations nouvellement lancées.

Autres bonnes nouvelles de l'exercice, grâce à cette adaptation des structures, le Groupe a enregistré une baisse de ses frais fixes et une réduction de ses stocks. Le résultat opérationnel a progressé et la structure financière du Groupe s'est renforcée.

Compte tenu de la montée en puissance progressive des programmes de Promotion, l'accélération de la croissance et des performances sera nettement visible à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011/2012. Ainsi, l'exercice 2011/2012 devrait marquer une étape importante dans le développement de notre Groupe.

Christophe CAPELLI  
PDG

# Panorama financier

## ■ LE GROUPE CAPELLI EN BREF

- Un métier unique : Aménageur d'espaces de vie
- Deuxième lotisseur national
- Deux activités complémentaires :
  - Aménagement/Lotissement
  - Promotion immobilière
- 5 agences en France
- 57 collaborateurs
- Exercice fiscal : au 1<sup>er</sup> avril - 31 mars

## ■ RAPPEL DES PRIORITÉS DU GROUPE POUR L'EXERCICE 2010/2011

- Générer une croissance rentable
- Réussir le lancement de la nouvelle activité Promotion « maisons de ville et appartements Villa Duplex® »

## ■ PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE 2010/2012

- Chiffre d'affaires : 42,2 M€
- Résultat opérationnel de 2,2 M€
- Résultat net de 1,2 M€
- Gearing (endettement net/fonds propres) à 0,24 (vs 0,64 au 31.03.2010)

## ■ VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ACTIVITÉ

En M€	31 mars 2011	31 mars 2010
Aménagement / Lotissement	28,3	27,8
Promotion immobilière	13,9	15,4
Chiffre d'affaires annuel	42,2	43,4

Pour l'activité Promotion, la pertinence du concept de Villa-Duplex est largement démontrée. Sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2010/2011, le chiffre d'affaires Promotion atteint ainsi un plus haut historique à 5,8 M€. En séquentiel, il progresse de 49% par rapport au T3.

L'activité Aménagement/Lotissement a maintenu sa dynamique et s'élève à 9,7 M€ au 4<sup>ème</sup> trimestre et à 28,3 M€ sur l'ensemble de l'exercice, en hausse de 2% par rapport à l'année dernière.

## ■ RÉSULTATS ANNUELS 2010/2011 SUPÉRIEURS AUX OBJECTIFS

Sur l'exercice, le Groupe CAPELLI bénéficie des actions mises en place pour accroître sa marge commerciale et maîtriser ses charges avec une politique sélective à l'achat, une adaptation des structures, une baisse des frais fixes et une réduction des stocks. Le résultat opérationnel progresse ainsi de 1,5 M€ par rapport à l'année dernière pour atteindre **2,2 M€**.

La rentabilité opérationnelle s'élève à **5,2%** avec une contribution plus forte du second semestre à 7,1%.

Le résultat net à **1,2 M€** est en forte croissance permettant de dégager une rentabilité nette de 2,8% dont 4,4% sur la deuxième partie de l'année.

## ■ COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS (1<sup>ER</sup> AVRIL – 31 MARS)

EN M€	2010/2011	2009/2010
Chiffre d'affaires	42,2	43,4
Résultat opérationnel courant	1,9	0,4
Résultat opérationnel	2,2	0,7
Résultat financier	-0,1	-0,3
Résultat courant avant impôts	2,1	0,4
Résultat net part du Groupe	1,2	0,3

## ■ OPTIMISATION DES STOCKS PARFAITEMENT RÉUSSIE

Capelli bénéficie sur la période d'un déstockage volontariste des lots anciens et d'une rotation rapide des nouveaux lots.

EN M€	31.03.2011	31.03.2010	31.03.2019
Lotissement	27,0	36,7	40,8
Promotion	2,6	2,2	10,8
Total	29,6	38,9	51,5

## ■ TRÈS FORTE AMÉLIORATION DU GEARING

La structure financière est solide avec un gearing (endettement net sur fonds propres) qui s'établit à 0,24 en très forte amélioration par rapport à l'an dernier.

EN M€	31.03.2011	31.03.2010	31.03.2019
Capitaux propres	30,2	29,1	28,9
Trésorerie et eqvt de trésorerie	19,3	16,7	16,8
Dettes financières	26,6	26,2	35,3
Endettement net	7,3	9,4	18,5
Gearing*	0,24	0,32	0,64
Stocks	29,6	32,1	38,9
Créances clients	23,2	18,3	27,2
Fournisseurs	20,5	17,8	22
Total Bilan	82,1	74,6	89,6

### EN CONCLUSION :

- Une structure financière solide avec un endettement financier maîtrisé
  - Un déstockage des lots anciens qui porte ses fruits
    - Une politique à l'achat agressive et sélective
    - Une marge commerciale qui progresse
- Des résultats en hausse qui ne bénéficient pas encore du plein effet du lancement de la nouvelle activité Promotion

## ■ RÉPARTITION DU CAPITAL AU 30 JUIN 2011

Famille CAPELLI : 76,51% • Autocontrôle : 0,19% • Flottant : 23,30%

# Sommaire

<b>■ Présentation du Groupe</b> .....	3
Faits marquants 2010-2011 .....	4
La dynamique d'un groupe familial .....	7
Focus sur le marché immobilier .....	8
Capelli, aménageur d'espaces de vie .....	12
Stratégie et développement .....	16
<b>■ Développement Durable</b> .....	17
<b>■ Cahier de l'actionnaire</b> .....	23
<b>■ Rapport financier</b> .....	27
A - Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel .....	29
B - Comptes consolidés au 31 mars 2009 .....	30
C - Comptes sociaux au 31 mars 2009 .....	62
D - Rapport de gestion .....	79
E - Contrôle interne .....	102
F - Rapport des commissaires aux comptes .....	109
G - Informations publiées au cours des 12 derniers mois .....	119
H - Honoraires des commissaires aux comptes .....	121

The background of the page is a light lavender color, overlaid with several large, overlapping, semi-transparent shapes in various shades of purple, from light to dark. These shapes are organic and fluid, resembling overlapping circles or soft-edged abstract forms. The text is positioned in the upper right quadrant of the page.

# Présentation du Groupe



# Faits marquants 2010-2011

## ■ 1 - STRUCTURATION DE NOTRE OFFRE D'APPARTEMENTS EN VILLA DUPLEX

En 2010 le Groupe a décidé de s'appuyer sur son métier historique de Lotisseur (prospection foncière), pour déployer de nouveaux relais de croissance adaptés à sa clientèle de primo-accédants. C'est ainsi qu'il a imaginé et mis au point le concept inédit de Villa Duplex.

Ce produit est une alternative extrêmement pertinente à l'appartement et à la maison individuelle pour différentes raisons :

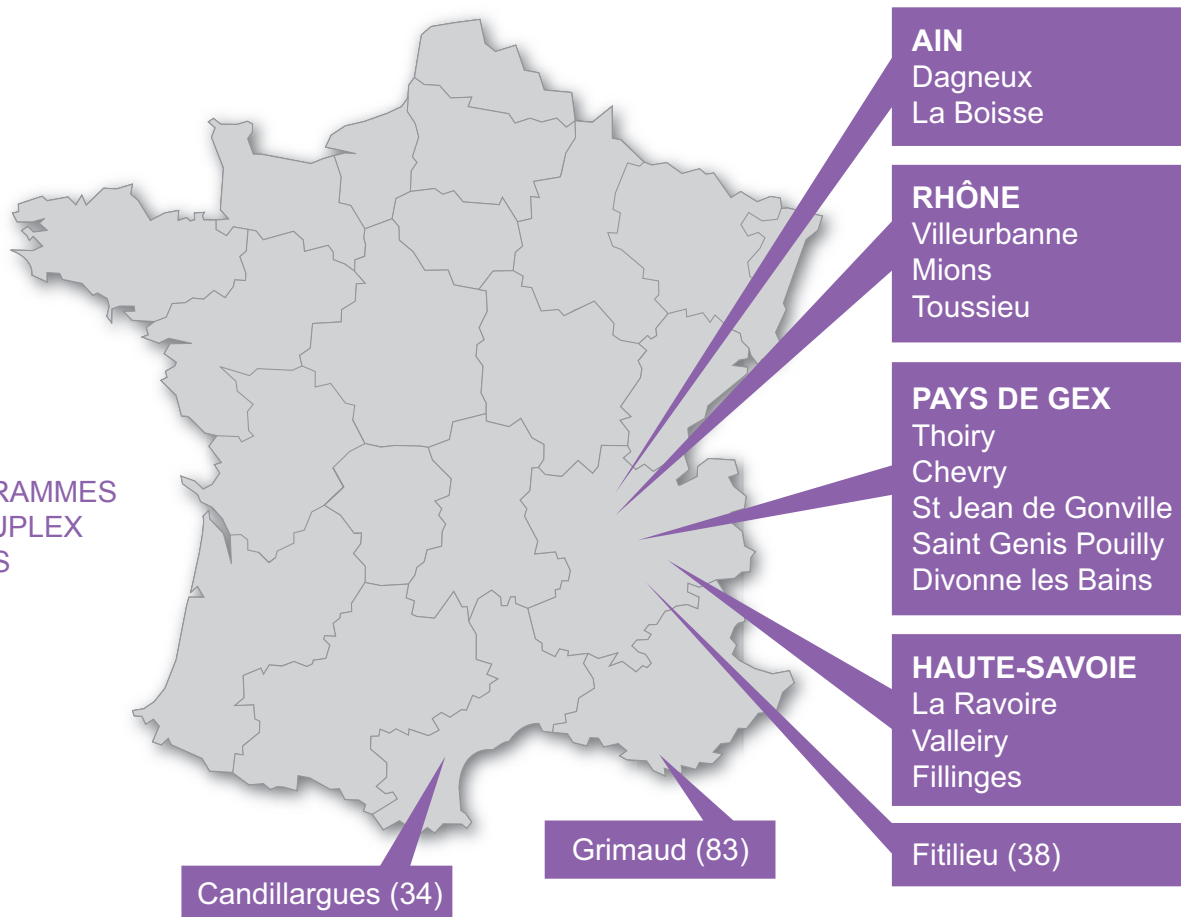
- **Prix attractif** (minimum 20% de moins qu'une maison individuelle)
- Situation en zone de moyenne à forte densité **en périphérie de grandes villes**
- Pour les gens qui ne souhaitent pas vivre en immeuble mais qui aspirent à profiter d'un **jardin privatif**, ce produit se substitue à une maison individuelle trop chère pour leur budget.
- La Villa Duplex permet également de répondre aux contraintes de distance, de prix du pétrole, de circulation, toute en bénéficiant des **avantages d'une maison** avec salon, salle à manger, cuisine américaine et, à l'étage, 2 à 3 chambres, jardin privatif, accès direct sans hall commun...  
(Voir film de présentation de la Villa Duplex sur notre site : <http://www.groupe-capelli.com>).

Cette activité de Promotion intégrée connaît une montée en puissance très satisfaisante, avec des niveaux de réservation supérieurs à 70%. À fin juillet 2011, 10 programmes sont en cours de construction et 14 autres programmes seront lancés au cours de l'exercice.

Tout comme le lotissement, cet axe de développement est fondamental pour l'entreprise car il va permettre, sur la décennie à venir, de répondre à la pénurie de logements, aux coûts exponentiels des déplacements et à la volonté profonde des français de devenir propriétaires d'un logement avec son jardin privatif.



## NOS PROGRAMMES EN VILLA DUPLEX ET MAISONS



5

## ■ 2 - EFFICIENCE DE NOS OUTILS MARKETING : WEB, CAMPAGNES PUB, EMAILING, ...

En terme de marketing, deux axes majeurs ont été privilégiés :

### • Le renforcement de la stratégie de marketing digital :

Gros travail sur le référencement naturel et les campagnes adwords pour occuper le maximum d'espace sur la toile, tracking (origine des prospects et étude de leur cheminement sur nos sites), campagnes display (achat de bannières), suivi quotidien des statistiques de fréquentation du site, veille quotidienne du positionnement et de la visibilité des offres du Groupe sur le web, élargissement des passerelles sur les sites Internet spécialisés immobilier et généralistes,...

Par ailleurs le Groupe va mettre en ligne en septembre la V3 de son site Internet dont la maquette et les fonctionnalités ont été entièrement repensées.

### • La diversification des sources de prospects :

emailing quotidiens, pubs radio, insertions presse, affichage sur les bus, achats d'espaces dans la presse spécialisée, opérations de marketing ciblées (sacs à baguette aux couleurs du Groupe),...

Campagne d'affichage sur 7 jours, à l'arrière des bus sur l'agglomération lyonnaise (352 faces dont 90 dans le métro)







Rencontre Habitat à FITILIEU (38)

Plan média : Campagne de spots radio (Radio locale ISA), encarts dans les éditions locales du Paru Vendu, bandeau promotionnel en signature de mails, 430 flyers ciblés envoyés avec Médiapost – 1070 en boîtage, emailing.



Emailing quotidiens, Génériques ou ciblés, en fidélisation (sur notre base) ou en conquête (achat de fichiers).

4<sup>ème</sup> de couv Maisons & Appartements 69, 60 000 ex + 1 000 en présents de proximité



Affichage numérique lors du match OL-OM, « l'Olympico », 8 mai 2011, 2 442 000 spectateurs sur Canal + et meilleure affluence de la saison dans le stade, 39 548 spectateurs.

Présence visuelle accrue sur les territoires avec la pose de panneaux 4X3 + mâts et drapeaux, à ouverture du chantier, sur chacune de nos opérations en Promotion.

# La dynamique d'un groupe familial

**1976** Jean-Claude CAPELLI crée J.C CAPELLI S.A., société spécialisée dans l'Aménagement - Lotissement sur les départements du Rhône, de l'Ain et de l'Isère.

**1995** Après une expérience commerciale en Chine puis un séjour à Londres pour compléter sa formation, Christophe CAPELLI rejoint J.C CAPELLI S.A. en tant que prospecteur foncier.

**1998** Christophe CAPELLI devient Directeur Général.

**2001** La société débute une activité de promotion immobilière en association avec G. FONTANEL PROMOTION afin de répondre aux demandes des mairies qui recherchent un interlocuteur unique pour les terrains et les constructions. Parallèlement, l'entreprise crée 2 C Aménagement avec Didier COCCO, associé de cette filiale dédiée au lotissement dans la Drôme, l'Ardèche et les Bouches du Rhône. Le Groupe poursuit son développement par le recrutement de commerciaux supplémentaires et l'ouverture de nouvelles régions : la Savoie et la Haute-Savoie, la Saône-et-Loire et la Côte d'Or.

**2004** La société devient le Groupe CAPELLI et entre au marché libre en levant 3 M€. Jean-Charles CAPELLI, frère cadet de Christophe, rejoint l'entreprise en qualité de futur gestionnaire.

**2005** Le Groupe se transfère avec succès sur l'Eurolist, compartiment C et poursuit son développement avec l'ouverture des agences de Toulouse, Rennes, Nantes et Montpellier.

**2006** Christophe CAPELLI succède en mai à son père en tant que PDG du Groupe.

**2007** Jean-Charles CAPELLI est nommé Directeur Général adjoint. Poursuite du déploiement géographique avec la création de 3 nouvelles agences à Metz, Paris Sud et Lorient. Anticipant la demande des primo-accédants, le Groupe lance les programmes « Maisons de Ville ».

**2008** Arrivée d'un Directeur des Ventes France avec pour mission de structurer la force commerciale et d'élever ainsi la productivité.

**2009** Signature du premier programme dédié au logement social pour plus de 5 millions d'euros HT. Lancement des « Maisons Prêtes à Louer » et d'une gamme de terrains Low Cost.

**2010** Lancement du concept inédit de « Villa-Duplex® », structuration d'une activité de promotion intégrée.

**2011** Montée en puissance progressive de l'activité de Promotion Immobilière

## ■ 3 - OPTIMISATION DE NOS CAPACITÉS FINANCIÈRES :

La structure financière du Groupe se renforce et traduit une politique de déstockage des lots anciens qui s'est accompagnée d'un taux de rotation beaucoup plus rapide des nouveaux lots.

Elle est solide avec un gearing (endettement net sur fonds propres) qui s'établit à 0,24 en amélioration par rapport à l'an dernier où il s'établissait à 0,64.

Cette situation financière très saine incite le Groupe à envisager de se renforcer sur l'Île de France, éventuellement par croissance externe. Pour l'heure, après l'arrivée d'un Directeur Commercial Achat sur cette zone, CAPELLI est en phase de recrutement de commerciaux pour accélérer la prospection foncière en région parisienne.

## ■ 4 - DES MOYENS COMMERCIAUX ACCRUS

Renforcement des équipes commerciales, à l'achat comme à la vente :

**À l'achat** : renforcement des équipes sur les zones à fort potentiel : IDF, Rhône-Alpes, PACA, Midi Pyrénées

**À la vente** : télé-conseillers, superviseur de plateau, vendeurs sur terrain, agents commerciaux répartis sur toute la France, Directeur des Ventes, suivi clients.

Des recrutements sont en cours sur l'axe Paris-Marseille-Toulouse.

# Focus sur le marché immobilier

Le marché immobilier se répartit entre différents professionnels qui interviennent sur des métiers parfois totalement différents : **Lotisseur - aménageur**, Marchand de biens, **Promoteur**, Administrateur de biens - Syndic

Le Groupe CAPELLI est positionné sur le segment «Logements pour les particuliers», marché sur lequel il exerce les métiers de **lotisseur - aménageur** et de **promoteur**.

## ■ UN MARCHÉ 2010/2011 TRÈS DYNAMIQUE

En France, le marché de l'immobilier et du logement a montré toutes ses capacités de rebond en 2010 et début 2011.

- La reprise des transactions immobilières constatée au second semestre 2009 s'est confirmée au 1<sup>er</sup> semestre 2010 et s'est accélérée en fin d'année, les volumes des ventes se situant à des chiffres voisins des années 2000/2007. 782.000 transactions actées dont 619.000 en Province (+30 % par rapport à 2009) et 163.000 en Ile-de-France (+37 % par rapport à 2009) - source notaires de France.
- Les ventes de neuf, qui s'étaient redressées de 35% sur un an en 2009 (après une chute très marquée en 2008) ont continué de progresser. Les ventes de logements neufs (réservations, filière promoteurs, programmes d'au moins cinq logements) totalisent environ 115 000 unités, soit + 8% sur un an.

La clientèle primo-accédant reste la plus dynamique avec des conditions à l'accession très favorable (taux d'intérêt) et a pu bénéficier des mesures mises en place par le gouvernement pour soutenir à la fois l'accession à la propriété et le secteur de l'immobilier.

- PTZ (prêt à taux zéro) sans conditions de ressources. Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt complémentaire sans intérêts, accordé aux ménages accédant pour la première fois à la propriété (PTZ+ pour les logements BBC).
- Prêt d'accession sociale. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, les plafonds de ressources ont été alignés et indexés sur ceux exigés pour l'entrée dans un logement HLM.
- Loi Scellier favorisant l'investissement locatif (défiscalisation). Applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, ce dispositif très avantageux complète les Lois «Robien» et «Borloo» et permet d'obtenir, sous forme de réduction d'impôts, de 25% à 37% du prix d'un bien immobilier (appartement ou maison) destiné à la location.

## ■ LE MARCHÉ IMMOBILIER RESTE STRUCTURELLEMENT PORTEUR

1/ La France compte un déficit très important de logements qui s'aggrave d'année en année alors que le nombre des ménages ne cesse d'augmenter sous l'effet de :

a. La croissance démographique, avec une augmentation du nombre de naissances (la France connaît le taux de natalité le plus élevé d'Europe avec 2,1 enfants par couple), un allongement de la durée de vie et un flux migratoire positif.

b. L'éclatement de la cellule familiale avec de nombreuses familles monoparentales, une hausse des divorces (2,55 pers. / foyer en 1990 vs 2,27 en 2004).

On estime qu'il faudrait construire environ 500 000 logements par an. Le déficit de logements atteint 1,3 million de logements en France.

**Tableau d'évolution des besoins en logements >**

Milliers de logements par an	2010 à 2020
Résidences principales	314
dont - démographie/pyramide des âges	129
- migrations	75
- effets sociologiques	110
Résidences secondaires et occasionnelles	65
Logements vacants	45
Destructions	45
Besoin global	469



## ■ LA FRANCE RESTE TRÈS EN RETARD DANS L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Le potentiel d'accession à la propriété est très élevé en France par comparaison à d'autres pays européens. La part des ménages français propriétaires de leur résidence a peu évolué (58% en 2009 contre 54,6 % en 1992) alors qu'elle est de 74% en Belgique, 72% en Italie et 70% au Luxembourg.

Dans le même temps, la capacité d'endettement des ménages français reste nettement supérieure à la moyenne européenne.

## ■ LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊTS RESTE À CE JOUR MODÉRÉE

Si les records historiques d'octobre 2005 ne sont pas atteints (3.4% sur 15 ans), les taux d'intérêts des crédits immobiliers restent cependant historiquement intéressants. Les taux moyens au mois de juin 2011 s'établissent ainsi à **4,05% sur 15 ans, 4,30% sur 20 ans et 4,45% sur 25 ans**.

Selon le courtier en crédits Empruntis.com les taux fixes et variables ont évolués de la façon suivante depuis 2003 :



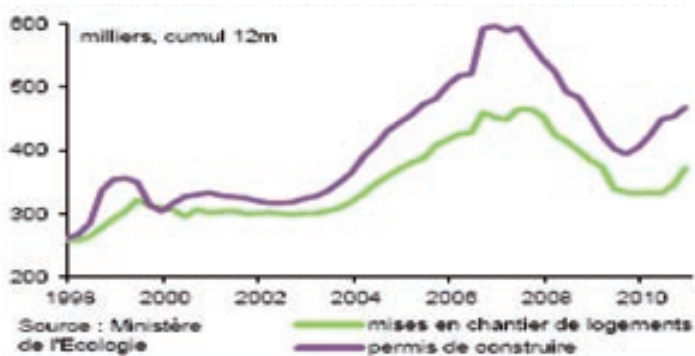
Évolution des taux du marché à 15 ans

## ■ UN EFFET VALEUR REFUGE

Selon une étude du Crédit agricole SA, l'immobilier reste une valeur refuge en cas de turbulences conjoncturelles. Extrait : « Un effet « valeur refuge » marqué : face au manque de visibilité sur l'environnement économique, à des marchés boursiers volatils et incertains et aux faibles rémunérations des placements financiers, l'immobilier apparaît plus que jamais comme une valeur refuge. Selon diverses enquêtes, la part des investissements locatifs dans les achats de logement ancien serait passée de 12% environ en moyenne depuis dix ans à 17% environ en 2010. L'effet valeur refuge a joué pour les investisseurs, mais aussi pour les acheteurs « classiques ».

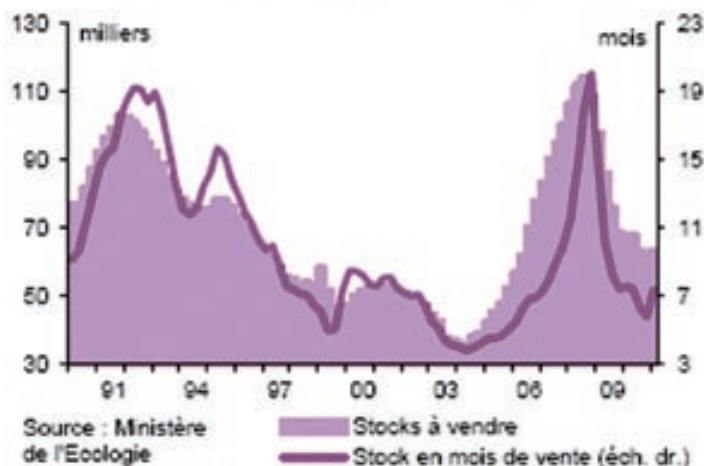
9

## ■ DES STOCKS AU PLUS BAS QUI FAVORISENT LES OFFRES RAPIDEMENT RÉALISABLES



Malgré un rebond des mises en chantier, la faiblesse de l'offre en logements reste importante comme le montre le graphique d'évolution des stocks de logement neufs établi fin juin 2011 par le Ministère de l'Écologie. Cette pénurie est notamment liée aux difficultés des promoteurs à mobiliser du foncier.

< Évolution des mises en chantier et permis de construire



< Évolution des stocks de logements neufs



## ■ ÉVOLUTION DU MARCHÉ FONCIER

Le marché de l'espace rural se décompose en cinq sous-segments différenciés selon la destination des biens après mutation :

- les terres agricoles
- les forêts, landes, friches et étangs
- les espaces résidentiels non bâtis
- les maisons à la campagne
- les surfaces artificialisables :
  - des terrains constructibles, en théorie non viabilisés, acquis par les personnes physiques et les personnes morales, dont les promoteurs ; ces biens ont vocation à être bâtis dans les 5 ans suivant l'acquisition,
  - des biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux, soit par le secteur public, soit par le secteur privé,
  - des emprises d'infrastructures (axes routiers et autoroutiers, lignes à grande vitesse) acquises par les collectivités ou des sociétés privées,
  - les carrières.

## ■ LES SURFACES ARTIFICIALISABLES

Le Groupe CAPELLI intervient sur ce marché, pour les terrains non bâtis destinés à être acquis par les particuliers.

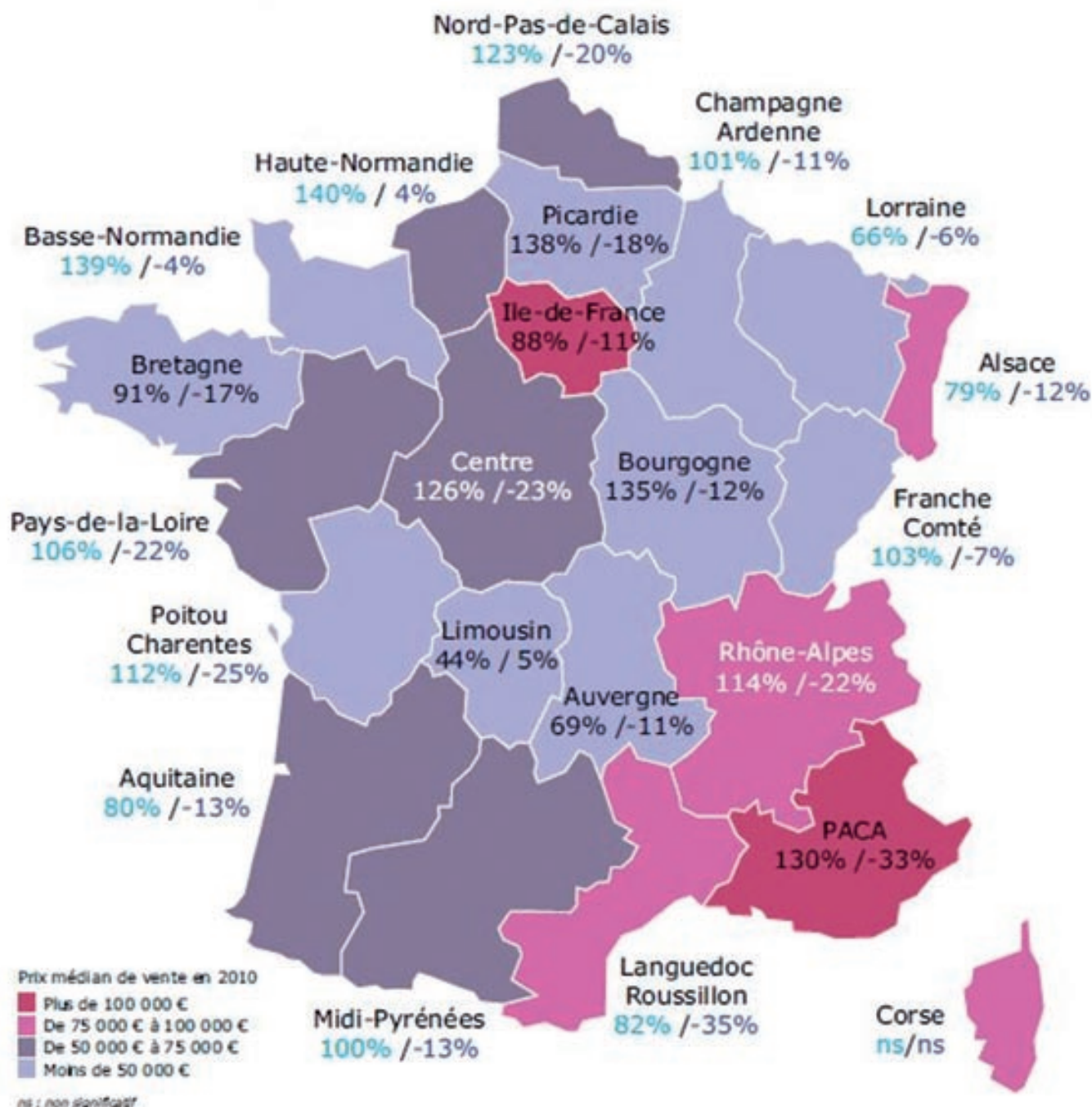
Ce marché connaît depuis une dizaine d'année une progression constante de prix liée à la pénurie de terrains et un effet de rareté dans certaines zones urbaines et péri-urbaines. La carte de France suivante représente ces évolutions des prix des terrains et des superficies en 2010 par rapport à 2000.

10

**Tableau des prix moyens des terrains à bâtir par région en 2010/1011** (source Perval – notaires de France)

Pays	< 600 m <sup>2</sup>	600 à 900 m <sup>2</sup>	900 à 1500 m <sup>2</sup>	1500 à 2500 m <sup>2</sup>	2500 à 5000 m <sup>2</sup>	Ensemble
France (hors Ile-de-France)	60 000 €	61 000 €	56 300 €	50 000 €	48 800 €	58 000 €
<b>Région(s) :</b>						
<a href="#">Alsace</a>	73 900 €	91 100 €	110 500 €	100 000 €	*	84 800 €
<a href="#">Aquitaine</a>	67 400 €	67 000 €	54 800 €	40 400 €	42 500 €	54 000 €
<a href="#">Auvergne</a>	40 000 €	39 300 €	35 000 €	30 000 €	25 000 €	35 000 €
<a href="#">Basse-Normandie</a>	36 000 €	50 000 €	39 600 €	32 000 €	33 000 €	40 000 €
<a href="#">Bourgogne</a>	50 000 €	56 500 €	38 500 €	32 000 €	32 000 €	44 000 €
<a href="#">Bretagne</a>	45 000 €	50 000 €	50 000 €	45 000 €	45 500 €	47 000 €
<a href="#">Centre</a>	49 900 €	55 000 €	48 000 €	42 300 €	44 500 €	50 000 €
<a href="#">Champagne-Ardenne</a>	50 400 €	57 600 €	40 200 €	36 000 €	35 000 €	47 200 €
<a href="#">Corse</a>	31 100 €	52 000 €	77 000 €	103 000 €	120 900 €	81 800 €
<a href="#">Franche-Comté</a>	40 100 €	50 000 €	47 600 €	42 000 €	36 500 €	47 200 €
<a href="#">Haute-Normandie</a>	54 000 €	56 000 €	52 000 €	50 000 €	50 000 €	52 100 €
<a href="#">Languedoc-Roussillon</a>	75 700 €	89 600 €	105 500 €	85 000 €	92 000 €	80 000 €
<a href="#">Limousin</a>	33 000 €	31 400 €	20 000 €	25 000 €	22 000 €	25 300 €
<a href="#">Lorraine</a>	47 400 €	64 000 €	39 200 €	36 000 €	43 500 €	50 000 €
<a href="#">Midi-Pyrénées</a>	53 800 €	59 800 €	56 500 €	51 000 €	53 000 €	55 000 €
<a href="#">Nord-Pas-de-Calais</a>	50 000 €	62 000 €	60 000 €	60 000 €	60 800 €	56 600 €
<a href="#">Pays de la Loire</a>	55 000 €	47 300 €	54 000 €	52 700 €	42 400 €	51 000 €
<a href="#">Picardie</a>	54 800 €	54 400 €	47 400 €	44 600 €	44 200 €	50 000 €
<a href="#">Poitou-Charentes</a>	50 200 €	42 600 €	35 700 €	30 000 €	33 500 €	42 000 €
<a href="#">Provence-Alpes-Côte d'Azur</a>	108 000 €	128 000 €	130 000 €	180 000 €	200 000 €	128 000 €
<a href="#">Rhône-Alpes</a>	75 000 €	85 000 €	95 000 €	88 000 €	90 800 €	85 000 €

## évolution du prix sur 10 ans / évolution des superficies sur 10 ans



### ■ L'ENGAGEMENT DE L'ÉTAT : RELANCER LE FONCIER ET LA CONSTRUCTION

Un comité de pilotage « urbanisme de projet » s'est réuni le 18 janvier sous la présidence du Secrétaire d'Etat au logement, afin d'aborder la réforme de la fiscalité de l'urbanisme, la modernisation des documents d'urbanisme, la mise en oeuvre opérationnelle des projets et la relance de la politique foncière... Les travaux sont en cours et devraient aboutir à des propositions au cours de l'année.

Dans la lignée du Grenelle 2, ce comité a examiné une première série de propositions en vue de préparer différents textes de simplification du droit de l'urbanisme attendus pour 2011. Ses participants ont plaidé pour que tous les moyens soient mis en oeuvre pour relancer la production foncière. En effet, l'insuffisance de la mobilisation des terrains à bâtir serait la principale cause de la crise du logement. Pour autant, la question de la densité est toute aussi cruciale.

## ■ UN MARCHÉ CONCURRENTIEL EN CONCENTRATION

Les marchés du lotissement et de la construction de logements sont relativement atomisés, aucun opérateur ne détenant une part de marché supérieure à 10%.

Classé à la 2<sup>ème</sup> place des Aménageurs-Lotisseurs par le groupe Moniteur, après Foncier Conseil, CAPELLI est un intervenant incontournable de la profession.

Dans le domaine du Lotissement, les principaux concurrents de CAPELLI sont :

- FONCIER CONSEIL, filiale du GROUPE NEXITY,
- GROUPE France TERRE,
- FRANCELOT,
- CELEOS,
- ATARAXIA, filiale du CREDIT MUTUEL.
- ...

Dans le domaine de la Maison de Ville, et notamment avec son offre d'appartements en Villa Duplex, le Groupe CAPELLI figure parmi une dizaine d'intervenants nationaux.

## Capelli, aménageur d'espaces de vie

Le Groupe CAPELLI est l'interlocuteur principal des mairies pour l'aménagement de leur territoire avec un objectif : apporter aux acquéreurs de résidence principale une solution globale et économique adaptée à une clientèle de primo-accédants.

L'aménagement/Lotissement et la Promotion Immobilière horizontale sont deux activités très complémentaires :

- Destinées majoritairement à une clientèle de primo accédant
- Destinées à l'habitation principale
- Permettant le passage de l'appartement à la maison
- Correspondant à une mutation géographique.

12

## ■ LE MÉTIER DE LOTISSEUR AMÉNAGEUR

Il consiste à détecter un terrain, l'acquérir, l'aménager puis le revendre à un particulier afin que ce dernier puisse y faire construire sa maison individuelle. Cette activité repose sur la capacité de sourcing de l'opérateur et son efficacité à commercialiser les parcelles viabilisées.

**Chaque opération réalisée comporte quatre grandes étapes :**

### • La prospection foncière réalisée par les commerciaux achat :

Visite en mairie pour consultation du PLU, choix des parcelles, contact avec les propriétaires, proposition et négociation des conditions techniques et financières, signature d'un compromis d'achat sous conditions suspensives (obtention des autorisations, du financement). Si ces conditions ne sont pas réalisées, CAPELLI est totalement libéré de ses engagements vis-à-vis du vendeur, et ce, sans pénalité.

### • L'acquisition du terrain

CAPELLI ne procède à l'acquisition du terrain qu'après obtention de l'Arrêté de Lotir, purge de celui-ci, obtention du financement, consultation des entreprises pour la réalisation des travaux de VRD et réalisation des apports en fonds propres. Par ailleurs, l'acquisition du terrain est conditionnée par un bon niveau de réservation.

### • La réalisation des travaux de V.R.D.

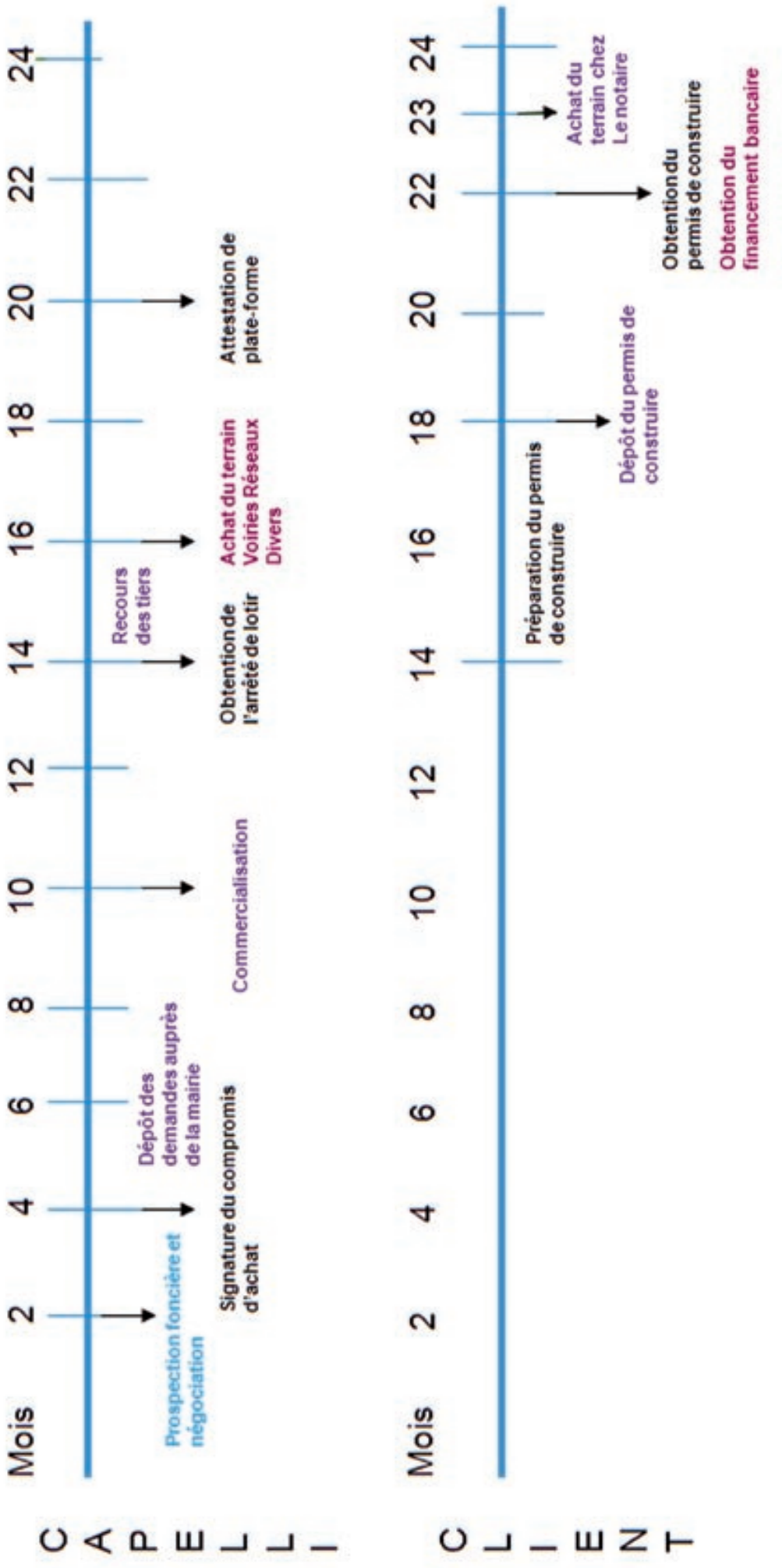
Celle-ci comporte deux phases : l'aménagement primaire avec la réalisation des voiries et des réseaux à l'issue de laquelle une attestation de plateforme est délivrée. 2<sup>ème</sup> phase : Les travaux de finition, qui interviennent une fois les maisons construites.

### • La commercialisation

La pré-commercialisation des lots commence avant l'acquisition du foncier, en cours d'instruction du Permis d'Aménager. Dès lors que le réservataire a déposé son Permis de Construire et obtenu le financement de son projet (Terrain + Maison), CAPELLI procède à la vente du terrain viabilisé par acte notarié.



# Calendrier type d'une operation de lotissement





## LE MÉTIER DE PROMOTEUR

Le Groupe CAPELLI commercialise ses programmes en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) qui consiste à transférer la propriété au client au fur et à mesure de l'avancement des travaux, avec la garantie d'une banque quant à l'achèvement de ceux-ci (GFA).

Ce métier intègre 5 grandes étapes :

### • Maîtrise du foncier

Fort de son expérience en matière de prospection foncière, CAPELLI utilise les mêmes process que pour le lotissement.

### • Obtention des autorisations administratives

Après signature du compromis de vente sous conditions suspensives (obtention du PC purgé et du financement) et choix de l'architecte, une demande de Permis de Construire est déposée auprès de la mairie. Le Groupe s'est adjoint les services d'un Directeur Technique en charge de superviser l'ensemble du process, de l'étude de faisabilité jusqu'à l'achèvement du programme.

### • Acquisition du foncier et ouverture du chantier

L'action commerciale est lancée par CAPELLI auprès de sa clientèle par contact direct et par voie de presse sous forme de campagnes publicitaires. Les contrats de réservation destinés à être signés par les clients, sont élaborés concomitamment à la notice descriptive énumérant les prestations de l'immeuble à livrer relatives aux parties communes et privatives. La signature du contrat de réservation est accompagnée du versement d'un chèque d'acompte de 5% du prix T.T.C. de l'habitation, dès lors que la société en est devenue propriétaire.

### • Pré-commercialisation et vente

La pré-commercialisation des logements commence pendant l'instruction du Permis de Construire. La vente en VEFA par acte notarié intervient dès lors que CAPELLI a obtenu ses garanties quant à l'achèvement du programme (GFA) et ses assurances obligatoires. Les appels de fonds sont réalisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon la grille prévue dans le code de la construction.

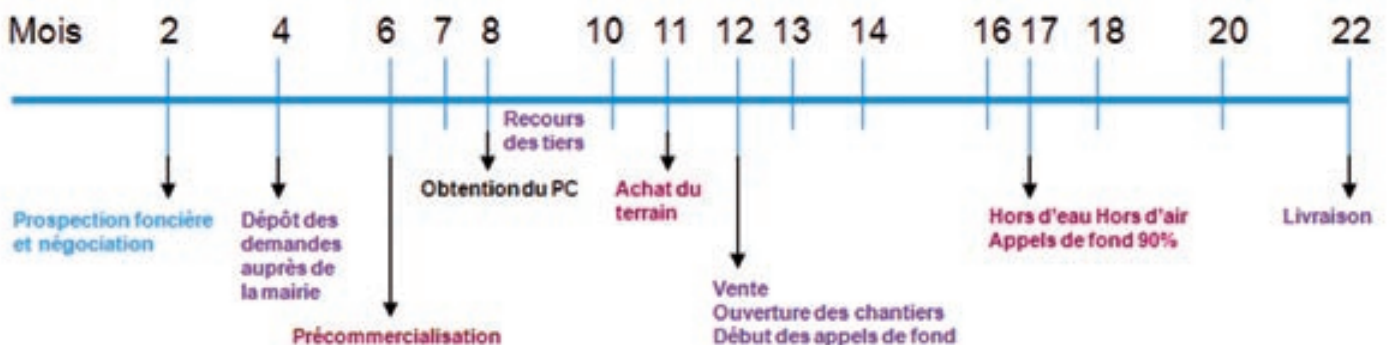
### • Achèvement des constructions

Dés l'achèvement des constructions, CAPELLI :

- procède à la réception du chantier avec ses fournisseurs,
- procède à la livraison des logements à ses clients,
- envoie la Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT) à la mairie.

L'ensemble des engagements de CAPELLI (PC, GFA, Assurances) sont levés par la conformité délivrée par la mairie dans l'année qui suit l'envoi de la DAT.

### Calendrier d'une opération de Promotion



## ■ UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ÉPROUVÉ

Pour faire face à ses concurrents, CAPELLI dispose de plusieurs avantages concurrentiels qui constituent les clés de son succès et attirent les particuliers cherchant un terrain :

### • Un process duplicable optimisé en 4 étapes

Qualité de localisation des terrains du fait d'une bonne maîtrise des techniques de prospection foncière  
Qualité du montage urbanistique et technique des opérations dans le respect de l'environnement et de la culture communale  
Qualité de réalisation de l'aménagement des terrains, des finitions (Lotissement) et des constructions (Promotion) et réalisation des travaux dans les règles de l'art  
Rapidité de la commercialisation et de la vente lié à la flexibilité et réactivité des forces d'achat et de vente

### • Un modèle sécurisé pour l'entreprise

Signature d'un compromis sous conditions suspensives (obtention du permis de lotir purgé du recours des tiers + prêt de la banque)  
Décaissements liés aux aménagements (VRD) si et seulement si le terrain est acquis  
La banque du particulier paie CAPELLI via notaire dès obtention du permis de construire  
Pas d'impayés

### • Un modèle sécurisé pour le client

Le particulier bénéficie d'une garantie bancaire d'achèvement des V.R.D. permettant la réduction du délai de livraison du terrain  
Réalisation des V.R.D. dans les règles de l'art  
L'autorisation de lotir confère au particulier un droit à construire pendant 8 ans et donc la possibilité de différer la construction.

# Stratégie et développement

## 2011/2012 : MONTÉE EN PUISSANCE DE LA PROMOTION

Depuis fin 2009, notre Groupe a réorienté sa stratégie sur les lotissements en 1ère et 2ème couronnes avec des lots à bâtir de plus petite surface et permettant à une cible élargie de devenir propriétaire de sa résidence principale.

Début 2010, dans les zones à forte densité, nous avons constaté que nos acquéreurs recherchaient une certaine typologie d'habitat : une partie jour très éclairée avec une optimisation de l'espace (salon ouvert sur l'extérieur, cuisine américaine,...), 2 à 3 chambres à l'étage, un petit jardin ne nécessitant pas trop d'entretien mais entièrement privatif afin de permettre aux enfants de s'amuser librement et aux parents de recevoir leurs amis en toute convivialité autour d'un barbecue.

De ce constat est né le concept de Villa Duplex, qui a rencontré un succès immédiat avec des taux de réservation de plus de 70% dès les premières semaines de commercialisation.

C'est pourquoi, au vu de ces éléments positifs, la stratégie du Groupe sur l'exercice à venir va se déployer ainsi :

- Pour le Lotissement : concentration de l'activité de prospection sur les grandes villes ou les grands centres urbains : IDF, Grand Lyon, Pays de Gex, Vallée du Rhône, et dans le sud les agglomérations d'Aix-en-Provence, Marseille, Montpellier et Toulouse. Nous comptons déjà aujourd'hui des programmes dans chacune de ces régions. Leur succès commercial depuis 18 mois confirme qu'il est impératif d'intensifier notre présence et de générer un maximum d'opérations de Lotissement sur des petites surfaces et des lots de 100K€ HT en moyenne, toutes zones confondues.
- Concernant la Promotion, nous pouvons décliner notre produit Villa Duplex en fonction des budgets et de la demande locale. Dans les zones où le lotissement n'a plus sa place et où le collectif traditionnel en r+2 ou r+4 n'est pas adapté, en raison d'un coefficient d'occupation des sols insuffisant et/ou d'un manque de cohérence avec le tissu urbain environnant, la Villa Duplex constitue une alternative idéale.

Nous souhaitons ainsi la montée en puissance de ce produit sur toutes les zones géographiques précédemment citées.

En conclusion, nous poursuivrons notre développement et nos investissements financiers et humains afin de permettre à notre Groupe :

- de conserver son leadership en Rhône-Alpes,
- de capter des parts de marché dans les autres régions et de positionner CAPELLI comme un acteur immobilier référent sur l'habitat alternatif,
- de maintenir une forte rentabilité, avec un objectif de 8% de RN par an.

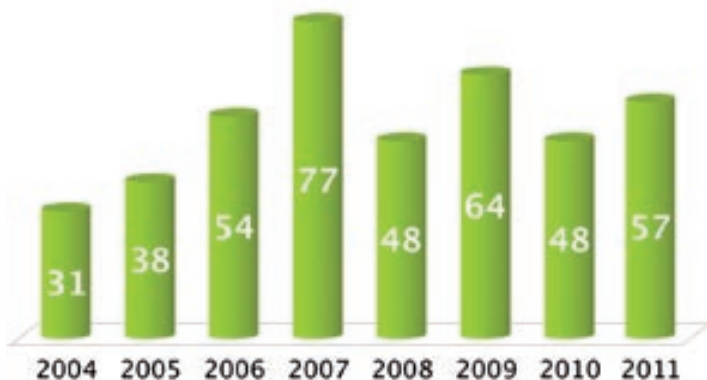
The background features a series of overlapping, organic, wave-like shapes in various shades of green and yellow. The shapes are layered, creating a sense of depth and movement. The colors range from a bright, vibrant yellow-green to a darker, muted olive green. The overall composition is clean and modern, with a focus on natural, flowing forms.

# Développement durable



# Le capital humain, richesse de l'entreprise

## EFFECTIFS ET ORGANISATION FONCTIONNELLE



Au 31 mars 2011, le personnel salarié du Groupe comprend 57 personnes.

### ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

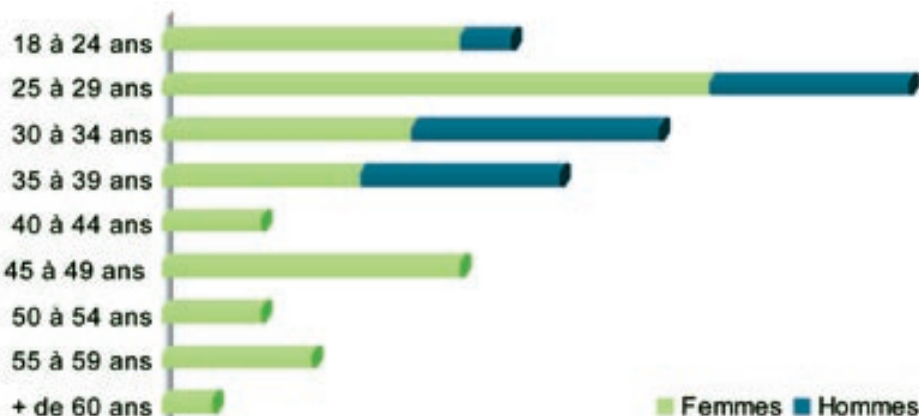
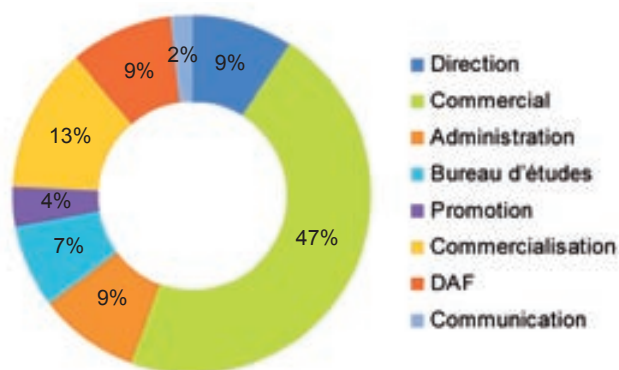
Année	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Effectif	31	38	54	77	48	64	48	57

92 % du personnel salarié est lié par un contrat de travail écrit à durée indéterminée, manifestant ainsi la volonté du Groupe de fidéliser ses collaborateurs en s'inscrivant dans la durée. Afin de promouvoir l'emploi des jeunes et de conduire une politique de Talent Management, le Groupe CAPELLI accorde sa confiance aux Contrat de Professionnalisation qui représentent 7% de son effectif. Le Groupe a également recours au travail intérimaire en cas de maladie, de congés ou de surcroît temporaire d'activité.

18

### RÉPARTITION PAR SERVICE

SERVICE	Effectif	%
DIRECTION	3	5%
ACHAT	14	25%
ADMINISTRATION	9	16%
BE	10	18%
COMMERCIALISATION	12	21%
DAF	6	11%
COMMUNICATION	2	4%
	57	100%



Le Groupe CAPELLI met fortement l'accent sur l'importance d'une certaine parité au travail. Ainsi, 58% de l'effectif est composé de femmes et 42% d'hommes.

La pyramide des âges laisse apparaître une population jeune avec 83% de l'effectif en-dessous de 40 ans.

REPARTITION PAR AGE et PAR SEXE	ÂGE		HOMME		FEMMES	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
18 à 24	9	16%	5	19%	4	13%
25 à 29	17	30%	6	23%	11	37%
30 à 34	13	23%	6	23%	7	23%
35 à 39	6	11%	5	19%	1	3%
40 à 44	6	11%	3	12%	3	10%
45 à 49	1	2%	0	0%	1	3%
50 à 54	2	4%	0	0%	2	7%
55 à 59	1	2%	1	4%	0	0%
+ de 60	1	2%	0	0%	1	3%
	<b>57</b>	<b>100%</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

## ■ UNE POLITIQUE RH HÉRITIÈRE DES VALEURS DU GROUPE

L'implication et la valeur des hommes et des femmes constituant le Groupe représentent le moteur essentiel de sa croissance et de la réalisation de ses ambitions.

Pour cela, l'entreprise veille à développer, favoriser et fidéliser les compétences.

Forte de l'histoire et de la culture de Capelli, la politique RH repose sur une optimisation du capital humain.

Ainsi, au-delà du savoir faire, le groupe veille à ce que chaque collaborateur possède également les qualités humaines qui vont lui permettre de prendre rapidement sa place au sein d'un environnement où l'émulation est quotidienne et le challenge un maître mot.

Ce contexte concourt non seulement à une montée progressive en compétence et ce dans le but de valoriser le potentiel, les ressources et le talent de chacun mais contribue également à la progression de la performance globale de l'entreprise.

Intégrer le groupe CAPELLI c'est avant tout une aventure humaine et professionnelle, mais également un défi et l'opportunité de rejoindre un groupe dynamique qui favorise la prise de responsabilités et l'évolution.

Cette politique RH correspond en tout point aux valeurs emblématiques de Rigueur, Travail et Ténacité, mais également à une authentique convivialité héritière de la dimension familiale du groupe.

## ■ LE DÉVELOPPEMENT DES ÉVOLUTIONS INTERNES

Porte ouverte sur une Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Carrières et outil de management par excellence, les entretiens annuels d'évaluation et entretiens professionnels ont contribué à mettre en évidence les besoins d'évolution de certains collaborateurs.

Dans l'optique d'accompagner la montée en puissance de sa branche promotion, le Groupe CAPELLI a choisi cette année de s'appuyer sur des ressources internes et d'assurer la montée en compétence de quatre de ces collaborateurs sur des métiers d'encadrement général, de commerciaux terrain ainsi que sur de l'assistanat commercial et technique.

Ce développement des évolutions internes s'inscrit dans la lignée de la culture intrinsèque de la société qui se veut ouverte à faire confiance à ses collaborateurs en leur confiant rapidement de nouvelles responsabilités.

## ■ LE DÉVELOPPEMENT DES PARTENARIATS RECRUTEMENT

Face à un marché de l'emploi en évolution constante et à une modification des comportements d'embauche, le Groupe CAPELLI a su adapter son approche du recrutement en développant des partenariats avec des acteurs majeurs du domaine.

- Développement de la visibilité WEB : Le Groupe CAPELLI communique en permanence sur ses emplois disponibles et assure sa visibilité via la dynamique jobboard JOBINTREE ;
- Afin de capter une population plus large et non visible sur les sites de recrutements, la Groupe CAPELLI a développé des partenariats avec d'importants généralistes nationaux du recrutement au niveau national (Randstad, Expectra, Adecco,..) et local (Crescendo, Synergie,..)
- Toujours dans un souci de capter les commerciaux à fort potentiel, le Groupe CAPELLI s'est adjoint les services d'acteurs spécialisés dans le recrutement de la force de vente (CCLD, Booster Academy,...).

## ■ STRUCTURATION MANAGÉRIALE DU PÔLE ACHAT

Avec la nomination d'une Directrice Commerciale-France pour piloter le process commercial global de développement foncier et la structuration de son pôle Ile de France (Recrutement d'un Directeur Technique et d'un Responsable Commercial) le Groupe CAPELLI a souhaité renforcer sa structure managériale sur le volet des Achats.

Cette démarche a pour finalité d'accroître la performance globale de l'organisation en pérennisant les process commerciaux tout en s'assurant un pilotage optimal des équipes de négociation foncière et par conséquent un flux continu d'achat de terrains.

## ■ AUDIT DE COMPÉTENCES LIÉES AUX NÉCESSITÉS DE L'ACTIVITÉ PROMOTION

Dès le début de l'exercice, le Groupe CAPELLI a mené un audit interne visant à s'assurer de la présence en interne des compétences nécessaires au développement de son activité promotion.

Les collaborateurs ont ainsi fait l'objet, avec succès, d'un suivi managérial visant à évaluer leur capacité à intégrer rapidement et efficacement les process dédiés à la Promotion.

Toujours dans ce contexte, le Groupe CAPELLI s'est non seulement enrichi de nouveaux collaborateurs, notamment un Directeur Technique entièrement dédié au développement des projets de Promotion, mais a également mené un véritable travail de formation afin de développer les compétences de ses équipes dans cette nouvelle activité.

## Des fournisseurs partenaires

En sa qualité d'Aménageur – Lotisseur et de Promoteur non réalisateur, le Groupe privilégie depuis toujours l'externalisation, dès lors que les sous-traitants à qualification professionnelle équivalente ou meilleure, répondaient en tous points au cahier des charges. Par ailleurs, la politique de l'entreprise a toujours consisté à privilégier les prestataires implantés localement.

Pour ce qui concerne plus particulièrement la réalisation des V.R.D. et la construction des immeubles destinés à la vente en l'état futur d'achèvement, leur construction est totalement sous-traitée auprès d'entreprises de gros œuvre et de second œuvre. En qualité de maître d'ouvrage, une attention particulière est apportée aux missions de Contrôle Sécurité Protection et Santé conformément au décret 65-48 du 08/01/1965.

## Une relation client basée sur la confiance

La clientèle de CAPELLI est composée essentiellement de particuliers. Le Groupe ne réalise que ponctuellement des ventes d'ensembles de lots à des promoteurs – constructeurs, qui face à la pénurie de foncier, rachètent des terrains à CAPELLI afin de pouvoir réaliser des programmes de maisons individuelles.

Pour l'activité de lotissement, les principales motivations de nos clients sont :

- d'accéder à la propriété (primo accédant) dans la majorité des cas,
- de changer d'habitation, pour passer de l'appartement à la maison par exemple, ou dans le cadre d'une mutation géographique.

Pour l'activité de promotion immobilière, il s'agit de personnes cherchant à acquérir un appartement ou une maison dans le but :

- de l'habiter,
- de le louer (30% maximum des acheteurs par programme) dans le cadre de la législation en vigueur, par exemple la Loi de Robien, le statut de Loueur Meublé Professionnel et de Loueur Meublé Non Professionnel...

CAPELLI compte plusieurs centaines de clients qui lui font confiance au regard :

- du prix de vente et du produit proposés en adéquation avec le marché et le budget des acquéreurs
- de la qualité de localisation des terrains du fait d'une bonne maîtrise des techniques de prospection foncière, de réalisation de l'aménagement des terrains et des finitions,
- des préconisations des constructeurs de maisons individuelles du fait des relations qu'il établit avec eux
- du conseil, de la flexibilité et réactivité de la force d'achat et de vente.
- du modèle entièrement sécurisé (garantie bancaire d'achèvement des V.R.D, délai de livraison du terrain réduit et autorisation de lotir confère au particulier un droit à construire pendant 10 ans, ce qui lui permet, s'il le souhaite, de différer la construction)

## Notre souci permanent : la maîtrise du risque environnemental

Dans la conduite de son activité de Lotisseur - Aménageur et de Promoteur Immobilier, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations.

- Concernant le domaine environnemental, notamment lors du dépôt des demandes de permis de lotir et des permis de construire, les terrains sont validés préalablement par les collectivités concernées et entérinés par la préfecture après enquête publique.
- L'ensemble des assiettes foncières acquises par le Groupe se doit d'être exempt de toute pollution souterraine (métaux lourds, huiles...). Le Groupe fait ainsi procéder, par des cabinets spécialisés et avant toute acquisition foncière, à une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols.
- L'autorisation de lotir est liée à approbation des services de la police de l'eau : les terrains font l'objet d'une étude hydrogéologique des bassins amont et aval.
- Dans le cadre de la nouvelle réglementation liée à la découverte de vestiges archéologiques, des opérations de fouille sont réalisées par les services spécialisés de l'Etat, selon les cartes approuvées et avant tout démarrage de travaux. L'instruction des demandes de permis de construire par les services de l'Autorité Publique est toujours suivie, après leur délivrance, d'une possibilité de recours, soit contentieuse, soit administrative. Depuis l'arrêt «Ternon», le retrait administratif est possible pour un motif légitime et sérieux au cours de la période de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire par le Maire de la commune.
- Lors de l'achat d'immeubles à rénover ou à restructurer, une recherche d'amiante est effectuée, avant la signature de l'acte notarié d'acquisition.
- Toutes les opérations du Groupe font l'objet d'un certificat de conformité délivré par l'Autorité Publique, attestant que le programme est conforme dans sa réalisation aux plans initiaux.

Les réalisations du Groupe n'entraînent aucun risque de pollution en cas d'arrêt de son activité, dès lors que les prescriptions sont respectées.

Les dépenses engagées par les sociétés du Groupe afin de respecter l'ensemble de ces réglementations sont incluses dans les budgets d'engagement des différentes opérations.

Enfin, aucun montant n'a été versé, au cours de l'exercice, en exécution d'une éventuelle décision judiciaire en matière d'environnement.



# Notre engagement : le respect de l'environnement

Le Groupe CAPELLI s'est engagé dans une démarche volontariste de respect de la qualité environnementale et du contexte socio-économique des zones à aménager dont le résultat est une urbanisation harmonieuse :

- travail sur des aménagements qualitatifs respectueux de l'environnement (développement durable, loi sur l'eau)
- collaboration avec des concepteurs qui étudient tous les paramètres du site (nature du sol, topographie, réseaux, cheminement de l'eau, axes de communication, environnement immédiat, ...)
- développement de partenariats avec des constructeurs à la pointe de l'innovation en matière d'habitat écologique, intégrant les contraintes architecturales et urbaines locales, ainsi qu'une réflexion paysagère.

The background features a series of overlapping, semi-transparent organic shapes in various shades of orange and brown, creating a layered, abstract effect. The shapes are rounded and fluid, resembling stylized waves or overlapping circles. The colors range from light, pale orange to deep, dark brown, with some areas showing a gradient.

# **Le cahier de l'actionnaire**

## Informations boursières

Date d'introduction sur le Marché Libre	28 octobre 2004
Prix d'introduction	12,05 € avant division du nominal
Transfert sur Eurolist C	27 octobre 2005
Code Isin	FR0010127530
Code Bloomberg	CAPLI FP
Code Reuters	CAPLI.PA
Marché	Eurolist C
Cotation	Continu
Secteur	8730, Immobilier
Sous secteur	8733, Participation et promotion immobilière
Service à Règlement Différé	Non
PEA (Plan d'Epargne en Actions)	Oui
Nombre de titres	13.280.000 actions
Capital au 30 mars 2011	15 139 200 €
Cours au 1 <sup>er</sup> juillet 2011	2.03 €
Capitalisation au 6 juin 2010	26.96 M€
Cours le plus haut 1 an	2.44 €
Cours le plus bas 1 an	1.59 €
Volume moyen : 1 <sup>er</sup> août 2010 au 8 août 2011	15 260 titres/ jour

24

## Répartition du capital au 31 mars 2011

Famille CAPELLI : 76,51%

Autocontrôle : 0,19%

Flottant : 23,30%

## Politique de dividendes

Afin de préserver intactes les capacités financières du groupe, il sera proposé lors de l'Assemblée Générale annuelle de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2010/2011.

## Établissement assurant le service financier

Le Groupe CAPELLI a mandaté CMCIC Securities pour assurer le service financier.

Concernant la gestion des titres inscrits au nominatif pur il convient de s'adresser à :

CMCIC Securities  
Middle Office Emetteur  
6, avenue de Provence  
75 009 PARIS

## Contrat de liquidité

Un contrat de liquidité a été conclu entre le Groupe Capelli et la société de Bourse CM CIC depuis le 24 novembre 2005. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI).

## Sources d'informations et documentations

- Le rapport annuel, édité en français, est disponible sur simple demande ou sur le site Internet de la société.
- Les documents juridiques à savoir les statuts, procès verbaux d'assemblées générales et rapports des contrôleurs légaux peuvent être consultés au siège social du Groupe.
- Le site Internet **[www.groupe-capelli.com/entreprise](http://www.groupe-capelli.com/entreprise)** recense les principales informations concernant la structure, les métiers, l'actualité, les données financières et les communiqués publiés.
- Le site Internet **[www.groupe-capelli.com/entreprise](http://www.groupe-capelli.com/entreprise)** diffuse toutes les informations financières et boursières relatives à la société.

## Directive transparence

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

## Analyse financière

CM CIC et Gilbert Dupont réalisent une analyse financière annuelle sur le groupe et effectuent des mises à jour régulières.

25

## Agenda provisoire des publications

15 novembre 2011	Chiffre d'affaires du 2 <sup>ème</sup> trimestre
30 novembre 2011	Résultat semestriel 2011/2012
15 février 2012	Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre
13 mai 2012	Chiffre d'affaires annuel 2011/2012
26 juillet 2012	Résultat annuel 2011/2012

## Responsables de l'information

**Christophe CAPELLI** - Président Directeur Général  
**Rodolphe PEIRON** - Directeur Administratif et Financier  
**Florence PIERREVILLE** - Responsable de la communication

Tel : 04 78 47 49 29 - [contact@capelli-immo.fr](mailto:contact@capelli-immo.fr)



# Rapport financier



# Sommaire

<b>A</b>	– Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel .....	29
<b>B</b>	– Comptes consolidés au 31 mars 2011 .....	30
<b>C</b>	– Comptes sociaux au 31 mars 2011 .....	62
<b>D</b>	– Rapport de gestion .....	79
<b>E</b>	– Contrôle interne .....	102
<b>F</b>	– Rapport des commissaires aux comptes .....	109
<b>G</b>	– Informations publiées au cours des 12 derniers mois .....	119
<b>H</b>	– Honoraires des commissaires aux comptes .....	121

# A - Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel

## DECLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

1- Responsable du rapport financier annuel

Monsieur Christophe CAPELLI, Président Directeur Général.

2- Attestation

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 de gestion ci-joint figurant en page 67, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

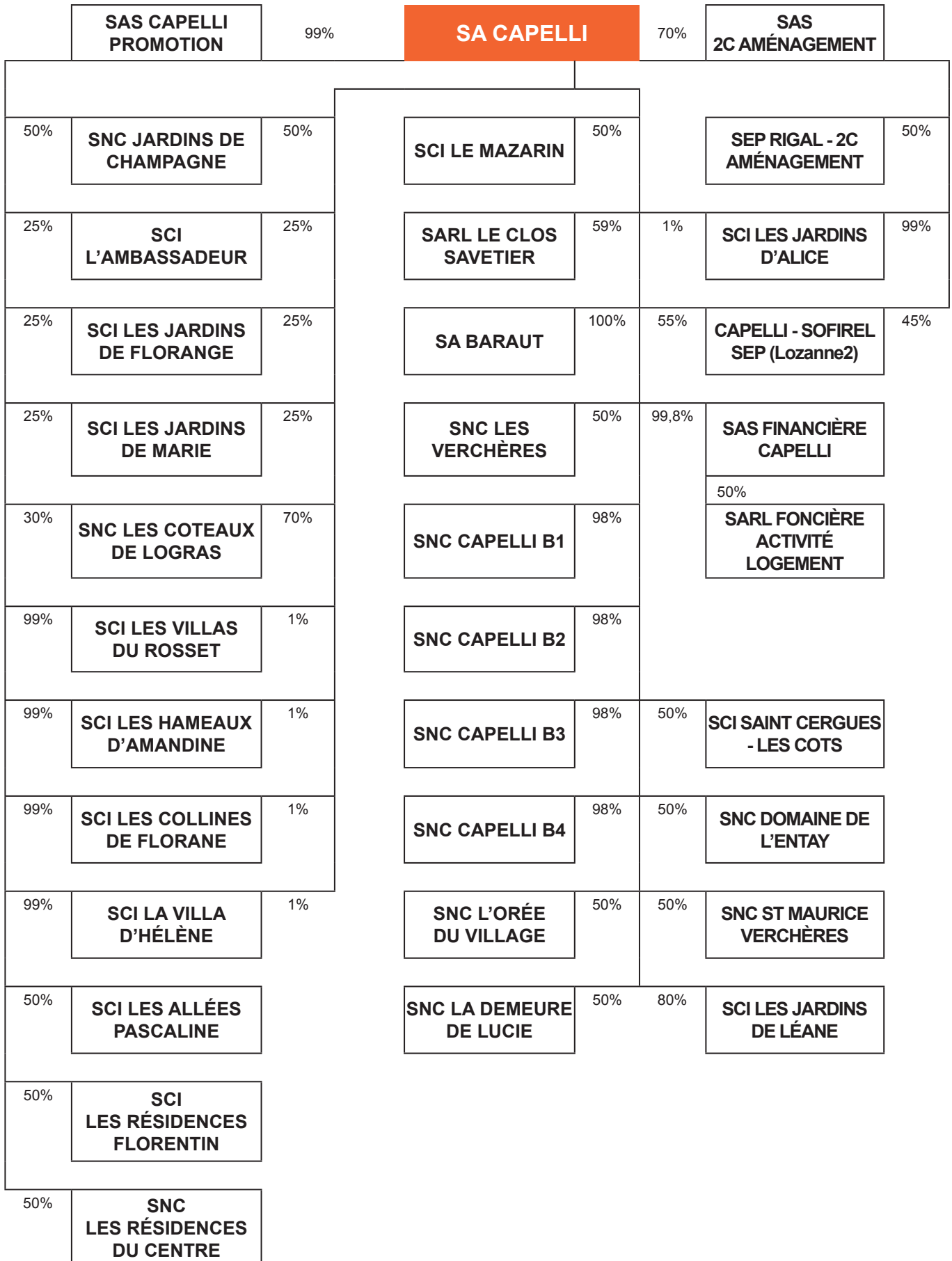
Fait à Lyon, le 31 juillet 2011

Christophe CAPELLI,  
Président Directeur Général

# B - Comptes consolidés au 31 mars 2011

## Organigramme

### Détermination du périmètre de consolidation



**Bilan consolidé au 31/03/2011**  
**Actif**

En K€

	Exercice clos le : 31/03/2011			31/03/10	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
<b>* ACTIFS NON COURANTS</b>					
<b>ECART D'ACQUISITION</b>	<b>232</b>		<b>232</b>	<b>232</b>	<b>4.1</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>476</b>	<b>429</b>	<b>47</b>	<b>120</b>	<b>4.2</b>
CONCESSIONS, BREVETS	476	429	47	120	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>3 616</b>	<b>1 563</b>	<b>2 053</b>	<b>2 659</b>	<b>4.2</b>
TERRAINS	23	0	23	23	
CONSTRUCTIONS	382	191	191	225	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 148	675	1 473	2 060	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	36	31	5	9	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 027	666	361	342	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>147</b>	<b>148</b>	
TITRES	101		101	101	<b>4.3</b>
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	46		46	47	
<b>IMPOTS DIFFERES ACTIFS</b>	<b>30</b>		<b>30</b>	<b>42</b>	<b>4.9</b>
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>4 501</b>	<b>1 992</b>	<b>2 509</b>	<b>3 201</b>	
<b>* ACTIFS COURANTS</b>					
<b>STOCKS</b>	<b>30 087</b>	<b>456</b>	<b>29 631</b>	<b>38 874</b>	<b>4.4</b>
<b>CREANCES CLIENTS</b>	<b>23 228</b>	<b>32</b>	<b>23 196</b>	<b>24 236</b>	<b>4.5</b>
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	23 228	32	23 196	24 236	
<b>AUTRES ACTIFS COURANTS</b>	<b>6 265</b>	<b>0</b>	<b>6 265</b>	<b>6 783</b>	<b>4.5</b>
AUTRES CREANCES	6 265		6 265	6 783	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	<b>1 579</b>		<b>1 579</b>	<b>1 700</b>	<b>4.5</b>
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>1 024</b>		<b>1 024</b>	<b>1 024</b>	<b>4.6</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>17 939</b>		<b>17 939</b>	<b>13 759</b>	<b>4.5</b>
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>80 122</b>	<b>488</b>	<b>79 634</b>	<b>86 376</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I à II )</b>	<b>84 623</b>	<b>2 480</b>	<b>82 143</b>	<b>89 577</b>	

**Bilan consolidé au 31/03/2011**  
**Passif**

En K€

	31/03/2011 NET	31/03/2010 NET	Réf.
<b><u>CAPITAUX PROPRES</u></b>			
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>			
CAPITAL SOCIAL	15 139	15 139	
PRIME EMISSION FUSION ET APPORT	638	638	
RESERVE LEGALE	820	820	
REPORT A NOUVEAU	1 236	1 236	
RESERVES DE CONSOLIDATION	9 592	9 292	
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 167	306	
	<b>28 592</b>	<b>27 431</b>	
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>1 609</b>	<b>1 440</b>	
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>30 201</b>	<b>28 871</b>	
<b><u>PASSIFS NON COURANTS</u></b>			
PROVISIONS	266	12	4.8
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 767	474	4.5
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	627	415	4.9
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>2 660</b>	<b>901</b>	
<b><u>PASSIFS COURANTS</u></b>			
PROVISIONS	0	6	4.8
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	23 055	33 136	4.5
COMPTES COURANTS	1 709	1 673	4.5
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	20 545	22 005	4.5
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 020	2 399	4.5
AUTRES DETTES	953	571	4.5
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		15	4.5
<b>TOTAL ( III )</b>	<b>49 282</b>	<b>59 805</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I à III )</b>	<b>82 143</b>	<b>89 577</b>	



## Compte de résultat consolidé au 31/03/2011

En K€

	EXERCICE 31/03/2011			31/03/2010	Réf.
	France	Exportation	Total	Total	
VENTE DE MARCHANDISES	0		0	74	
PRODUCTION VENDUE	42 170		42 170	43 340	
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>42 170</b>		<b>42 170</b>	<b>43 414</b>	<b>3.3.11</b>
<b>ACHATS CONSOMMÉS</b>			<b>-33 258</b>	<b>-35 724</b>	<b>5.1</b>
<b>Marge brute (1)</b>			<b>8 912</b>	<b>7 690</b>	<b>3.3.17</b>
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>			<b>-2 984</b>	<b>-3 123</b>	<b>5.2</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>			<b>-3 181</b>	<b>-3 046</b>	
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>			<b>-220</b>	<b>-569</b>	
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>			<b>-387</b>	<b>-471</b>	<b>4.2</b>
<b>DOTATIONS NETTES AUX PROVISIONS</b>			<b>-234</b>	<b>-241</b>	<b>5.3</b>
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			8	220	
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			0	-85	
<b>TOTAL DES CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>			<b>-40 256</b>	<b>-43 039</b>	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>			<b>1 914</b>	<b>375</b>	
AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS			1 030	1 616	5.4
AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES			-731	-1 280	5.4
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>			<b>2 213</b>	<b>711</b>	
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>			<b>-101</b>	<b>-285</b>	
PRODUITS FINANCIERS			249	91	
COÛTS FINANCIERS BRUT			-350	-376	
<b>CHARGES D'IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT</b>			<b>-743</b>	<b>69</b>	<b>5.7</b>
IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES			-518	-268	
IMPÔTS DIFFÉRÉS			-225	337	5.6
<b>RÉSULTAT NET</b>			<b>1 369</b>	<b>495</b>	
PART DU GROUPE			1 167	306	
INTÉRÊTS MINORITAIRES			202	189	
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>			<b>0,088</b>	<b>0,023</b>	
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>			<b>0,088</b>	<b>0,023</b>	

33

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	31/03/11	31/03/10
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (report)</b>	<b>1 369</b>	<b>495</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	0	48
Effets d'impôts sur les autres éléments du résultat global	0	-16
<b>Résultat global</b>	<b>1 369</b>	<b>527</b>
PART DU GROUPE	1 167	338
INTÉRÊTS MINORITAIRES	202	189
<b>RÉSULTAT PAR ACTION (1)</b>	<b>0,088</b>	<b>0,026</b>

(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 sont données en note 3.3.17. Elles intègrent notamment les coûts d'emprunts liés aux activités lotissement et promotion.

## Flux de trésorerie

### Flux de Trésorerie consolidés

	31/03/2011 En K€	Réf.	31/03/2010 En K€
<b>RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES GROUPE + HORS GROUPE</b>	<b>1 369</b>		<b>495</b>
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie	-2		38
Dotations nettes aux amortissements et provisions	634	4.2 4.8	454
Charge d'impôt	743		-69
Plus ou moins value de cession	-299	5.4	-336
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPÔT</b>	<b>2 445</b>		<b>582</b>
<b>IMPÔT VERSÉ</b>	<b>295</b>		<b>-415</b>
Variation de stock	<b>9 243</b>	4.4	12 649
Variation des créances d'exploitation	<b>-589</b>		2 185
Variation des dettes d'exploitation	<b>-679</b>		-575
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>7 975</b>		<b>14 259</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>10 715</b>		<b>14 426</b>

<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>594</b>		<b>1 265</b>
+ Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-437	4.2	-296
- Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1 030	5.4	1 616
+ Acquisitions d'immobilisations financières	1		
- Cessions d'immobilisations financières			-7
+ Acquisition de sociétés nettes de trésorerie acquise			-48

<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>3 274</b>		<b>-2 054</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère			0
Dividendes versés aux minoritaires	-39		-345
Souscription d'emprunts	2 500		
Remboursement d'emprunts	-885		-1 867
Autres variations liées aux opérations de financement	1 698		164
Actions propres – Dérivés de taux			-6

<b>VARIATION DE TRÉSORERIE AVANT Autres Actifs Financiers Courants</b>	<b>14 583</b>		<b>13 637</b>
Flux liés aux Autres Actifs Financiers Courants			-24
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>14 583</b>		<b>13 613</b>

	31/03/11	31/03/10
- Trésorerie d'ouverture Actif	-13 759	-8 901
- Trésorerie d'ouverture Passif	33 005	41 760
Trésorerie de clôture Actif	17 939	13 759
Trésorerie de clôture Passif	-22 602	-33 005
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>14 583</b>	<b>13 613</b>

## Détail de la Trésorerie nette

En K€

	Note	Trésor. à la clôture 31/03/2011	Trésor. à l'ouverture 31/03/2011
Disponibilités		7 656	7 602
Valeurs mobilières de placement	4.6	10 283	6 157
- Découverts bancaires	4.5	-22 602	-33 005
<b>TOTAL</b>		<b>-4 663</b>	<b>-19 246</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 2009</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>-39</b>	<b>11 394</b>	<b>-32</b>	<b>27 100</b>	<b>1 647</b>	<b>28 747</b>
Variation périmètre							-51	-51
Opérations sur titres auto-détenus			-24	18		-6		-6
Distribution de dividendes							-345	-345
Résultat global				306	32	338	189	527
Autres (1)				-1	0	-1		-1
<b>Capitaux propres ouverture 1<sup>er</sup> Avril 2010</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>-63</b>	<b>11 717</b>	<b>0</b>	<b>27 431</b>	<b>1 440</b>	<b>28 871</b>
Variation périmètre						0		0
Opérations sur titres auto-détenus			6	-6		0		0
Distribution de dividendes				0		0	-39	-39
Résultat global				1 167		1 167	202	1 369
Autres (1)				-6		-6	6	0
<b>Capitaux propres clôture 31 mars 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>

(1) il s'agit d'une régularisation entre le groupe et les minoritaires

Aucun dividende ne sera proposé à la prochaine assemblée générale concernant l'approbation des comptes clos le 31 Mars 2011.

# Sommaire

SOMMAIRE .....	37
<b>1. Faits caractéristiques .....</b>	<b>38</b>
<b>2. Evènements postérieurs à la clôture .....</b>	<b>38</b>
<b>3. Principes comptables et méthodes d'évaluation .....</b>	<b>38</b>
3.1 Déclaration de conformité aux IFRS .....	38
3.2 Méthodes de consolidation .....	39
3.3 Règles et méthodes d'évaluation .....	42
3.3.1 Recours à des estimations .....	42
3.3.2 Immobilisations incorporelles .....	42
3.3.3 Ecarts d'acquisition .....	42
3.3.4 Immobilisations corporelles .....	42
3.3.5 Stocks .....	43
3.3.6 Créances clients .....	43
3.3.7 Trésorerie et Equivalents de Trésorerie et autres actifs financiers courants .....	43
3.3.8 Indemnités de départ à la retraite .....	43
3.3.9 Crédit bail et locations financières .....	44
3.3.10 Imposition différée .....	44
3.3.11 Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires .....	44
3.3.12 Titres auto détenus .....	44
3.3.13 Provisions .....	44
3.3.14 Autres instruments financiers .....	45
3.3.15 Instruments dérivés de couverture .....	45
3.3.16 Informations sectorielles : définition des secteurs .....	46
3.3.17 La Marge Brute .....	46
<b>4. Notes relatives au Bilan .....</b>	<b>46</b>
4.1 Ecarts d'acquisition .....	46
4.2 Détail des immobilisations .....	47
4.3 Immobilisations financières – titres non consolidés .....	49
4.4 Détail du stock au 31/03/2011 .....	49
4.5 Créances et Dettes .....	49
4.6 Valeurs mobilières de placement et autres actifs financiers courants .....	52
4.7 Composition du capital social .....	52
4.8 Provisions .....	53
4.9 Impôts différés .....	53
4.10 Rémunération des dirigeants .....	53
<b>5. Notes relatives au Compte de Résultat .....</b>	<b>54</b>
5.1 Achats consommés .....	54
5.2 Charges de personnel .....	54
5.3 Dotations et provisions nettes .....	54
5.4 Autres produits et charges opérationnels .....	54
5.5 Résultat par action .....	54
5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat .....	55
5.7 Preuve d'impôt .....	55
<b>6. Informations sectorielles .....</b>	<b>55</b>
<b>7. Autres informations .....</b>	<b>57</b>
7.1 Intégration proportionnelle .....	57
7.2 PARTIES LIEES .....	57
7.3 Effectif moyen .....	58
7.4 Engagements hors bilan .....	58
7.5 Gestion des risques et instruments financiers .....	58
7.5.1 Risques de marché .....	58
7.5.2 Risques de change .....	59
7.5.3 Instruments de couverture .....	59
7.5.4 Risques de liquidité .....	59
7.5.5 Risques de taux d'intérêt .....	59
7.5.6 Risques de contrepartie .....	59
7.5.7 Risque de crédit .....	59
7.5.8 Assurance et couverture des risques .....	59
7.5.9 Actifs et passifs financiers .....	59
7.6 Faits exceptionnels et litiges .....	60
7.7 Informations relatives aux contrats de construction .....	60
7.8 Honoraires des commissaires aux comptes .....	61

Annexe au bilan avant affectation du résultat de l'exercice, dont le total du bilan est de 82,1 M€ et au compte de résultat de l'exercice dont le chiffre d'affaires est de 42 170 K€ et dégageant un bénéfice groupe de 1 167 K€.

Les comptes consolidés au 31 mars 2011 ainsi que les notes afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 17 Juin 2011.

Deuxième lotisseur de France, le groupe familial CAPELLI bénéficie d'une expérience reconnue de 35 ans en détection, acquisition et viabilisation de terrains destinés à la construction de maisons individuelles et commercialisés auprès d'une clientèle principalement composée de primo-accédants. Le Groupe CAPELLI s'inscrit comme un créateur d'urbanisation capitalisant sur son savoir faire, la qualité de son process et son activité de promotion horizontale en maisons de ville et villas duplex.

## 1. Faits caractéristiques

Sur l'exercice, le Groupe CAPELLI bénéficie des actions mises en place pour accroître sa marge brute et maîtriser ses charges avec une politique sélective à l'achat, une adaptation des structures, une baisse des frais fixes et une réduction des stocks.

La structure financière du Groupe se renforce et traduit une politique de déstockage des lots anciens qui s'est accompagnée d'un taux de rotation beaucoup plus rapide des nouveaux lots.

La stratégie de CAPELLI est de s'appuyer sur son métier historique de Lotissement (achat foncier) pour déployer de nouveaux relais de croissance adaptés à sa clientèle de primo-accédants démontre toute sa pertinence. Ainsi, l'activité de Promotion intégrée (maison de ville et concept inédit d'appartement en Villa Duplex®) connaît une montée en puissance très satisfaisante sur l'exercice.

La dynamique à l'achat se poursuit avec des équipes commerciales qui se renforcent sur l'axe Paris / Marseille / Montpellier / Toulouse.

38

## 2. Evènements postérieurs à la clôture

L'activité commerciale sur le premier trimestre est soutenue avec la montée en puissance de l'activité promotion. Ainsi, le volume d'affaires des contrats validés pour les activités Lotissement et Promotion est en progression de 18% en valeur par rapport à la même période de l'année dernière. Cette tendance valide le positionnement stratégique opéré par le Groupe.

## 3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

### 3.1 Déclaration de conformité aux IFRS

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2011 sont établis selon le référentiel IFRS (normes et interprétations), tel qu'adopté par l'Union Européenne au 31 mars 2011. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)).

L'impact des normes, amendements et interprétations d'application obligatoire pour l'exercice du groupe ouvert le 1<sup>er</sup> avril 2010 est non significatif. Ainsi :

- La norme IAS1 révisée, appliquée à compter des exercices ouverts en 2009 a un impact sur la présentation des états financiers. Le groupe a choisi de présenter le compte de résultat global en deux états : un premier état sur le compte de résultat consolidé et un second état sur les autres éléments du résultat global. L'information comparative a été retraitée.
- La norme IFRS8 « secteurs opérationnels » n'a pas eu d'impact sur les tests de dépréciation. L'information présentée au principal décideur opérationnel étant la marge brute, c'est cet indicateur qui a été mentionné au niveau du compte de résultat.
- La norme IAS23 « coûts d'emprunt » n'a pas eu d'impact sur les comptes annuels dans la mesure où le groupe intégrait déjà les coûts d'emprunt dans la valorisation des actifs qui exigent une longue période de



préparation avant de pouvoir être vendu. Les coûts d'emprunt de l'exercice ont été intégrés dans les achats consommés à hauteur de 1 014 K€ au 31 mars 2011 et 1 452 K€ au 31 mars 2010. Ils étaient constatés antérieurement dans le coût de l'endettement brut.

- L'interprétation IFRIC 15 « contrats de constructions de biens immobiliers » applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 est venue confirmer le traitement comptable de la reconnaissance des revenus appliqués par le groupe.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes amendements et interprétations adoptées par l'Union Européenne avant la date de clôture, et qui rentrent en vigueur postérieurement à cette date, et notamment la norme IFRS3 révisée sur les regroupements d'entreprise. Le groupe n'anticipe pas, à priori, d'impact significatif sur ses capitaux propres.

Le groupe n'a pas utilisé de principes comptables contraires aux normes IFRS d'application obligatoire à fin mars 2011 et non encore adoptées au niveau européen à la date de clôture. Il ne s'attend pas à ce que les normes amendements et interprétations, publiées par l'IASB au 31 mars 2011, mais non encore approuvées au niveau européen, aient une incidence significative sur ses états financiers.

### 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.

39

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 éliminées 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.

## Sociétés Consolidées

LIEN DE DÉTENTION DIRECT	% DE CONTRÔLE 31/03/11	% D'INTÉRÊTS 31/03/11	MÉTHODE DE CONSOLID.	% DE CONTRÔLE 31/03/10	% D'INTÉRÊTS 31/03/10
<u>SOCIETE CONSOLIDANTE</u> SA CAPELLI			MERE		
<u>SOCIETES CONSOLIDEES</u>					
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	I.G.	99,8%	99,8%
CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99%	99%	I.G.	99%	99%
2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70%	70%	I.G.	70%	70%
BARAUT SA Siret : 38924053200017	100%	100%	I.G.	100%	100%
LE CLOS SAVETIER SARL Siret : 49125724200017	59%	59%	I.G.	59%	59%
SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100%	100%	I.G.	100%	100%
L'OREE DU VILLAGE SNC Siret : 50484190900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50%	50%	I.P.	50%	50%
LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
LES JARDINS DE MARIE SCI Siret : 44939202600018	50%	50%	I.P.	50%	50%
L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	50%	I.P.	50%	50%
LE DOMAINE DU RETORD SCI Siret : 48149251000013			I.P.	50%	50%
LES JARDINS DE MAUD SCI Siret : 48130443400014			I.P.	50%	50%
LES COLLINES DE FLORANE SCI Siret : 50280057600014	100%	100%	I.G.	100%	100%
CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	100%	86,5%	I.G.	100%	86,5%
LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50%	50%	I.P.	50%	50%
LE MAZARIN SCI Siret : 48988565700010	50%	50%	I.P.	50%	50%
LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100%	100%	I.G.	100%	100%
SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC ST MAURICE DE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100%	100%	I.G.	100%	100%
SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100%	100%	I.G.	100%	100%

SARL Foncière Activité Logement Siret : 498456800017	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA la Régionales Siret : 95750355000015			I.P.	95.47%	47.74%
SEP AFA CAPELLI Siret : 42964259200016			I.P.	50%	50%
LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50,00%	50%	I.P.	50,00%	50%
SCI LES VILLAS DU ROSSET Siret : 52988988300011	100%	100%	I.G.		
SCI LA VILLA HELENE Siret : 52891495500018	100%	100%	I.G.		
SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018	98%	98%	I.G.	98%	98%
SNC CAPELLI B2 Siret : 49205285700025	98%	98%	I.G.		
SNC CAPELLI B3 Siret : 52200420900014	98%	98%	I.G.		
SNC CAPELLI B4 Siret : 52779552000016	98%	98%	I.G.		
SCI LES JARDINS DE LEANE Siret : 52999040000010	80%	80%	I.G.		

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 LES JARDINS DE MARIE
- SCI L'AMBASSADEUR
- SNC LES RESIDENCES DU CENTRE
- SCI LE MAZARIN
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE
- SCI SAINT CERGUES LES COTS
- SEP RIGAL – 2C MANEGEMENT
- SARL LE CLOS SAVETIER
- SCI LES RESIDENCES FLORENTIN
- SCI LES ALLEES PASCALINE
- SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT

L'ensemble des sociétés ayant une date de clôture différente de la société mère a fait l'objet d'une situation au 31 Mars 2011 et d'une reconstitution de la période 1<sup>er</sup> avril 2010 / 31 Mars 2011.

#### Variation du pourcentage d'intérêt :

Néant

#### Entrées dans le périmètre

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

- SNC CAPELLI B2 : 98% des titres souscrits par la SA CAPELLI
- SNC CAPELLI B3 : 98% des titres souscrits par la SA CAPELLI
- SNC CAPELLI B4 : 98% des titres souscrits par la SA CAPELLI
- SCI VILLA DU ROSSET : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1 % par la SA CAPELLI
- SCI VILLA HELENE : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1 % des titres acquis par la SA CAPELLI
- SCI LES JARDINS DE LEANE : 80% des titres souscrits par la SA CAPELLI
- Sorties du périmètre

Les sociétés suivantes ont été sorties du périmètre :

- SCI MAUD
- SCI RETORD
- SNC JULES VERNE
- LA REGIONALE
- SEP AFA CAPELLI

Ces sociétés sont soit liquidées soit en cours de liquidation.

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

### 3.3 Règles et méthodes d'évaluation

#### ■ 3.3.1 Recours à des estimations

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

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

#### ■ 3.3.2 Immobilisations incorporelles

Les logiciels acquis en pleine propriété sont immobilisés à leur coût d'acquisition.

La durée d'amortissement généralement retenue est la suivante :

- Logiciels 1 à 5 ans Linéaire

#### ■ 3.3.3 Ecarts d'acquisition

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

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an.

Lorsqu'une perte de valeur est constatée, l'écart entre la valeur comptable de l'actif et sa valeur recouvrable est comptabilisé dans l'exercice en charges opérationnelles et est non réversible.

#### ■ 3.3.4 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

Catégorie	Mode	Durée
Constructions		
Structure	Linéaire	40 ans



Façades	Linéaire	20 ans
IGT	Linéaire	15 ans
Agencements	Linéaire	10 ans
Matériel et outillage	Linéaire	3 à 4 ans
Agencements divers	Linéaire	5 à 8 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 8 ans

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

### ■ 3.3.5 Stocks

#### Activité lotissement :

Les terrains sont évalués à leur coût de revient, soit :

- Prix d'acquisition
- + Frais financiers
- + Impenses (frais d'aménagement et de construction)

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

#### Activité Promotion :

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction) de chaque programme ou tranches de programme. Ils comprennent également, comme pour le lotissement les frais financiers afférents aux financements dédiés aux opérations, ainsi que les frais de gestion liés à l'étude et à l'administration du programme.

Une provision pour dépréciation est constituée quand l'opération concernée doit se solder par une perte à terminaison.

43

### ■ 3.3.6 Créances clients

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

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

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

### ■ 3.3.7 Trésorerie et Equivalents de Trésorerie et autres actifs financiers courants

Il s'agit des comptes courants bancaires pour 7 656 K€ et des valeurs mobilières de placement pour 10 283 K€. Les découverts bancaires sont exclus des disponibilités et sont présentés en dettes financières courantes. Les valeurs mobilières de placements sont évaluées à leur juste valeur, les variations de juste valeur étant comptabilisées en résultat lorsque l'impact est significatif. Le groupe retient, dans son évaluation à la juste valeur, le cours à la date de clôture ou les valeurs liquidatives pour les actifs de trésorerie placés dans les OPCVM. Le poste trésorerie et équivalents de trésorerie intègre ses « fonds monétaires euros » lorsque les critères recommandés par l'AMF sont respectés (volatilité et sensibilité très faibles).

Conformément à la définition proposée par la norme IAS 7, le groupe a exclu de la rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » ses SICAV bloquées pour un montant de 1 024 K€ au 31 mars 2011. Celles-ci sont reclassées en autres actifs financiers courants.

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

- La Convention Collective applicable ;
- L'âge et le sexe des salariés ;
- La catégorie socioprofessionnelle ;

- Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- Le salaire annuel brut ;
- Les dispositions du Code du Travail ;
- Un taux élevé de rotation prévisionnelle, dégressif par rapport à l'âge des salariés entre 0 et 23% ;

Les hypothèses tiennent compte d'un taux d'actualisation (4.5%), de tables de mortalité et d'augmentation de salaire annuel de 3%.

D'autre part, un taux moyen de charges sociales de 43% a été appliqué pour l'ensemble des salariés.

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

Les écarts actuariels sont immédiatement comptabilisés en résultat de la période au cours de laquelle ces écarts sont dégagés.

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

### ■ 3.3.9 Crédit bail et locations financières

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

### ■ 3.3.10 Imposition différée

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

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

Les pertes fiscales reportables ne font l'objet de la reconnaissance d'un impôt différé – Actif au bilan, que si ces dernières ont de fortes chances d'être récupérées.

### ■ 3.3.11 Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires

44

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

Activité location : Le chiffre d'affaires est constaté à chaque échéance de loyer.

Activité promotion : Le résultat est constaté au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction et de commercialisation en fonction de la marge prévisionnelle de chaque programme. Le chiffre d'affaires est comptabilisé pour chaque exercice en fonction du taux d'avancement et de commercialisation.

Le taux d'avancement est déterminé (par programme) en rapprochant les dépenses engagées des dépenses prévisionnelles. Il est tenu compte d'un taux de risque de 1 à 5% du coût de la construction en fonction des éléments connus.

Les dépenses de commercialisation sont constatées directement en charge.

### ■ 3.3.12 Titres auto détenus

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

### ■ 3.3.13 Provisions

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

### ■ 3.3.14 Autres instruments financiers

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

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

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

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

Le Groupe ne comprend pas de passifs financiers constatés à la juste valeur par le résultat.

Ces actifs sont valorisés à leur juste valeur à la date de clôture, les écarts de juste valeur significatifs étant constatés en résultats.

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

Un tableau comparatif des justes valeurs des actifs par rapport à leur valeur comptable est donné en note 7.5.9. Conformément à l'amendement d'IFRS 7, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories en annexe 7.5.9, selon une hiérarchie de méthodes de détermination de la juste valeur:

### ■ 3.3.15 Instruments dérivés de couverture

L'utilisation par le groupe CAPELLI d'instruments dérivés a pour objectif la couverture des risques associés aux fluctuations des taux d'intérêts. Les instruments financiers sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations ultérieures de juste valeur de l'instrument sont comptabilisées en fonction de la désignation, ou non, du dérivé en tant qu'instrument financier de couverture.

Pour les opérations qualifiées de couverture de flux futurs et lorsque la relation de couverture est démontrée (flux liés à une dette à taux variable), les variations de valeur sont comptabilisées en autres éléments du résultat global pour la partie efficace et en résultat pour la partie non efficace. La partie constatée en autres éléments du résultat global est reprise en résultats de manière symétrique au dénouement de l'opération couverte.

Dans les autres cas (opérations qualifiées comptablement de spéculatives) les variations de juste valeur sont constatées en résultat.

### ■ 3.3.16 Informations sectorielles : définition des secteurs

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

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

- secteur lotissement : il a pour activité principale l'aménagement de terrains à bâtir
- secteur promotion : comprend la promotion immobilière de logements
- secteur locatif et divers : concerne principalement l'activité historique de location de CAPELLI et FINANCIERE CAPELLI.

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

### ■ 3.3.17 La Marge Brute

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

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

- Achats consommés de terrains et matières,
- Frais d'acquisition
- Sous-traitance
- Coûts d'emprunt
- Taxes
- Autres dépenses pouvant se rattacher directement aux opérations

## 4. Notes relatives au Bilan

46

### 4.1 Ecart d'acquisition

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

Annexe

VALEURS BRUTES	01/04/2010	Variation + ou -	Variations de périmètre	31/03/2011
CAPELLI	120			120
FINANCIERE CAPELLI	112			112
<b>TOTAL</b>	<b>232</b>			<b>232</b>

En K€

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>ÉCART ACQUISITION</b>	<b>232</b>					<b>232</b>
Logiciel	444			32		476
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>444</b>			<b>32</b>	<b>0</b>	<b>476</b>
Terrains	23					23
Constructions	380			2		382
Immeubles de Placement	3 020			202	1 074	2 148
I.T.M.O.I.	36					36
Installations et agencements divers	404			21	130	295
Matériel de transport	262			139		330
Matériel de bureau et informatique	361			41	71	402
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>4 486</b>			<b>405</b>	<b>1 275</b>	<b>3 616</b>
Autres immobilisations financières	101					101
Dépôts et cautionnements	47					47
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>148</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>148</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>5 309</b>			<b>437</b>	<b>1 275</b>	<b>4 471</b>

En K€

Etat des amortissements	Montant Début Exercice	Variation de périmètre	Dotations Exercice	Diminutions reprises	Reclassement	Solde de Clôture
<b>Amortissement des écarts d'acquisition</b>						
Logiciels	324		104			428
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>324</b>		<b>104</b>			<b>428</b>
Constructions	155		36			191
Immeuble de Placement	960		118	403		675
I.T.M.O.I.	27		4			31
Installations Agencement divers	239		38	113		164
Matériel de transport	114		62	30		146
Matériel de bureau et informatique	331		24			355
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 826</b>		<b>282</b>	<b>546</b>		<b>1 562</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>						
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS</b>	<b>2 150</b>		<b>386</b>	<b>546</b>		<b>1 990</b>

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



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	120		48
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>120</b>		<b>48</b>
Terrains	23		23
Constructions	225		191
Immeubles de Placement	2 060		1 473
I.T.M.O.I.	9		4
Installations et agencements divers	164		132
Matériel de transport	148		182
Matériel de bureau et informatique	30		45
Immobilisations en cours			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>2 659</b>		<b>2 050</b>
Autres immobilisations financières	101		101
Dépôts et Cautionnements	47		47
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>148</b>		<b>148</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 159</b>		<b>2 478</b>

### Immeubles de placement

	Brut	Amort.	Net
<b>Valeur à l'ouverture</b>	<b>3 020</b>	<b>960</b>	<b>2 060</b>
Acquisitions de l'exercice	202		
Reclassement			
Dotations de l'exercice		118	
Autres			
Virement de poste à poste			
Cessions	- 1 074	- 403	
Amortissements par composants			
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>2 148</b>	<b>675</b>	<b>1 473</b>

Au 31 mars 2011, les immeubles de placement présentent une valeur de marché, évaluée par un expert à 2 158 K€, montant supérieur à la valeur nette comptable.

Cette évaluation, finalisée en juin 2011, vient 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 mars 2011, La société BARAUT a procédé à la cession des immeubles de placement restant à son actif soit 2 appartements ce qui a diminué le poste immeuble de placement de 1 074 K€ en valeur brute et 671 K€ en valeur nette comptable permettant de générer une plus value de 309 K€.

En K€

31/3/2011		31/3/2010
207	Montant des produits des locations	261
15	Taxes foncières	20
65	Charges locatives	72

### 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 31/03/2011

En K€

	Valeur brute au 31/03/11	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/11	Valeur nette au 31/03/10
Lotissement	24 472	456	27 012	36 696
Promotion immobilière	2 615		2 615	2 178
Autres				0
<b>TOTAL</b>	<b>30 087</b>	<b>456</b>	<b>29 631</b>	<b>38 874</b>

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 398 K€ contre 725 K€ au 31 Mars 2010.

La variation de stocks comptabilisée en résultat en achats consommés s'élève à – 9 282 K€ en mars 2011 contre – 12 385 K€ l'exercice précédent.

### 4.5 Créances et Dettes

#### ■ Créances : Actifs non Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Impôts Différés Actifs	30	30		

#### ■ Créances : Actifs Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances à moins d'un an
Clients	23 228	23 228
<b>CRÉANCES CLIENTS</b>	<b>23 228</b>	<b>23 228</b>
Etat TVA	0	0
Etat Autres impôts	3 121	3 121
Débiteurs divers	2 826	2 826
Comptes courants	318	318
Charges constatées d'avance	1 579	1 579
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>7 844</b>	<b>7 844</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>31 072</b>	<b>31 072</b>

Il n'existe pas d'instruments financiers au 31 Mars 2011.

- Les clients douteux représentent 32 K€, répartis en :
  - Secteur promotion : 8 K€
  - Secteur lotissement : 19 K€
  - Secteur locatif et autres : 5 K€
- L'impact des créances irrécouvrables est non significatif
- La conjoncture économique avait, en 2009, conduit le groupe CAPELLI à diviser ses lots et à s'orienter vers le logement social. L'en-cours de ces nouveaux clients s'élevait au 31 mars 2011 à 3,9 M€ (5,5 M€ au 31/03/10).
- Le solde du poste client soit 19,3 M€ correspond aux opérateurs promoteurs à hauteur de 9,1 M€ et aux clients divers pour 10,2 M€.
- Sur un montant total de créances clients de 23.2 M€, le montant des créances échues s'élève à 8,2 M€ et correspond 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
23 228	14 925	32	3 993	-		4 278

- Les charges constatées d'avance comprennent 1,15 M€ d'Obligations De Faire comptabilisées dans le poste fournisseurs.

L'activité d'aménageur lotisseur amène régulièrement le groupe à réaliser des achats de terrains 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 à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Provisions	266		250	16
Emprunts				
- à taux fixe	144		144	
- à taux variable	1 602		1 424	178
- intérêts courus				
Dépôts et cautionnements reçus	21	21		
Impôts différés passifs	627	627		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 660</b>	<b>648</b>	<b>1 818</b>	<b>194</b>

## ■ Dettes : Passifs Courants

En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an
Provisions		
Concours bancaires	22 602	22 602
Emprunts à moins d'un an	453	453
<b>DEPOT ET CONCOURS BANCAIRES</b>	<b>23 055</b>	<b>23 055</b>
<b>COMPTES COURANTS</b>	<b>1 709</b>	<b>1 709</b>
Fournisseurs	20 545	20 545
<b>DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>20 545</b>	<b>20 545</b>
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>3 020</b>	<b>3 020</b>
Divers	953	953
Produits constatés d'avance		
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>953</b>	<b>953</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>49 282</b>	<b>49 282</b>

Les dettes fiscales et sociales comprennent 254 K€ de dettes d'impôt société au 31/03/2011.

## ■ Endettement net

En K€

Endettement net	31/03/10	Variation	31/03/11
Passifs non courants	474	1 293	1 767
Passifs courants	33 136	- 10 081	23 055
Comptes courants passifs	1 673	36	1 709
<b>Endettement brut</b>	<b>35 283</b>	<b>- 8 752</b>	<b>26 531</b>
Trésorerie, équivalents de trésorerie	- 13 759	- 4 180	- 17 939
Autres actifs financiers courants	- 1 024	0	- 1 024
Comptes courants actifs	- 1 980	1 662	- 318
<b>Endettement net</b>	<b>18 520</b>	<b>- 11 270</b>	<b>7 250</b>

Au 31 mars 2011, la structure du bilan fait apparaître des capitaux propres de 30 201 K€, une trésorerie active et équivalent de trésorerie de 19 281 K€ et des dettes financières pour 26 531 K€ soit un endettement net de 7 250 K€ contre 18 520 K€ en n-1.

Le gearing a ainsi été ramené à 0,24 au 31 mars 2011 contre 0,64 au 31 mars 2010.

Le montant du Passif financier courant (23,1M€) comprend :

- des lignes à taux variable finançant les opérations pour 15.55 M€ ;
- des lignes corporate à taux variable pour 7.1 M€ (échéance au 30/04/2011);
- la part à moins d'un an des emprunts pour 0.4 M€ (taux variable) et 0.05 M€ (taux fixes)

Le montant du Passif financier non courant (1,75 M€) comprend la part à plus d'un an des emprunts à taux fixe pour 144 K€ et à taux variable pour 1 602 K€

L'autorisation de découvert des lignes corporate s'élevait à 7M€ au 31/03/2011, ramenée à 5 M€ au 15/04/2011, date d'échéance de ces lignes. A ce jour, des négociations sont en cours avec les banques afin de finaliser une nouvelle autorisation de découvert.

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 31 mars 2011.

Les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales présentent les caractéristiques suivantes : le capital restant dû au 31 mars 2011 est de 214 K€ financés à taux fixe et 1 985 K€ financés à taux variable. La société n'a plus d'encours de dérivés au 31 mars 2011 et 31 mars 2010.

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

En K€

	31/03/2011 Valeur acquisition	31/03/2011 Valeur de marché	31/03/2010 Valeur acquisition
VMP	10 283	10 283	6 157
Autres actifs financiers courants (1)	1 024	1 024	1 024
<b>TOTAL</b>	<b>11 307</b>	<b>11 307</b>	<b>7 181</b>

(1) Conformément à la définition proposée par la norme IAS 7, le groupe a exclu de «trésorerie et équivalents de trésorerie» présentés à l'actif du bilan ses SICAV nanties pour un montant de 1 024 K€ au 31 mars 2011 et le même montant au 31 mars 2010. Celles-ci sont reclassées en autres actifs financiers courants dans les comptes IFRS dès lors qu'elles garantissent des lignes de trésorerie à court 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 31 Mars 2011, la SA CAPELLI détient 27 981 de ses propres titres, pour une valeur de 57 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

##### Emission de bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions

Conformément à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 22 septembre 2010, le conseil d'administration du 30 novembre 2010 a acté la réalisation d'une émission de 25 000 bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions au profit de cadres de la société.

Ces bons donnent chacun droit à une action ordinaire exerçable au prix de 2 euros entre le 1<sup>er</sup> octobre 2012 et le 31 décembre 2016 sous condition de rentabilité opérationnelle du groupe.

Selon la norme IFRS2, ces BSAA ont été évalués selon la formule de Black & Scholes, pondérés de conditions d'atteinte du chiffre d'affaire et du résultat net apportant une incertitude supplémentaire quand à la réalisation de l'opération. Compte tenu de l'impact non significatif de cette évaluation, aucun retraitement n'a été comptabilisé dans les comptes clos le 31 mars 2011.

## 4.8 Provisions

En K€

	Valeur au 01/04/10	Variation périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 31/03/11
Provision IDR	12		6		2	16
Autres provisions	6		250		6	250
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>		<b>256</b>		<b>8</b>	<b>266</b>

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

Une des opérations, liée à la vente de logements sociaux, fait apparaître une perte à terminaison provisionnée à hauteur de 250 K€.

## 4.9 Impôts différés

En K€

Impôts différés au 31 Mars 2011 :	
Passifs :	- 415
Actifs	+ 42
	-----
	- 373
Mouvements affectant le résultat	- 225
Mouvements affectant les réserves	-
	-----
Impôts différés au 31 mars 2011	- 598
Dont Impôts différés Passifs	-627
Dont Impôts différés Actifs	+30

53

Les déficits antérieurs à l'intégration fiscale de la SA BARAUT, qui n'avaient pas fait l'objet d'une activation pour 104K€, ont été utilisés sur l'exercice soit un impact positif sur l'exercice de 34 K€.

Les impôts différés passifs sont essentiellement constitués par les écarts d'évaluation à hauteur de 287 K€ et par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion) pour un montant de 307 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 527 K€ pour l'exercice 2011.

Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

### Synthèse des rémunérations des dirigeants :

en K€	31/03/2010	31/03/2011
Avantages du personnel à court terme	350	527
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Autres avantages à long terme	-	-
Indemnités de fin de contrat de travail	-	-
Paie fondée sur les actions	-	-



## 5. Notes relatives au Compte de Résultat

### 5.1 Achats consommés

	En K€	
	31/03/11	31/03/10
Achats de marchandises	- 59	- 104
Achat de matières premières et approv.	- 27 337	- 28 121
Sous-traitance	- 4 848	- 6 047
Frais financiers	- 1 014	- 1 452
<b>TOTAL</b>	<b>- 33 258</b>	<b>- 35 724</b>

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

### 5.2 Charges de personnel

	En K€	
	31/03/11	31/03/10
Salaires et traitements	- 2 137	- 2 263
Charges sociales	- 847	- 860
<b>TOTAL</b>	<b>- 2 984</b>	<b>- 3 123</b>

### 5.3 Dotations et provisions nettes

	En K€	
	31/03/11	31/03/10
Actif circulant	14	- 257
Indemnité de départ à la retraite	- 4	22
Autres provisions	- 244	- 6
<b>TOTAL</b>	<b>- 234</b>	<b>- 241</b>

### 5.4 Autres produits et charges opérationnels

	En K€			
	Produits	Charges	Résultat 3/11	Résultat 3/10
Cession immobilisations	1 030	- 731	299	336
<b>RÉSULTAT</b>	<b>1 030</b>	<b>- 731</b>	<b>299</b>	<b>336</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 27 981 titres d'autocontrôle.

Le résultat dilué par action représente ce que notre 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.

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

En K€	31/03/11	31/03/10
Organic	1	-20
Effort Construction		0
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	2	0
Provision pour retraite	2	-8
Anulation provision intra groupe	-9	
Décalages de résultats (bénéfices)	-264	74
Frais Financiers sur stocks	3	20
Amortissement par composant	40	26
Participation		
Sortie écart d'évaluation inscrit en immeuble de placement		244
<b>TOTAL</b>	<b>-225</b>	<b>336</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

31/03/2011	31/3/2010	
Résultat NET	1 369	495
Impôt	743	- 69
Résultat avant impôt	----- 2 112	----- 426
IS théorique attendu	704	142
Contribution 3.3%	23	5
Différences permanentes	50	24
Economie liée à l'utilisation de déficit antérieur non activé (1)	- 34	- 78
Annulation de l'impôt différé sur écart d'évaluation	-----	----- - 162
Impôt effectif	743	- 69

(1) Cf. note 4.9 sur les déficits de la société BARAUT.

## 6. Informations sectorielles

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

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	
	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	1 501	2 060	988	1 108	20	33	2 509	3 201
<b>ACTIFS COURANTS</b>	1 187	727	67 580	78 569	10 867	7 080	79 634	86 376
<b>TOTAL ACTIF SECTORIEL</b>	2 688	2 787	68 568	79 677	10 887	7 113	82 143	89 577
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	0	44	2 271	825	389	38	2 660	901
<b>PASSIFS COURANTS</b>	198	2 743	40 789	49 981	8 295	7 075	49 282	59 805
<b>TOTAL PASSIF SECTORIEL</b>	198	2 787	43 060	50 806	8 684	7 113	51 942	60 706

## COMPTE DE RÉSULTAT

En K€

	Locatif/Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10
<b>Chiffre d'affaires brut</b>	207	335	28 697	27 699	13 876	15 450	42 780	43 484
Annulation des retraitements fact.	0	0	-610	-70	0	0	-610	-70
<b>Chiffre d'affaires net</b>	207	335	28 087	27 629	13 876	15 450	42 170	43 414
<b>Marge brute</b>	207	335	5 233	7 144	3 472	211	8 912	7 690
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>							<b>2 213</b>	<b>711</b>
<b>CHARGES D'IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT</b>							<b>-743</b>	<b>69</b>
<b>RÉSULTAT NET AVANT RESULTAT ACTIVITÉS ARRÊTÉES</b>							<b>1 369</b>	<b>495</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>							<b>1 369</b>	<b>495</b>

56

Le chiffre d'affaires est réalisé en totalité en France et aucun client ne représente plus de 10% du chiffre d'affaires.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

En K€

Dépenses d'investissement	Locatif/Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			32	27			32	27
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	235	141	170	128			405	269
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				18			0	18
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>235</b>	<b>141</b>	<b>202</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>437</b>	<b>314</b>

En K€

Charges d'amortissements et de dépréciations	Locatif/Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>123</b>	<b>150</b>	<b>263</b>	<b>320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>386</b>	<b>470</b>
Immobilisations incorporelles			104	118			104	118
Immobilisations corporelles	123	150	159	202			282	352
<b>DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>301</b>
Stocks			0	301	0		0	301
Créances clients							0	0
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>123</b>	<b>150</b>	<b>263</b>	<b>621</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>386</b>	<b>771</b>

## 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€

	31/03/2011	31/03/2010
Actifs non Courants (total I)	3	28
Actifs Courants (total II)	2 497	4 119
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 500</b>	<b>4 147</b>

#### ■ PASSIF

En K€

	31/03/2011	31/03/2010
Capitaux Propres (total I)	730	546
Passifs non Courants (II)	44	64
Passifs Courants (III)	1 726	3 537
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>2 500</b>	<b>4 147</b>

#### ■ COMPTE DE RÉSULTAT

En K€

	31/03/2011	31/03/2010
Total Produits Opérationnels	4 619	3 060
Total Charges Opérationnelles	- 3 890	- 2 793
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>729</b>	<b>267</b>
Autres Produits Opérationnels	2	1 036
Autres Charges Opérationnelles		-938
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>731</b>	<b>365</b>
Coût de l'endettement financier	- 12	- 66
Autres Produits/Charges Fi	0	0
Charges d'impôt et minoritaires	- 71	216
<b>RESULTAT PART DU GROUPE</b>	<b>648</b>	<b>515</b>

### 7.2 Parties liées

En K€

POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT ET DU BILAN	Montant concernant les entreprises au 31/03/2011		Montant concernant les entreprises au 31/03/2010	
	Partie liées	Co-entreprises	Partie liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	3 648	5	1 203	21
Autres produits opérationnels	980		1 517	
Créances clients et comptes rattachés	8 095		7 073	
Autres créances		318		1 980
Emprunts et dettes financières divers		1 709		1 674

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 cessions de terrains à bâtir. Les autres produits opérationnels concernent des cessions d'immeubles de placement.

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 :

	03/2011	03/2010
Cadres	16	14
Employés	36	43
Total	52	57

### 7.4 Engagements hors bilan

Au 31 mars 2011 :

- Le montant des engagements reçus s'élève à 12 M€
- Le montant des engagements donnés s'élève à 25 M€

#### ■ ENGAGEMENTS DONNÉS

En K€

	31/03/2011	31/03/2010
Promesses d'hypothèques	9 094	24 203
Privilège de prêteur	2 939	1 096
Hypothèques	8 466	4 410
Loyers baux commerciaux	141	378
Nantissement d'actif	4 607	6 290
<b>TOTAL</b>	<b>25 247</b>	<b>36 377</b>

#### ■ ENGAGEMENTS REÇUS

En K€

	31/03/2011	31/03/2010
Avals, cautions	190	384
Garantie d'achèvement lotisseur	11 338	13 469
<b>TOTAL</b>	<b>11 528</b>	<b>13 853</b>

### 7.5 Gestion des risques et instruments financiers

#### ■ 7.5.1 Risques de marché

Le marché de l'immobilier avait atteint sur les exercices 2005, 2006 et 2007 des niveaux record. La crise américaine des subprimes, puis les difficultés des établissements bancaires au niveau international, puis la crise économique ont provoqué un renversement de tendance important à compter de juin 2008. Depuis mars 2009, le marché immobilier s'est stabilisé, et marque même une hausse dans les principales villes françaises (Paris, Lyon, Marseille,...) dans le reste du territoire, la reprise est graduelle. Des mesures gouvernementales qui resteront fortes pour les primo-

accédants (prêt à taux zéro), un encouragement à l'investissement locatif (loi Scellier), des taux d'intérêts qui restent relativement bas ainsi qu'une pénurie croissante de logements en France favorisent le marché et le rendent durablement porteur.

### ■ 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 265 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.

59

### ■ 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.

Le montant des créances échues s'élève à 8,2 M€ et correspond 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.

### ■ 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 31/03/11	Juste valeur 31/03/11 (1)	Valeur nette comptable 31/03/10
<b>ACTIFS :</b>				
	A et D	147	147	148
Actifs financiers non courants				
Autres actifs non courants				
	D	23 196	23 196	24 236
Créances clients				
	D	3 144	3 144	2 886
Autres actifs courants (2)				
	B	1 024	1 024	1 024
Autres actifs financiers courants (2)				
	B	17 939	17 939	13 759
Trésorerie et équivalents de trésorerie				
<b>PASSIFS :</b>				
	C	26 531	26 531	35 283
Dettes financières courantes et non courantes				
	D			
Autres passifs non courants (2)				
	D	20 545	20 545	22 005
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				
	D	953	953	571
Autres passifs courants (2)				

(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

60

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

- Niveau 1 (prix cotés sur un marché actif) : trésorerie et équivalents de trésorerie,
- Niveau 2 (données observables) : instruments dérivés de couverture : aucun 31 mars 2011,
- Niveau 3 (données non observables) : aucun au 31 mars 2011

## 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 31/03/2011, trois SCI de construction ventes avaient terminé leur programme soit :

- SCI DEMEURE DE LUCIE
- SCI MAZARIN
- SCI ST CERGUES

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

- SCI VILLA HELENE
- SCI LES HAMEAUX DAMANDINE
- SCI AMBASSADEUR
- SCI VILLA DU ROSSET
- SCI JARDINS DE LEANE
- SCI RESIDENCE FLORENTIN
- SNC RESIDENCE DU CENTRE

La SA CAPELLI et la SAS 2C AMENAGEMENT détiennent 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.

En K€

	31/03/2011	31/03/2010
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	- 22 952	- 24 404
Frais de commercialisation encourus		- 1 043
Autres produits	- 1 336	-6
Autres charges	- 7	
Bénéfices	4 366	1 316
<b>Chiffre d'affaires cumulé</b>	<b>28 661</b>	<b>26 769</b>
Facturations intermédiaires émises	28 621	23 148
Avances reçues	- 24 796	- 21 560
Dû par les clients HT	3 825	1 588

## 7.8 Honoraires des commissaires aux comptes

Il s'agit d'honoraires liés exclusivement à la mission de certificat des comptes :

En K€

	ORFIS				DFP				AUTRE			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10
<b>Audit</b> = Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
Émetteur	40	42	69%	68%	40	42	83%	86%				
Filiales intégrées globalement = Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	22	20	31%	32%	11	7	17%	14%	0	3	0	100%
Emetteur Filiales intégrées globalement												
Sous-total	62	62	100%	100%	51	49	100%	100%	0	3	0%	1
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b> = Juridique, fiscal, social = Autres à préciser si > 10% des honoraires d'audit)												
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	62	62	100%	100%	51	49	100%	100%	0	3	0%	100%

# C - Comptes sociaux au 31 mars 2011

## MISSION DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

### SA CAPELLI

pour l'exercice **du 01/04/2010 au 31/03/2011** et conformément à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par les normes de présentation définies par l'Ordre des experts-comptables.

A la date de mes travaux qui ne constituent pas un audit, et à l'issue de ceux-ci, je n'ai pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan :	70 334 711 €
- Chiffre d'affaires :	22 451 186 €
- Résultat net comptable (perte) :	- 34 478 €

Fait à LYON, le 26/07/2011

Anne-Sophie VETRANO  
Expert-Comptable



Cabinet SEGAUD et Associés  
COMPTE DE RESULTAT

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

	du 01/04/10 au 31/03/11 12 mois	du 01/04/09 au 31/03/10 12 mois	Variation
<b>PRODUITS</b>			
Ventes de marchandises	0	0	0
Production vendue	22 451 186	25 267 791	-3 681 345
Production stockée	0	0	0
Subventions d'exploitation	0	0	0
Autres produits	265 001	323 895	-5 016
<b>Total</b>	<b><u>22 716 187</u></b>	<b><u>25 591 686</u></b>	<b><u>-3 686 361</u></b>
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>			
Achats de marchandises	0	0	0
Variation de stock (m/ses)	0	0	0
Achats de m.p & aut.approv.	9 162 571	12 455 811	-2 661 000
Variation de stock (m.p.)	5 102 697	3 408 787	-1 922 334
Autres achats & charges externes	4 927 172	5 635 725	2 697 369
<b>Total</b>	<b><u>19 192 440</u></b>	<b><u>21 500 323</u></b>	<b><u>-1 885 965</u></b>
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>	<b>3 523 747</b>	<b>4 091 363</b>	<b>-1 800 396</b>
<b>CHARGES</b>			
Impôts, taxes et vers. assim.	437 189	472 494	-50 900
Salaires et Traitements	2 197 771	1 971 111	-536 052
Charges sociales	845 384	778 867	-172 799
Amortissements et provisions	270 274	347 732	-147 230
Autres charges	102	222	-13 904
<b>Total</b>	<b><u>3 750 720</u></b>	<b><u>3 570 427</u></b>	<b><u>-920 884</u></b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-226 975</b>	<b>520 936</b>	<b>-879 511</b>
Produits financiers	247 510	311 437	-577 081
Charges financières	883 377	1 411 317	-846 122
<b>Résultat financier</b>	<b><u>-635 867</u></b>	<b><u>-1 099 880</u></b>	<b><u>269 041</u></b>
Opérations en commun	630 126	250 166	-1 102 761
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-232 716</b>	<b>-328 777</b>	<b>-1 713 232</b>
Produits exceptionnels	260 557	77 943	-101 771
Charges exceptionnelles	75 906	101 187	-79 885
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b><u>184 651</u></b>	<b><u>-23 244</u></b>	<b><u>-21 886</u></b>
Participation des salariés	0	0	0
Impôts sur les bénéfices	-13 587	-56 685	-484 922
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-34 478</b>	<b>-295 335</b>	<b>-1 250 196</b>

■ BILAN ACTIF

	Brut	Amort. & Provisions	Net au 31/03/11	Net au 31/03/10
<b>ACTIF</b>				
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés	469 319	422 688	46 631	119 321
Fonds commercial	52 595		52 595	52 595
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions	588 504	264 117	324 387	366 756
Installations techniques, matériel et outillage	35 719	30 532	5 187	9 461
Autres immobilisations corporelles	973 984	645 156	328 828	320 701
Immob. en cours / Avances & acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	8 135 895		8 135 895	8 135 205
Autres titres immobilisés	100 000		100 000	100 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	96 401		96 401	105 234
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>10 452 417</b>	<b>1 362 493</b>	<b>9 089 924</b>	<b>9 209 273</b>
<b>Stocks</b>				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis	25 397 938	204 000	25 193 938	30 281 364
Marchandises				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	18 340 464	18 832	18 321 632	17 943 185
Fournisseurs débiteurs	15 951		15 951	6 317
Personnel	16 783		16 783	17 547
Etat, Impôts sur les bénéfices				494 129
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 570 593		1 570 593	1 890 384
Autres créances	7 237 000		7 237 000	5 603 611
<b>Divers</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	272 219		272 219	349 382
Valeurs mobilières de placement	5 566 135		5 566 135	5 194 585
Disponibilités	1 912 554		1 912 554	3 592 446
Charges constatées d'avance	1 137 981		1 137 981	1 544 995
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>61 467 618</b>	<b>222 832</b>	<b>61 244 787</b>	<b>66 917 943</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>71 920 036</b>	<b>1 585 325</b>	<b>70 334 711</b>	<b>76 127 216</b>

## ■ BILAN PASSIF

	Net au 31/03/11	Net au 31/03/10
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel	15 139 200	15 139 200
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	7 280 182	7 280 182
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	819 694	819 694
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	4 145 373	4 440 708
Report à nouveau	1 236 349	1 236 349
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-34 478</b>	<b>-295 335</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>28 586 321</b>	<b>28 620 798</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts	2 163 403	569 906
Découverts et concours bancaires	19 878 879	26 755 125
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	22 042 281	27 325 031
Emprunts et dettes financières diverses	14 573	11 273
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	113 301	310 132
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	5 000	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 794 088	16 790 507
Personnel	166 764	159 240
Organismes sociaux	251 642	205 434
Etat, Impôts sur les bénéfices	110 316	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 264 915	863 323
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	241 547	161 423
Dettes fiscales et sociales	2 035 184	1 389 419
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 290	2 010
Autres dettes	514 944	414 836
Produits constatés d'avance	4 224 729	1 263 211
<b>DETTES</b>	<b>41 748 390</b>	<b>47 506 418</b>
Ecart de conversion - Passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>70 334 711</b>	<b>76 127 216</b>



## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31 mars 2011	
	Augmentation	Diminution
<b>RESSOURCES</b>		
Capacité d'autofinancement de l'exercice		
- Prélèvements personnels		
<b>= Autofinancement disponible</b>	<b>214 942</b>	
Valeurs des cessions d'immobilisations	62 867	
Réductions d'immobilisations financières		
Apports fonds propres et en C.C.		
Emprunts contractés	2 600 000	
Subventions d'investissement		
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>2 877 809</b>	
<b>EMPLOIS</b>		
Distributions de dividendes		
Réduction fonds propres et en C.C.		1 962 810
Acquisitions d'éléments actif immobilisé		188 106
Charges réparties sur plusieurs exercices		
Remboursements d'emprunts		1 004 433
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>		<b>3 155 349</b>
<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL</b>		<b>277 540</b>

66

	31 mars 2011	
	Dégagement	Besoins
<b>VARIATION DES ACTIFS</b>		
Stocks et en-cours		5 102 425
Avances et acomptes versés sur commandes		77 162
Comptes clients, Comptes rattachés	397 280	
Autres créances		937 870
Comptes de régularisation		407 014
<b>VARIATION DES DETTES</b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes		5 000
Fournisseurs, Comptes rattachés	3 996 418	
Dettes fiscales et sociales		645 764
Autres dettes		102 388
Comptes de Régularisation		2 961 519
<b>TOTAUX</b>	<b>4 393 698</b>	<b>10 239 142</b>
<b>BESOINS DE L'EXERCICE EN FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>5 845 444</b>
Variation des Disponibilités		1 308 342
Variations des Concours bancaires et Soldes créditeurs	6 876 246	
<b>VARIATION NETTE TRESORERIE</b>	<b>5 567 904</b>	
<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL</b>		<b>277 540</b>

## ■ ANNEXE DES COMPTES SOCIAUX

Exercice du 01/04/2010 au 31/03/2011

Annexe au bilan avant affectation du résultat de l'exercice, dont le total est de 70 334 711 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 22 451 186 euros et dégageant une perte de 34 478 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/04/2010 au 31/03/2011.

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

### Intégration fiscale

La SA CAPELLI a opté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 pour le régime de l'intégration fiscale. Elle est la société mère du groupe d'intégration, qui comprend également la SAS FINANCIERE CAPELLI, la SAS CAPELLI PROMOTION et la SA BARAUT.

(code du commerce – article L.123-13 et L.123-17)

(décret n°83-1020 du 29/11/83 articles 7,21,24 début, 24-1°, 24-2°, 24-3°)

### Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 120-1 et suivants du Plan Comptable Général 2005.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que des règlements CRC relatifs à la réécriture du plan comptable général 2005 applicables à la clôture de l'exercice.

### Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

### Évaluation des provisions

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

67

### Sociétés en participation

La SA CAPELLI est associée non gérante dans deux Sociétés En Participation (SEP). Elle détient 55% de la SEP CAPELLI SOFIREL et 50% de la SEP AFA CAPELLI. Elle comptabilise en fin d'exercice sa quote-part du résultat de l'exercice dans les « opérations faites en commun ».

### Autres immobilisations incorporelles

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 4°)

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Ces éléments sont amortis sur la durée de leur utilisation par l'entreprise à savoir :

	Valeurs	Taux d'amortissement
LOGICIELS	135 262	100,00
	136 969	33,33
	196 097	20,00

### Évaluation des immobilisations corporelles

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 4°)

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

## Évaluation des amortissements

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 2°)

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	10 à 40 ans
Agencements et aménagements	Linéaire	5 à 20 ans
Installations techniques	Linéaire	5,7 ou 8 ans
Matériels et outillages	Linéaire	3 ou 4 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 ou 4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	de 3 à 8 ans
Mobilier		

Les immeubles ont fait l'objet d'une décomposition conformément au règlement CRC 2002-10. Chaque composant étant amorti en fonction de sa durée d'utilité.

### Titres immobilisés

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 4°)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

L'évaluation de la valeur actuelle a été faite sur la base des capitaux propres corrigés des perspectives de développement des sociétés concernées.

En cas de cession portant sur un ensemble de titre de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Les titres immobilisés ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de la valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

### Créances immobilisées

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 4°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.

Les créances immobilisées ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de la valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

### Évaluation des produits en cours

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 1°)

Les terrains et constructions ont été évalués à leur coût de revient, soit :

- + Prix d'acquisition
- + Frais financiers
- + Impenses (frais d'aménagement et de viabilisation)

Les frais financiers incorporés au stock au 31 Mars 2011 s'élève à 237 559 €.

### Dépréciation des stocks

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 1°)

Les stocks et en cours ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de la valeur actuelle à la date de la clôture de l'exercice.

### Évaluation des créances et des dettes

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 5°)

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

### Dépréciation des créances

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 2°)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

## Évaluation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titre de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode du premier entré – premier sorti.

## Disponibilités en euros

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

## Provisions

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

## Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires

- Activité lotissement : Le chiffre d'affaires est constaté au fur et à mesure de la vente des lots, soit à la signature de l'acte. Le cas échéant, une provision pour les coûts restant à encourir est constituée dans les comptes.
- Activité location : Le chiffre d'affaires est constaté à chaque échéance de loyer.
- Activité promotion : Le chiffre d'affaires et la marge sont constatés à l'achèvement des programmes.

## État des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Rééval.	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles	490 302		31 610
Constructions sur sol propre	207 046		
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	379 957		1 500
Installations techniques, matériel et outillage industriel	35 718		
Installations générales, agencements, aménagements divers	283 102		1 968
Matériel de transport	240 602		105 645
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	352 006		40 658
Immobilisations corporelles en cours			
<b>TOTAL</b>	<b>1 498 435</b>		<b>149 772</b>
Autres participations	8 135 205		2 290
Autres titres immobilisés	100 000		
Prêts, autres immobilisations financières	105 234		4 433
<b>TOTAL</b>	<b>8 340 439</b>		<b>6 723</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 329 177</b>		<b>188 106</b>

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation valeur d'origine fin exercice
	Poste à poste	Cessions		
Autres postes d'immobilisations incorporelles			521 913	
Constructions sur sol propre			207 046	
Installations générales, agencements, aménagements des constr.			381 457	
Installations techniques, matériel et outillage industriel			35 718	
Installations générales, agencements, aménagements divers			285 071	
Matériel de transport		50 000	296 247	
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			392 664	
Immobilisations corporelles en cours				
<b>TOTAL</b>		<b>50 000</b>	<b>1 598 207</b>	

Autres participations		1 600	8 135 895	
Autres titres immobilisés			100 000	
Prêts, autres immobilisations financières		13 267	96 400	
	TOTAL	14 867	8 332 296	
	TOTAL GÉNÉRAL	64 867	10 452 416	

## État des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles TOTAL	318 387	104 300		422 688
Constructions sur sol propre	65 744	7 936		73 681
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	154 503	35 932		190 437
Installations techniques, matériel et outillage industriel	26 258	4 273		30 532
Installations générales, agencements, aménagements divers	138 579	17 671		156 252
Matériel de transport	93 082	57 315	8 854	141 544
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	323 349	24 011		347 360
	TOTAL	801 517	8 854	939 806
	TOTAL GÉNÉRAL	1 119 904	8 854	1 362 492

Ventilation des dotations de l'exercice	Amort. linéaires	Amort. dégressifs	Amort. exceptionnels	Amort. dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Autres immob. incorporelles TOTAL	104 300				
Constructions sur sol propre	7 936				
Installations générales, agenc, aménag, constr.	35 932				
Instal, techniques, matériel et outillage indus	4 273				
Instal générales, agenc, aménag. divers	17 671				
Matériel de transport	57 315				
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	24 011				
	TOTAL	147 141			
	TOTAL GÉNÉRAL	251 442			

## État des provisions

Provisions pour risques et charges	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Autres provisions pour risques et charges					
	TOTAL				

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Clients		18 832			18 832
Sur stock et en cours	219 000		15 000		204 000
	TOTAL	219 000	15 000		204 000
	TOTAL GENERAL	219 000	18 832	15 000	222 832

## État des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an
Autres immobilisations financières	96 400		96 400
Autres créances clients	18 310 534	18 310 534	
Clients douteux ou litigieux	29 929	29 929	
Personnel et comptes rattachés	5 685	5 685	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	1 570 593	1 570 593	
Avances et acomptes versés sur commandes	272 219	272 219	
Divers état et autres collectivités publiques	11 098	11 098	
Groupe et associés	6 978 341	6 978 341	
Débiteurs divers	274 609	274 609	
Charges constatées d'avance	1 137 981	1 137 981	
<b>TOTAL</b>	<b>28 687 389</b>	<b>28 590 989</b>	<b>96 400</b>

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	19 878 878	19 878 878		
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	2 163 402	417 536	1 567 863	178 003
Emprunts et dettes financières diverses	14 572	14 572		
Fournisseurs et comptes rattachés	12 794 088	12 794 088		
Personnel et comptes rattachés	166 764	166 764		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	251 641	251 641		
Impots sur les Benefices	110 316	110 316		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 264 915	1 264 915		
Autres impôts taxes et assimilés	241 547	241 547		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 290	4 290		
Groupe et associés	113 301	113 301		
Autres dettes	514 944	514 944		
Produits constatés d'avance	4 224 729	4 224 729		
<b>TOTAL</b>	<b>41 743 390</b>	<b>39 997 523</b>	<b>1 567 863</b>	<b>178 003</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 600 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 004 433			

L'autorisation de découvert des lignes corporate s'élevait à 7M€ au 31/03/2011, ramenée à 5 M€ au 15/04/2011, date d'échéance de ces lignes. A ce jour, des négociations sont en cours avec les banques afin de finaliser une nouvelle autorisation de découvert.

### Composition du capital social

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 12°)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombres de titres			
		Au début	Crées	Remboursés	En fin
ACTIONS	1,14	13 280 000			13 280 000

Dont 27 981 actions auto détenues soit une valeur de 57 081€ contre 25 351 actions au 31 Mars 2010 (augmentation de 2 630 actions).

### Emission de bons de souscriptions et/ou d'acquisition d'actions

Conformément à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 22 septembre 2010, le conseil d'administration du 30 novembre 2010 a acté la réalisation d'une émission de 25 000 bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions au profit de cadres de la société.



Ces bons donnent droit à une action ordinaire exerçable au prix de 2 euros entre le 1<sup>er</sup> octobre 2016 et le 31 décembre 2016 sous condition de rentabilité opérationnelle du groupe.

### Tableau de variation des capitaux propres

	31/03/10	Affectation résultat N-1	Résultat de la période	Augmentation	Diminution	31/03/11
Capital social	15 139 200					15 139 200
Primes émission, fusion, apport	7 280 182					7 280 182
Réserves et report à nouveau	6 496 752	-295 335				6 201 417
Résultat net	-295 335	295 335	-34 478			-34 478
Provisions réglementées	0					0
<b>TOTAL</b>	<b>28 620 799</b>	<b>0</b>	<b>-34 478</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 586 321</b>

Aucun dividende n'a été distribué.

### Fonds commercial

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 19°)

Nature	Montant des éléments				Montant de la dépréciation
	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Global	
FOND COMMERCIAL	52 595			52 595	
<b>TOTAL</b>	<b>52 595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52 595</b>	<b>-</b>

### Produits à recevoir

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 23)

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan

	31/03/11	31/03/10
Créances clients et comptes rattachés	221 713	290 051
Autres créances	15 951	101 759
<b>TOTAL</b>	<b>237 664</b>	<b>391 810</b>

### Charges à payer

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 23)

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/03/11	31/03/10
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	428	25 764
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 817 800	9 632 513
R.R.R. accordés aux clients	81 492	
Dettes fiscales et sociales	473 068	381 028
<b>TOTAL</b>	<b>8 372 788</b>	<b>10 039 305</b>

### Charges et produits constatés d'avance

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 23)

	31/03/11	31/03/10
Charges constatées d'avance		
Charges d'exploitation	1 137 981	1 544 995
<b>TOTAL</b>	<b>1 137 981</b>	<b>1 544 995</b>

Produits constatés d'avance	31/03/11	31/03/10
Produits d'exploitation	4 224 729	1 263 211
TOTAL	4 224 729	1 263 211

## Entreprises liées

POSTES DU BILAN	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances
	liées	avec lesquelles la société a lien de participation	représentées par des effets de commerce
Capital souscrit non appelé			
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances & acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	8 131 145	4 750	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titrés immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	857 432	32 843	
Autres créances	6 255 778	584 265	
Capital souscrit appelé non versé			
Valeurs mobilières placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	87 360	16 689	
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 290	1 000	
Autres dettes	428 059		

## Parties liées

Les transactions avec les parties liées représentent essentiellement des cessions de terrains, s'élevant à un chiffre d'affaires de 3 648 K€ et à un solde clients au 31/03/2011 de 7 154 K€. Aucune provision n'a été constituée sur ces créances.

## Ventilation du chiffre d'affaires net

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 -21°)

Répartition par secteur d'activité	31/03/11	31/03/10
Lotissements	19 192 384	19 381 373
Locations immobilières	52 574	36 960
Prestations intragroupe	1 488 344	587 990
Promotion immobilière	1 253 837	5 075 251
Produits divers	464 047	186 217
TOTAL	22 451 186	25 267 791

La répartition par secteur géographique reste cette année encore non significative.

## Rémunération des dirigeants

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 18°)

Rémunération allouée aux membres	Montant
Des organes de direction ou de gérance	527 348
<b>TOTAL</b>	<b>527 348</b>

## Rémunération des membres du conseil d'administration.

Effectif moyen

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 22°)

	Personnel salarié 31/03/2011	Personnel salarié 31/03/2010
Cadres	16	13
Employés	36	37
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>	<b>50</b>

## Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

	Charges financières		Produits financiers	
	31/03/11	31/03/10	31/03/11	31/03/10
<b>TOTAL</b>	<b>883 377</b>	<b>1 411 317</b>	<b>247 510</b>	<b>311 437</b>
Dont entreprises liées	411	-	182 048	224 899

74

## Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 20°)

	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat comptable (hors participation)	- 48 065	- 13 587

IS sur résultat courant : Néant

IS sur résultat exceptionnel : Néant

L'économie d'impôt liée à l'intégration fiscale s'élève à 48 k€ et correspond à l'utilisation du déficit d'ensemble au 31/03/2010 d'un montant de 144 k€.

## Intégration fiscale

L'impôt société relatif aux résultats des filiales bénéficiaires est constaté par chacune d'elles. En revanche, les déficits des filiales sont conservés par la société mère.

Les différences entre l'impôt comptabilisé et l'impôt pour le paiement duquel l'entreprise est solidaire est constitué de l'impôt société relatif aux filiales bénéficiaires, constaté dans le résultat propre de ces sociétés, et par l'impôt société relatif à l'application de l'amortissement par composants selon la méthode rétrospective, assis sur la régularisation des amortissements antérieurs.

Le groupe d'intégration fiscale n'a plus de déficit reportable à imputer, la perte de 2010 ayant été utilisée entièrement sur le résultat 2011.

## ■ ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

### Engagements financiers

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 16°)

#### Engagements donnés

En K€

	31/03/2011	31/03/2010
Promesses d'hypothèques	7 499	23 527
Hypothèque	7 021	1 325
Privilège de prêteur	2 829	324
Loyers baux	141	378
Cautions solidaire	3 285	0
Nantissements	4 608	6 290
<b>TOTAL</b>	<b>25 383</b>	<b>31 844</b>

La SA CAPELLI s'est par ailleurs engagé à conserver les titres de la SAS 2C Aménagement ainsi que les titres de la SCI Louis Gaillard, SCI en cours de constitution.

#### Engagements reçus

En K€

	31/03/2011	31/03/2010
Avals et Cautions	0	384
Garantie d'achèvement lotisseur	5 692	11 211
<b>TOTAL</b>	<b>5 692</b>	<b>11 595</b>

75

### Crédit bail

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 53)

Nature	Terrains	Constructions	Instal. Matériel et Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine				222 000	222 000
Amortissements					
- Cumul exercices antérieurs				6 635	6 635
- Dotations de l'exercice				53 952	53 952
<b>TOTAL</b>				<b>60 587</b>	<b>60 587</b>
Redevances payées					
- Cumul exercices antérieurs				50 778	50 778
- Exercice				52 123	52 123
<b>TOTAL</b>				<b>102 901</b>	<b>102 901</b>
Redevances restant à payer					
- A un an au plus				44 334	44 334
- Entre 1 et 5 ans				67 659	67 659
- A plus de 5 ans					
<b>TOTAL</b>				<b>111 993</b>	<b>111 993</b>
Valeur résiduelle					
- A un an au plus					
- Entre 1 et 5 ans				33 615	33 615
- A plus de 5 ans					
<b>TOTAL</b>				<b>33 615</b>	<b>33 615</b>
Montant en charge sur l'exercice				57 272	57 272

## Engagement en matière de pensions et retraites

Le montant des engagements de retraite s'élève à 16 049 Euros au 31 Mars 2011.

Les engagements de retraite ont été comptabilisés en tenant compte des éléments et options suivant :

- La convention collective applicable ;
- L'âge et le sexe des salariés ;
- La table de mortalité ;
- La catégorie socioprofessionnelle ;
- Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- Le salaire brut annuel ;
- Les dispositions du code du travail
- Un taux de rotation de l'effectif de 1%
- Un augmentation moyenne annuelle des salaires de 3% ;
- Un taux d'actualisation de 4,5%.

D'autre part, un taux de charges sociales patronales de 30% à 45% a été appliqué en fonction des catégories de salariés.

## Engagement en matière de DIF

Le montant des engagements en matière de DIF s'élèvent à 2 872 heures au 31 Mars 2011.

## Accroissements et allègements dette future d'impôt.

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 24°)

Nature des différences temporaires	Montant
Accroissements	
Autres:	
- Frais financiers sur stock	16 521
<b>TOTAL des accroissements</b>	<b>16 521</b>
Allègements	
Provisions non déductibles l'année de la comptabilisation:	
- Contribution sociale de solidarité (ORGANIC)	14 670
- Ecart sur les OPCVM	2 400
<b>TOTAL des allègements</b>	<b>17 070</b>

## Liste des filiales et participations

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 11°)

Filiales (+ 50% du capital détenu)

	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier ex. écoulé	Résultat du dernier ex. clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Comptes courants
				Brute	Nette					
				<b>SAS 2C AMENAGEMENT</b>	500 K€					
<b>SAS CAPELLI PROMOTION</b>	370 K€	767 872	99	3 861 000	3 861 000		341 232	216 138		398 553
<b>SA BARAUT</b>	1 342 K€	- 527 021	100	779 131	779 131		43 362	202 881		- 175
<b>SAS FINANCIERE CAPELLI</b>	150 K€	631 136	99.80	272 879	272 879		736 133	43 915		447 512
<b>SARL LE CLOS SAVETIER</b>	7 500 €	15 604	59	4 425	4 425		0	- 4 770		38 820
<b>SNC LES COTEAUX DE LOGRAS</b>	1 000 €	0	70	700	700		82 926	- 61 172		1 461 670
<b>SNC CAPELLI B1</b>	500 €	0	98	490	490		1 550 449	3 210 200		177 473
<b>SNC CAPELLI B2</b>	500 €	0	98	490	490		0	- 3 154		1 682
<b>SNC CAPELLI B3</b>	500 €	0	98	490	490		291 302	58 566		74 102
<b>SNC CAPELLI B4</b>	500 €	0	98	490	490		0	- 3 037		1 656
<b>SCI LES JARDINS DE LEANE</b>	1 000 €	0	80	800	800		0	0		317 998

77

Participations (10 à 50% du capital détenu)

	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier ex. écoulé	Résultat du dernier ex. clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Comptes courants
				Brute	Nette					
				<b>SNC L'OREE DU VILLAGE</b>	1 000 €					
<b>SCI LES JARDINS DE MARIE</b>	1 000 €	0	25	250	250		10 200	- 15 470		14 081
<b>SCI LES JARDINS DE FLORANGE</b>	1 000 €	0	25	250	250		0	150		7 405
<b>SNC DOMAINE DE L'ENTAY</b>	1 000 €	0	50	500	500		0	- 9 153		108 437
<b>SCI L'AMBASSADEUR</b>	1 000 €	0	25	250	250		1 082 843	244 842		0
<b>SNC LES VERCHERES</b>	1 000 €	0	50	500	500		0	19 110		1 882
<b>SCI SAINT CERGUES LES COTS</b>	1 000 €	0	50	500	500		274 940	48 186		4 483
<b>SCI LE MAZARIN</b>	1 000 €	0	50	500	500		630 447	- 48 466		67 427
<b>SCI LA DEMEURE DE LUCIE</b>	1 000 €		50	500	500		240 803	230 303		22 735
<b>SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES</b>	1 000 €	0	50	500	500		588 801	27 112		188 305
<b>SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE</b>	1 000 €	0	50	500	500		0	- 39 859		1 024 402



**Opérations faites en commun (Arrêté du 17 avril 1982)**

Affaires	Résultat global	Résultat transféré
<b>Affaires bénéficiaires</b>		
- SCI LES JARDINS D'ALICE	21 953	220
- SNC ST MAURICE VERCHERES	27 112	13 556
- SCI ST CERGUES LES COTS	48 186	24 093
- SCI LES JARDINS DE FLORANGE	150	38
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE	230 303	115 152
- SNC CAPELLI B1	349 712	342 718
- SNC CAPELLI B3	58 566	57 395
- SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE (2010)	0	92 305
- SCI COLLINES DE FLORANE (2010)	0	2 690
- SNC JULES VERNE	0	1 776
- SEP LOZANNE 2C (2010)	0	1 000
- SNC COTEAUX DU LOGRAS (2010)	0	34 654
- SCI L'AMBASSADEUR	244 842	61 210
<b>Total</b>	<b>980 824</b>	<b>746 806</b>
<b>Affaires à perte</b>		
- SNC L'OREE DU VILLAGE	23 567	11 783
- SCI LES JARDINS DE MARIE	15 470	3 867
- SNC DOMAINE DE L'ENTAY	9 153	4 577
- SCI LE MAZARIN	48 466	24 233
- SNC CAPELLI B4	3 037	2 976
- SNC CAPELLI B2	3 154	3 091
- SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE	100 488	1 005
- SEP LOZANNE 2C	2 398	2 398
- SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	39 859	19 930
- SNC LES COTEAUX DE LOGRAS	61 172	42 820
<b>Total</b>	<b>306 764</b>	<b>116 681</b>

78

**Produits et charges exceptionnels (Arrêté du 17 avril 1982)**

Nature	Montant	Imputé au compte
<b>Produits exceptionnels</b>		
- Cessions d'immobilisations	48 000	775 000
- Régularisations diverses	17 557	771 xxx
- Transfert de charges exceptionnelles	195 000	
<b>TOTAL</b>	<b>260 557</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
- Valeur nette des immobilisations cédées	42 146	675 xxx
- Amendes et pénalités	161	671 xxx
- Régularisations diverses	33 599	671 xxx
<b>TOTAL</b>	<b>75 906</b>	

**Transfert de charges**

Nature	Montant
Remboursement divers	89 583
Remboursement Taxes	87 628
Avantages en nature	71 817
<b>TOTAL</b>	<b>249 028</b>

**Société consolidante**

La SA CAPELLI est la société à la tête du groupe de consolidation, le périmètre de consolidation comprenant 33 autres sociétés au 31 Mars 2011.

# D - Rapport de gestion

## RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 30 SEPTEMBRE 2011

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 mars 2011 et de soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports des Commissaires aux Comptes.

79

### I - PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE

#### 1 - Activité du Groupe

##### 1.1 - Activité globale du Groupe

Les principaux indicateurs financiers de l'exercice 2010/2011 sont :

- Chiffre d'affaires : 42,2 M€
- Résultat opérationnel : 2,2 M€
- Résultat net consolidé part du Groupe : 1,2 M€
- Gearing (endettement net/fonds propres) : 0,24

> Backlog (lots réservés et actés) au 21 juin 2011 :  
50,7 M€ dont 29,4 M€ pour l'activité lotissement et 21,3 M€ pour la Promotion.

Compte de résultats consolidés (1<sup>er</sup> avril – 31 mars)

En M€ audités	2010/2011	2009/2010	S1 / S2 2010/2011
Chiffre d'affaires	42,2	43,4	17,8 / 24,3
Marge Brute	8,9	7,7	3,5 / 5,4
Résultat opérationnel	2,2	0,7	0,5 / 1,7
Résultat financier	-0,1	-0,3	-0,01 / -0,01
<b>Résultat net consolidé pdg</b>	<b>1,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1 / 1,1</b>

Sur l'exercice, le Groupe CAPELLI bénéficie des actions mises en place pour accroître sa marge brute (21,1% vs 17,7%) et maîtriser ses charges avec une politique sélective à l'achat, une adaptation des structures, une baisse des frais fixes et une réduction des stocks.

Le résultat opérationnel progresse ainsi de 1,5 M€ par rapport à l'année dernière pour atteindre 2,2 M€. La rentabilité opérationnelle s'élève à 5,2% avec une contribution plus forte du second semestre à 7,1%. Le résultat net à 1,2 M€ est en forte croissance permettant de dégager une rentabilité nette de 2,8% dont 4,4% sur la deuxième partie de l'année.

## Évolution de la structure financière

En M€	31 mars 2011	30 septembre 2011	31 mars 2010
Fonds propres	30.2	29.1	28.9
Endettement net	7.3	9.4	18.5
Gearing	0.24	0.32	0.64

La structure financière du Groupe se renforce et traduit une politique de déstockage des lots anciens qui s'est accompagnée d'un taux de rotation beaucoup plus rapide des nouveaux lots.

## Évolution des stocks

En M€	31 mars 2011	30 mars 2010	31 mars 2009
Lotissement	27.0	36.7	4.08
Promotion	2.6	2.2	10.8
Total	29.6	38.9	51.5

## 1.2 - Activité des sociétés du Groupe

### ■ 1.2.1 Prises de participations au cours de l'exercice

Des prises de participations ont été effectuées dans les sociétés suivantes :

SNC CAPELLI B2 : 98 % des titres détenus par la SA CAPELLI  
 SNC CAPELLI B3 : 98% des titres détenus par la SA CAPELLI ;  
 SNC CAPELLI B4 : 98% des titres détenus par la SA CAPELLI ;  
 SCI VILLA DU ROSSET : 99 % des titres détenus par la SAS CAPELLI PROMOTION  
 SCI VILLA D'HELENE : 100% des titres détenus par la SA CAPELLI ;  
 SCI LES JARDINS DE LEANE : 80% des titres détenus par la SA CAPELLI ;

Des liquidations ont été réalisées dans les sociétés suivantes :

SCI LE DOMAINE DU RETORD  
 SCI LES JARDINS DE MAUD  
 SCS LA REGIONALE  
 SEP AFA-CAPELLI (Bourg)

Ces sociétés sont soit liquidées soit en cours de liquidation. Ces variations de périmètre n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés. Aucune information pro forma n'a donc été réalisée.

### ■ 1.2.2 - Activité des filiales et participations

Le Groupe CAPELLI détient des participations, généralement de l'ordre de 50%, dans 14 Sociétés Civiles Immobilières (S.C.I.) de construction - vente destinées aux opérations de promotion immobilière. Le solde du capital est détenu par la société G. FONTANEL PROMOTION, à l'exception des SCI SAINT CERQUES LES COTS, LES ALLEES PASCALINE, LES RESIDENCES FLORENTIN détenues par le Groupe AST. Les S.C.I. de construction – ventes dans lesquelles le Groupe CAPELLI détient une participation sont les suivantes :

- LES JARDINS DE FLORANGE (50% du capital),
- LES JARDINS DE MARIE (50% du capital),
- L'AMBASSADEUR (50% du capital),
- LE MAZARIN (50% du capital),
- LES DEMEURES DE LUCIE (50% du capital),
- SAINT CERGUES LES COTS (50% du capital),
- LES JARDINS D'ALICE (100% du capital)
- LE HAMEAU D'AMANDINE (100% du capital)
- SCI LES COLLINES DE FLORANE (100% du capital)
- SCI LES ALLEES PASCALINE (50% du capital)
- SCI LES RESIDENCES FLORENTIN (50% du capital).
- SCI VILLA D'HELENE (100% du capital) ;
- SCI LES JARDINS DE LEANE (80% du capital)
- SCI LES VILLAS DU ROSSET (100% du capital)

Ces S.C.I. de construction – vente sont constituées juste avant l'acquisition du terrain et leur activité s'étend généralement sur deux à trois années.

Le Groupe CAPELLI détient des participations dans des Sociétés en Nom Collectif (S.N.C.) destinées à des opérations de lotissement. Le solde du capital est détenu par d'autres lotisseurs, ou pour les SNC CAPELLI B1 à B4, par un établissement financier. Les S.N.C. dans lesquelles le Groupe CAPELLI détient une participation sont les suivantes :

- LES VERCHERES (50% du capital), dont l'activité est en cours,
- DOMAINE DE L'ENTAY (50% du capital)
- LES JARDINS DE CHAMPAGNE (100% du capital)
- ST MAURICE VERCHERE (50% du capital)
- LES COTEAUX DU LOGRAS (100% du capital)
- L'OREE DU VILLAGE (50% du capital)
- SNC CAPELLI B1 (98% du capital)
- SNC CAPELLI B2 (98% du capital)
- SNC CAPELLI B3 (98% du capital)
- SNC CAPELLI B4 (98% du capital)
- SNC LES RESIDENCES DU CENTRE (50% du capital)

81

Ces sociétés sont créées via constitution auprès du Registre du Commerce et des Sociétés juste avant l'acquisition du terrain et leur activité s'étend généralement sur deux à trois années.

Le Groupe CAPELLI détient des participations dans 2 Sociétés en Participation (S.E.P.) destinées à des opérations de lotissement. Le solde du capital est généralement détenu par d'autres lotisseurs. Les S.E.P. dans lesquelles CAPELLI détient une participation sont les suivantes :

- SOFIREL - CAPELLI Lozanne 2 (100% du capital), dont l'activité est en cours,
- RIGAL - 2C AMENAGEMENT La Valla en Gier (50% du capital), dont l'activité est en cours.

Ces sociétés sont créées via déclaration auprès de l'Administration Fiscale juste avant l'acquisition du terrain et leur activité s'étend généralement sur deux à trois années. Ce type de société n'a pas pour vocation de se développer d'une manière significative.

Le Groupe CAPELLI détient des participations dans 2 Sociétés à Responsabilité Limitée (S.A.R.L.) et 3 Société par Actions Simplifiée (SAS) :

- SAS FINANCIERE CAPELLI au capital de 150.000€, créée le 11 février 1992 et détenue à 99,8%, dont la vocation est de percevoir des loyers d'immeubles appartenant au Groupe et la réalisation d'opérations de lotissement,
- SARL LE CLOS SAVETIER au capital de 7.500€, créée le 31 juillet 2006 et détenue à 59%, dont l'activité est la réalisation d'une opération de lotissement,
- SAS CAPELLI PROMOTION au capital de 370.000€ détenue à 99%. Cette société est issue de la transformation de la SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA). Elle a pour vocation à porter les opérations de promotions immobilières que le Groupe réalise.
- SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT au capital de 4.000€ détenue à 50% dont l'activité est la prise de participation dans toute activité civile ou commerciale,
- SAS 2C AMENAGEMENT au capital de 500.000€ détenue à 70% créée en juin 2001 et spécialisée dans le lotissement (le solde du capital, soit 30%, est détenu par un tiers personne physique).

Le Groupe CAPELLI détient une participation de 99,99% dans BARAUT, S.A. au capital de 1.341.627,58 € acquise en avril 2004 dont l'activité est la location. Cette société est en cours de liquidation.

Le Groupe CAPELLI détenait au travers de la SOCIETE FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT, une participation de 95,47% dans LA REGIONALE, S.A. au capital de 57.600€. La société La Régionale a été dissoute puis liquidée en décembre 2010.

La nature des principaux flux financiers entre les différentes entités du Groupe est la suivante :

La société mère a une activité économique propre en lotissement. Son chiffre d'affaires en norme IFRS représente environ 70% du CA de l'activité lotissement du Groupe.

Par ailleurs, la société CAPELLI fournit des prestations de service à ses filiales dont la gestion est assurée par ses services. Ces prestations sont facturées au coût de revient. La société CAPELLI facture également des honoraires techniques à certaines de ses filiales sur lesquelles ses services techniques interviennent directement.

Enfin, la société CAPELLI donne des cautions en garantie d'emprunts contractés par ses filiales.

Les sociétés CAPELLI et 2C AMENAGEMENT sont spécialisées dans l'activité lotissement et l'activité promotion immobilière au travers des filiales dédiées.

La société FINANCIERE CAPELLI détient quelques immeubles qu'elle loue.

La Société CAPELLI PROMOTION est spécialisée dans l'activité de promotion immobilière horizontale.

Les autres sociétés du Groupe sont des structures détenues avec des partenaires et constituées généralement pour une opération dédiée.

### **1.3 - Activité en matière de recherche**

CAPELLI n'exerce aucune activité de recherche et développement.

82

### **1.4 - Évolution et perspectives d'avenir du Groupe**

La stratégie de CAPELLI de s'appuyer sur son métier historique de Lotissement (achat foncier) pour déployer de nouveaux relais de croissance adaptés à sa clientèle de primo-accédants démontre toute sa pertinence.

L'activité de Promotion intégrée (maison de ville et concept inédit d'appartement en Villa Duplex®) connaît une montée en puissance très satisfaisante en séduisant une clientèle essentiellement composée de primo accédants à la recherche d'un produit de qualité au positionnement prix attractif et situé dans les centres économiques.

A ce jour, une quinzaine de programmes ont été initiés et sont en cours de commercialisation, représentant un chiffre d'affaires prévisionnel de 54 M€.

Il est rappelé que le développement de cette activité contribue non seulement à la croissance du Groupe mais dégage aussi une marge en valeur absolue équivalente à celle du lotissement.

La dynamique à l'achat se poursuit avec des équipes commerciales qui se renforcent sur l'axe Paris / Marseille / Montpellier. Le Groupe a signé depuis le début de l'année 2011 plus de 76 M€ de lots sous compromis d'achats fonciers, vs 46 M€ en N-1.

Compte tenu de la montée en puissance progressive des programmes de Promotion, l'accélération de la croissance et des performances du Groupe CAPELLI sera nettement visible à compter du 3ème trimestre 2011/2012. L'exercice 2011/2012 marquera une étape importante dans le développement du Groupe.

### **1.5 - Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

Néant

## 2 - Résultats du groupe

En préambule, nous vous rappelons ci-après les sociétés filiales consolidées sur l'exercice clos le 31 mars 2011.

LIEN DE DÉTENTION DIRECT	% DE CONTRÔLE 31/03/11	% D'INTERETS 31/03/11	MÉTHODE DE CONSOLID.	% DE CONTRÔLE 31/03/10	% D'INTERETS 31/03/10
<b>SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE</b>					
<b>SA CAPELLI</b>					
<b>SOCIÉTÉ CONSOLIDÉES</b>					
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	I.G.	99,8%	99,8%
CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99%	99%	I.G.	99%	99%
2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70%	70%	I.G.	70%	70%
BARAUT SA Siret : 38924053200017	100%	100%	I.G.	100%	100%
LE CLOS SAVETIER SARL Siret : 49125724200017	59%	59%	I.G.	59%	59%
SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100%	100%	I.G.	100%	100%
L'OREE DU VILLAGE SNC Siret : 50484190900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50%	50%	I.P.	50%	50%
LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
LES JARDINS DE MARIE SCI Siret : 44939202600018	50%	50%	I.P.	50%	50%
L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	50%	I.P.	50%	50%
LE DOMAINE DU RETORD SCI Siret : 48149251000013			I.P.	50%	50%
LES JARDINS DE MAUD SCI Siret : 48130443400014			I.P.	50%	50%
LES COLLINES DE FLORANE SCI Siret : 50280057600014	100%	100%	I.G.	100%	100%
CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	100%	86,5%	I.G.	100%	86,5%
LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50%	50%	I.P.	50%	50%
LE MAZARIN SCI Siret : 48988565700010	50%	50%	I.P.	50%	50%
LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100%	100%	I.G.	100%	100%
SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC ST MAURICE DE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100%	100%	I.G.	100%	100%
SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI LE HAMEAU D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100%	100%	I.G.	100%	100%
SARL Foncière Activité Logement Siret : 498456800017	50%	50%	I.P.	50%	50%

SA la Régionales Siret : 95750355000015			I.P.	95,47%	47,744%
SEP AFA CAPELLI Siret : 42964259200016			I.P.	50%	50%
LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI LES VILLAS DU ROSSET Siret : 52988988300011	100%	100%	I.G.		
SCI LA VILLA HELENE Siret : 52891495500018	100%	100%	I.G.		
SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018	98%	98%	I.G.	98%	98%
SNC CAPELLI B2 Siret : 49205285700025	98%	98%	I.G.		
SNC CAPELLI B3 Siret : 52200420900014	98%	98%	I.G.		
SNC CAPELLI B4 Siret : 52779552000016	98%	98%	I.G.		
SCI LES JARDINS DE LEANE Siret : 52999040000010	80%	80%	I.G.		

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 LES JARDINS DE MARIE
- SCI L'AMBASSADEUR
- SNC LES RESIDENCES DU CENTRE
- SCI LE MAZARIN
- 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
- SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT

L'ensemble des sociétés ayant une date de clôture différente de la société mère a fait l'objet d'une situation au 31 Mars 2011 et d'une reconstitution de la période 1<sup>er</sup> avril 2010 / 31 Mars 2011.

## 2.1 - Examen des comptes et résultats

Nous vous présentons dans le tableau ci-après une synthèse des principaux indicateurs du compte de résultat consolidé selon les normes IFRS pour l'exercice clos le 31 mars 2011.

Nous vous exposons les principaux agrégats du bilan consolidé selon les normes IFRS :

En M€	2010/2011	2009/2010	Variation
Chiffre d'affaires	42.2	43.4	-3%
Marge commerciale	21.1%	17.7%	+3.4pts
Résultat opérationnel courant	1.9	0.4	+375%
Résultat opérationnel	2.2	0.7	+214%
Résultat financier	-0.1	-0.3	-
Résultat courant avant impôts	2.1	0.4	+425%
Résultat net part du Groupe	1.2	0.3	+300%



En M€	31.03.2011	30.09.2010	31.03.2010
Capitaux propres	30.2	29.1	28.9
Trésorerie et eqvt de trésorerie	19.3	16.7	16.8
Dettes financières	26.6	26.2	35.3
Endettement net	7.3	9.4	18.5
Gearing	0.24	0.32	0.64
Stocks	29.6	32.1	38.9
Créances clients	23.2	18.3	24.2
Fournisseurs	20.5	17.8	22.0
Total Bilan	82.1	74.6	89.6

## 2.2 - Analyse de l'évolution des résultats et de la situation financière du Groupe

### ■ 2.2.1. Chiffre d'affaires

Au 31 mars 2011, le chiffre d'affaires du Groupe CAPELLI s'est élevé à 42,2 M€ contre 43,4 M€ pour l'exercice 2009/2010.

Pour l'activité Promotion, la pertinence du concept de Villa-Duplex est largement démontrée. Sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2010/2011, le chiffre d'affaires Promotion atteint ainsi un plus haut historique à 5,8 M€. En séquentiel, il progresse de 49% par rapport au T3.

L'activité Aménagement/Lotissement a maintenu sa dynamique et s'élève à 9,7 M€ au 4<sup>ème</sup> trimestre et à 28,3 M€ (hors produit opérationnel) sur l'ensemble de l'exercice, en hausse de 2% par rapport à l'année dernière.

85

### ■ 2.2.2. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel à 2,2 M€ vs 0,7 M€ en n-1, s'est fortement redressé. Le deuxième semestre 2010/2011 a largement confirmé les tendances amorcées sur la première partie de l'année avec des résultats qui progressent significativement.

### ■ 2.2.3. Coût de l'endettement financier net

Les charges financières corporate de l'exercice se sont élevées à 0,36 M€ vs 0,38 M€ en n-1 et les produits financiers à 0,25 M€ vs 0,09M€ en n-1.

Les frais financiers sur stock ont été intégrés dans les achats consommés pour un montant de 1,01 M€ contre 1,45 M€ sur n-1.

### ■ 2.2.4. Impôt sur les résultats

L'impôt sur les résultats de l'exercice est une charge de 743 K€ contre un produit de 69 K€ l'an dernier.

### ■ 2.2.5. Résultat net consolidé

Le résultat net consolidé est de 1,4 M€ au 31 mars 2011 contre 0,5 M€ au 31 mars 2010. Retraité des parts des minoritaires (202 K€), le résultat consolidé « part du groupe » ressort à 1,2 M€. On note une forte amélioration du résultat net consolidé « part du groupe » sur le deuxième semestre de l'exercice, ce dernier s'établissant à + 1 066 K€ contre + 101 K€ pour le 1<sup>er</sup> semestre.

## ■ 2.2.6 Goodwill

Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée sur l'exercice.

## ■ 2.2.7 Variation de la trésorerie

La variation de trésorerie nette ressort à +14,6 M€ sur l'exercice. Le flux net de trésorerie liée à l'activité est de +10,7 M€.

La variation de stock s'élève à +9,2 M€ contre +12,6 M€ sur l'exercice précédent, la variation des créances d'exploitation à -0,6 M€ et celle des dettes d'exploitation à - 0,7 M€.

Le niveau de stock au 31/03/11 traduit comme sur l'exercice dernier l'effort du groupe pour abaisser notablement ses stocks et notamment ses stocks anciens.

## ■ 2.2.8 Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 mars 2011 à 30,2 M€ contre 28,9 M€ au 31 mars 2010. Ils représentent 36,8% du bilan contre 32,2% au 31 mars 2010.

## ■ 2.2.9 Endettement

Au 31 mars 2011, l'endettement net du groupe s'élève à 7,3 M€ (vs 18,5 M€ en n-1) pour des capitaux propres de 30,2 M€. Le Gearing passe donc de 0,64 au 31 mars 2010 à 0,24 au 31 mars 2011.

Ce fort désendettement est le résultat de la politique menée par le Groupe depuis le début de l'année 2009.

## ■ 2.2.10 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs.

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture des deux derniers exercices clos, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs se décompose, par date d'échéance, comme suit :

	Montant brut TTC (hors FNP)	Montant échus	Montant à échoir		
			- de 30 jours	de 30 à 60 jours	+ de 60 jours
31/03/2010	<b>9 633 K€</b>	2 091 K€	779 K€	2 952 K€	3 812 K€
31/03/2011	<b>7 220 K€</b>	1 548 K€	1 491 K€	1 688 K€	2 493 K€

Le montant à échoir à plus de 60 jours correspond, à hauteur de 1,2M€, à des obligations de faire sur achat de terrain et, à hauteur de 1,1M€, à des achats de terrain avec paiement à terme négocié avec des mairies ou des propriétaires vendeurs. Le montant des dettes fournisseurs échues comprend les factures bloquées pour litige d'une part et pour l'essentiel à des prestations sur des opérations à l'étude ou en cours de lancement. Ces prestations font l'objet d'accord tacite avec les fournisseurs et sont réglées au lancement des projets.

## 2.3 - Description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté

### ■ 2.3.1 Risques liés à l'organisation de la Société

- > Risques liés à un éventuel départ de collaborateurs clés

Dans sa stratégie de développement, le Groupe a structuré son exécutif autour de Christophe Capelli. Les succès futurs du Groupe dépendent de sa capacité à fidéliser et à motiver ses collaborateurs clés. Si le Groupe venait à perdre les services d'un ou plusieurs collaborateur(s) clé(s), il estime qu'une grande partie des tâches effectuées par le(s) collaborateur(s) quittant le Groupe pourrait être effectuée par d'autres collaborateurs clés. Toutefois, étant donné que le succès du Groupe est notamment lié à la collaboration passée et présente de son

dirigeant et de ses collaborateurs clés, le Groupe ne peut pas garantir que le départ ou l'indisponibilité de l'un d'entre eux n'entraînerait pour lui aucun impact négatif significatif.

> Risques sociaux spécifiques

CAPELLI compte 57 personnes au 31 mars 2011 et considère ne pas être exposé de manière significative à des risques de type sociaux.

### ■ 2.3.2 Risques liés à l'activité de la Société

> Risques commerciaux

La Société estime que son risque de dépendance par rapport aux principaux clients est relativement limité, compte tenu de son activité. En effet, la clientèle du groupe est principalement constituée d'acquéreurs particuliers. Quelques ventes ont cependant été réalisées avec des opérateurs professionnels avec des garanties comme le privilège de vendeur.

> Risques d'impayés

Depuis 2004 CAPELLI n'a enregistré aucun impayé. La vente des biens aux clients particuliers est réalisée devant notaire contre paiement. Cependant, il demeure un risque dans le cas de ventes de lots à des professionnels – cas qui restent marginaux.

> Risques liés aux fournisseurs

Les principaux fournisseurs du groupe sont les vendeurs de terrains – des particuliers pour l'essentiel. Les risques liés aux achats de terrain restent limités car c'est la Direction Générale qui signe l'ensemble des compromis d'achat en veillant au respect du niveau de marge qui sera dégagé par l'opération de lotissement ou de promotion immobilière.

Pour chaque opération (lotissement comme promotion immobilière), la Direction Générale privilégie les prestataires (entreprises générales et techniciens) locaux. Chaque nouvelle opération dans une nouvelle région donne lieu au choix de nouveaux prestataires, réduisant ainsi le risque de dépendance vis-à-vis d'un fournisseur en particulier. Aucun fournisseur n'excède 4 % des achats de l'exercice. Ainsi, la défaillance de l'un des prestataires aurait des conséquences limitées sur les chantiers concernés.

Cependant, l'arrêt de travail de certaines catégories de fournisseurs comme par exemple le service des hypothèques (pour l'enregistrement des actes), les notaires (pour la signature des actes) ou les géomètres (pour les V.R.D.) est susceptible d'influer directement sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de CAPELLI.

> Risques concurrentiels

CAPELLI est confronté à la concurrence des autres lotisseurs et promoteurs immobiliers. Pour faire face à ses concurrents, CAPELLI dispose de plusieurs avantages qui incitent les personnes cherchant un terrain à se tourner vers lui :

- qualité de localisation des terrains du fait d'une bonne maîtrise des techniques de prospection foncière,
- préconisations des constructeurs de maisons individuelles du fait des relations à long terme établies avec eux,
- très forte présence régionale rendant le groupe incontournable lors d'une recherche de terrain,
- flexibilité et réactivité de la force d'achat et de vente,
- forte présence commerciale sur des vecteurs de communication et marketing innovants.

> Risques liés à l'environnement économique

Le groupe exerce ses activités dans un environnement économique cyclique. Bien que CAPELLI ait mis en place une stratégie visant à minimiser cet effet de cycle, ses ventes de biens immobiliers pourraient être affectées par la baisse de la confiance des ménages, l'augmentation des taux d'intérêts et la mauvaise conjoncture économique, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur l'activité et les résultats du groupe.

> Risques liés aux coûts de construction

Une hausse des coûts de construction est constatée depuis plusieurs années, principalement liée à la progression du coût des matériaux, des normes réglementaires de plus en plus lourdes et au manque de disponibilité des

entreprises sous-traitantes. Le Groupe pourrait être dans l'incapacité de répercuter cette augmentation sur le prix de vente de ses programmes immobiliers. Dans le contexte de crise actuel, le marché est aujourd'hui plutôt confronté à une baisse contenue des coûts de construction.

> Risques liés aux régimes fiscaux en vigueur

Les activités de promotion de logements neufs bénéficient de dispositifs fiscaux incitatifs destinés à faciliter l'investissement locatif par les particuliers. Un changement significatif dans le dispositif fiscal de faveur applicable à ce type d'activité pourrait avoir un effet conjoncturel négatif sur l'activité du groupe et ses résultats.

> Risques liés au marché foncier

L'activité future de CAPELLI est subordonnée à la disponibilité de terrains de qualité suffisante pour pouvoir développer des programmes immobiliers ou de lotissement. La concurrence ou la raréfaction des terrains en vente dans les zones géographiques cibles du groupe et la mise en application de la loi SRU pourraient avoir des impacts importants sur le développement du groupe.

> Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques

Avant toute acquisition foncière, CAPELLI s'assure que celle-ci ne soit pas concernée par un plan d'archéologie préventive. Toutefois, des vestiges ou objets archéologiques peuvent être découverts pendant les travaux. Une telle découverte peut avoir pour conséquence la suspension des travaux, voir le classement du site ce qui pourrait engendrer des effets négatifs sur la rentabilité du programme concerné.

> Risques liés aux cas de force majeure

Au même titre que les autres agents économiques, CAPELLI reste soumis aux cas de force majeure que peuvent être les guerres, les épidémies, les phénomènes climatiques et sismiques.

> Risques contentieux

Le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires inhérentes à son activité, du fait de vices de construction pouvant être découverts lors ou à posteriori des opérations de construction. Ces risques, lorsqu'ils ne relèvent pas d'autres intervenants à l'acte de construction, sont couverts par les assurances souscrites par le Groupe ou ses filiales, à savoir les assurances obligatoires Dommages Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur, ainsi que l'assurance de Responsabilité Civile Professionnelle. Le Groupe porte une attention particulière à la conformité de ses prestataires en matière d'assurance tant chez ses maîtres d'œuvre que chez les entreprises sous traitantes.

> Risques liés à la réglementation

Le cadre juridique de l'activité de lotisseur – aménageur est fixé par le Code de l'urbanisme. Celui de l'activité de promotion immobilière est fixé par le Code de la construction. CAPELLI respecte l'ensemble des dispositions de ces codes afin de mener à bien ses activités.

Par ailleurs, CAPELLI n'est soumis à aucun risque spécifiquement lié à la réglementation actuelle, l'achat des terrains étant réalisé après obtention de l'arrêté de lotir et du prêt bancaire, ainsi qu'après purge du recours des tiers.

> Risques industriels liés à l'environnement

Les activités de CAPELLI n'ont pas le caractère d'activité polluante. CAPELLI exerce ses activités avec ses meilleurs efforts pour obtenir de ses fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services qu'ils prennent l'engagement d'exercer leurs activités en évitant ou limitant, autant que les techniques disponibles le permettent, les atteintes à l'environnement.

Au niveau de l'entreprise, des pratiques responsables ont été mises en place visant à réduire la consommation énergétique et à réduire la consommation de papier.

> Risques liés à la croissance

CAPELLI anticipe une croissance de son activité pour les prochaines années et l'équipe de direction pourrait avoir des difficultés à maîtriser une telle croissance, même si elle y est déjà parvenue par le passé, le chiffre d'affaires consolidé étant passé de 16,2 millions d'euros en 2002 à 66 millions d'euros au 31/03/08 puis 42 M€ sur cet exercice.

Ces difficultés seraient susceptibles d'influer directement sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou son patrimoine. Pour le moment, le groupe est plutôt en attente face à une recovery lente du marché immobilier.

> Risques liés aux acquisitions potentielles

Dans le cadre de son développement, CAPELLI pourrait être amené à procéder dans les années à venir à des acquisitions de sociétés spécialisées dans les mêmes secteurs d'activité que les siens ou détenant des compétences complémentaires à celles développées en interne. Ces acquisitions seraient susceptibles d'influer directement sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine du Groupe.

> Risques liés à la propriété intellectuelle

Aucun brevet n'a été déposé par le Groupe. CAPELLI ne verse par ailleurs aucune redevance à aucun tiers pour l'exploitation d'un brevet.

> Risques de marchés

- Risques de liquidité et de taux

Au 31 mars 2011, les dettes financières s'élèvent à 26,5M€. La trésorerie et les équivalents de trésorerie à l'actif s'élèvent à 19,3M€, soit une dette financière nette de 7,3M€. Rapporté aux capitaux propres consolidés du Groupe de 30,2M€, le ratio endettement net / fonds propres est de 0,24. Ce niveau de gearing est le résultat de la politique de désendettement du Groupe.

Le Groupe avait couvert son endettement net à hauteur de 12M€ depuis 2008, par les instruments de couverture de taux. Ces couvertures sont arrivées à échéance sur le dernier exercice et le Groupe, dans un contexte de remontée des taux, étudie la mise en place de nouveaux instruments de couverture.

- Risque de change

Le Groupe CAPELLI réalisant l'intégralité de son activité en France, il n'est pas exposé au risque de change.

> Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour de fait exceptionnel ou de litige pouvant avoir, ou ayant eu dans le passé, une incidence significative sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de CAPELLI et de ses filiales.

> 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.

## 2.4 - Informations sociales

L'effectif moyen du Groupe CAPELLI sur l'exercice clos le 31 mars 2011 est de 52 contre 57 pour l'exercice précédent.

La proportion de cadres sur l'effectif moyen est de 30% sur l'exercice.

Au 31 mars 2011, le Groupe CAPELLI comptait 57 salariés.

Les Contrats à Durée Indéterminée représentent près de 93% des contrats de travail.

Le Groupe CAPELLI respecte les principes issus de la loi sur la lutte contre les discriminations et la promotion des diversités - Loi 2011-672 du 16 juin 2011 art. 9 (JO 17 p. 10290). A cet égard, il est précisé que parmi les salariés du Groupe sont représentées des personnes des deux sexes, ou issues des populations étrangères.

## **II - PRÉSENTATION DES COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE**

### **1 - Activité de la société**

#### **1.1 Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice**

Durant l'exercice clos le 31 mars 2011, la Société a poursuivi son rôle de holding animatrice pour l'ensemble des sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires de la SA CAPELLI s'est élevé à 22,45 M€ contre 25,27 M€ au 31/03/10.

Le résultat net de l'exercice ressort à -34 478 € contre -295 335€ au 31/03/10.

#### **1.2 Évolution prévisible et perspectives d'avenir**

Sur l'exercice, CAPELLI bénéficiera d'atouts importants pour poursuivre sa dynamique de conquête et d'accroissement de la rentabilité avec :

- Une expertise de l'achat foncier largement démontrée,
- Un savoir-faire historique en Lotissements,
- Une offre inédite et pertinente en Promotion avec la Villa-Duplex,
- Une structure financière saine qui permet de mettre en place des relais de croissance

### **2 - Participation des salariés au capital**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice, soit le 31 mars 2011 : aucune modalité de participation des salariés au capital social n'a été mise en place, que ce soit sous la forme d'un PEE ou de FCPE.

### **3 - Autocontrôle**

Au 31 mars 2011, notre Société possédait au travers d'un contrat de liquidité, 27 981 actions en propres, soit 0,21% du capital social.

### **4 - Option de souscription d'actions**

Conformément à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 22 septembre 2010, le conseil d'administration du 30 novembre 2010 a acté la réalisation d'une émission de 25 000 bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions au profit de cadres de la société.

Ces bons donnent chacun droit à une action ordinaire exerçable au prix de 2 euros entre le 1<sup>er</sup> octobre 2012 et le 31 décembre 2016 sous condition de rentabilité opérationnelle du groupe.

### **5 - Résultats - Affectation**

#### **5.1 - Examen des comptes et résultats**

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes d'établissement des comptes annuels sont identiques à celles retenues pour les exercices précédents.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent vous est transmis à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2011, le chiffre d'affaires s'est élevé à 22 451 186 euros contre 25 267 791 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 4 927 172 euros contre 5 635 725 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 437 189 euros contre 472 494 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 2 197 771 euros contre 1 971 111 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'élève à euros 845 384 contre 778 867 euros pour l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 52 personnes contre 57 personnes à la clôture de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 22 943 162 euros contre 25 070 750 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation a diminué pour s'élever à -226 975 euros contre 520 936 euros lors de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de -635 867 euros (- 1 099 880 euros pour l'exercice précédent), le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à - 232 716 euros contre - 328 777 euros pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de 184 651 euros contre - 23 244 euros pour l'exercice précédent.
- d'un report déficitaire au titre de l'impôt sur les sociétés de - 13 587 euros

le résultat de l'exercice se solde par un déficit net de 34 477 euros contre un déficit de 295 335 euros au titre de l'exercice précédent.

## 5.2 - Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un déficit net de 34.477 euros.

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

Perte de l'exercice ..... (34 477) euros

91

En totalité au compte «autres réserves» qui s'élève ainsi à 4.110.895 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de 28.586.320 euros.

Conformément aux dispositions du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au cours des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividende brut par titre	Montant global éligible à l'abattement édicté par l'article 158-3 du CGI	Montant global non éligible à l'abattement édicté par l'article 158-3 du CGI
31/03/2008	0,07 €	929.600 €	-
31/03/2009	-	-	-
31/03/2010	-	-	-

## 5.3 - Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts nous vous demandons enfin d'approuver les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit Code, qui s'élèvent à un montant global de 103.522 euros et qui ont donné lieu à une imposition équivalente.

## 5.4 - Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.



En Euros	31.03.2007	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2010	31.03.2011
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	9.296.000	15.139.200	15.139.200	15.139.200	15.139.200
Nombre des actions ordinaires existantes	13.280.000	13.280.000	13.280.000	13.280.000	13.280.000
<b>OPÉRATIONS ET RÉSULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	8.832.413	42.328.930	28.949.136	25.267.791	22 451 186
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	917.750	5.445.830	1.878.059	(40 288)	207.209
Impôt sur les bénéfices	266.581	1.746.549	428237	(56.685)	(13.587)
Participation des salariés	-	223.929	-	-	-
Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	573.568	3.571.739	954.860	(295.335)	(34.478)
Résultat distribué	-	929.600	-	-	-
<b>RÉSULTATS PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,05	0,29	0,11	0,001	0,016
Résultat après impôt, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	0,04	0,27	0,07	(0,02)	(0,003)
Dividende attribué à chaque action	-	0,07	-	-	-
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	54	65	60	50	52
Montant de la masse salariale de l'exercice	484.756	2.687.658	2.507.162	1.971.111	2.197.771
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (charges et œuvres sociales)	173.244	918.207	951.665	778.867	845.384

92

## 6- Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition le rapport spécial sur les conventions réglementées établis par vos Commissaires aux Comptes.

Par ailleurs, nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux Commissaires aux Comptes.

## 7- Autorisation de cautions, avals et autres garanties

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 17 juin 2011, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond global de dix millions d'euros - et sous réserve que chaque engagement ne dépasse pas le montant de deux millions d'euros.

Cette autorisation est donnée pour une durée d'un an.

## 8- Observations du Comité d'Entreprise

Le Comité d'entreprise n'a émis aucune observation en application des dispositions de l'article L2323-8 du code du travail.

## 9 - Administration et contrôle de la société

### 9.1 - Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux.

Monsieur Christophe CAPELLI, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

- Administrateur et Directeur Général délégué de la société SA BARAUT (en cours de liquidation)
- Représentant la SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT pour la gérance de la société LA REGIONALE SCS ; liquidée en décembre 2010
- Président de la SAS CAPELLI PROMOTION
- Gérant de la société SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT
- Gérant de la société SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT
- Gérant de la société SARL LE CLOS SAVETIER
- Président de la société SAS 2 C AMENAGEMENT
- Président de la société SAS FINANCIERE CAPELLI
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B1
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B2
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B3
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B4

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, Administrateur et Directeur Général délégué

- Administrateur et Président Directeur Général de la société SA BARAUT, Liquidateur amiable de la société SA BARAUT
- Directeur général de la société SAS FINANCIERE CAPELLI
- Directeur Général de la société CAPELLI PROMOTION
- Gérant de la société SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT
- Gérant de la société SCI CHAMPAGNE
- Président de la société SAS OFFICE D'HABITAT PRIVE
- Directeur général de la société SAS 2C AMENAGEMENT
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B1
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B2
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B3
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B4

Monsieur Rodolphe PEIRON, Administrateur  
Néant

### 9.2 – Rémunération des dirigeants

#### ■ 9.2.1 Description des éléments fixes, variables et exceptionnels composant les rémunérations des dirigeants ainsi que les critères en application desquels ils ont été calculés

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL		
	EXERCICE N-1	EXERCICE N
<b>CHRISTOPHE CAPELLI - PDG</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	173 025	328 220
Valorisations des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
<b>TOTAL</b>	<b>173 025</b>	<b>328 220</b>

	EXERCICE N-1	EXERCICE N
<b>JEAN CHARLES CAPELLI - Directeur Général</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	81 760	96 000
Valorisations des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
<b>TOTAL</b>	<b>81 760</b>	<b>96 000</b>
	EXERCICE N-1	EXERCICE N
<b>Rodolphe PEIRON - Directeur Administratif et Financier</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	95 208	103 128
Valorisations des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
<b>TOTAL</b>	<b>95 208</b>	<b>103 128</b>

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

<b>CHRISTOPHE CAPELLI - PDG</b>	EXERCICE N-1		EXERCICE N	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
Rémunération fixe	165 195	165 195	177 560	177 560
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	6 000	6 000	148 220	148 220
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantage en nature	1 830	1 830	2 440	2 440
<b>TOTAL</b>	<b>173 025</b>	<b>173 025</b>	<b>328 220</b>	<b>328 220</b>

<b>JEAN CHARLES CAPELLI</b> Directeur Général	EXERCICE N-1		EXERCICE N	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
Rémunération fixe	77 500	77 500	90 000	90 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantage en nature	4 260	4 260	6 000	6 000
<b>TOTAL</b>	<b>81 760</b>	<b>81 760</b>	<b>96 000</b>	<b>96 000</b>

<b>RODOLPHE PEIRON</b> Directeur Administratif et Financier	EXERCICE N-1		EXERCICE N	
	Montants dus	montants versés	Montants dus	montants versés
Rémunération fixe	78 000	78 000	96 000	96 000
Rémunération variable	12 350	12 350	3 000	3 000
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantage en nature	4 858	4 858	4 128	4 128
<b>TOTAL</b>	<b>95 208</b>	<b>95 208</b>	<b>103 128</b>	<b>103 128</b>

DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX		Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
		OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON
Nom	Christophe CAPELLI								
Fonction	PDG		X	X			X		X
Date début mandat	16-juin-06								
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2011								
Nom	Rodolphe PEIRON	X							
Fonction	Administrateur	(fonction distincte en qualité de DAF)			X		X		X
Date début mandat	19/09/2008								
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2014								
Nom	Jean Charles CAPELLI								
Fonction	DG		X		X		X		X
Date début mandat	16-juin-06								
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2011								

### ■ 9.2.2 Indication des engagements post-rémunérations pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux

Aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci n'a été pris au bénéfice des mandataires sociaux.

95

### ■ 9.2.3 Situation des mandats des administrateurs

- Nomination d'un nouvel administrateur

Nous vous proposons de nommer Madame PARIS LECLERC en qualité d'administrateur, en adjonction aux membres actuellement en fonction, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Madame PARIS LECLERC a fait savoir par avance qu'elle acceptait ces fonctions et n'était frappée d'aucune mesure ou incapacité susceptible de lui en interdire l'exercice.

- Renouvellement du mandat d'un administrateur

Le mandat d'administrateur de Monsieur Christophe CAPELLI arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions pour une nouvelle période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Christophe CAPELLI a fait savoir par avance qu'il acceptait le renouvellement de ses fonctions et n'était frappé d'aucune mesure ou incapacité susceptible de lui en interdire l'exercice.

## 9.3 Tableau sur les délégations en matière d'augmentation de capital

Conformément à l'article L. 225-100 alinéa 7 du Code de Commerce, est joint au présent rapport de gestion un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital.

## 9.4 Rapport complémentaire concernant les délégations de pouvoirs ou de compétence en matière d'augmentation de capital

En application des dispositions de l'article L225-129-5 du code de commerce, le Conseil a établi un rapport complémentaire à l'attention de l'assemblée générale, relatif aux délégations de compétence en matière d'augmentation de capital et à l'utilisation qui en a été faite au cours de l'exercice écoulé ( C. com. art. L 225-129-5).

Ce rapport précise qu'aux termes d'une délibération en date du 30 novembre 2010, le Conseil d'administration a procédé à une émission de 41.000 bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions d'un montant nominal de 0,20 euros chacun avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de bénéficiaires dénommés. A l'issue de la période de souscription, 25 000 BSA ont effectivement été souscrits.

L'exercice des BSAA est soumis à conditions, relatives notamment à la réalisation par la Société d'objectifs en termes de chiffre d'affaires consolidé et résultat net appréciés à compter de la clôture de l'exercice 2012.

Il est précisé que l'incidence de l'émission des BSAA sur la situation de l'actionnaire au regard de sa participation dans le capital social et sur sa quote-part de capitaux propres de la Société ainsi que l'incidence théorique de l'émission des BSAA sur la valeur boursière de l'action CAPELLI sont très marginales.

## 9.5- Rapport spécial sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de Commerce

Vous allez également être informés par votre Conseil d'Administration, dans son rapport spécial établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de Commerce, des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de Commerce concernant les options de souscription ou d'achat d'actions.

Aucun plan de souscription ou d'achat d'actions n'a été mis en place au titre de l'exercice écoulé.

96

## 9.6- Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-5 du Code de Commerce

Dans un rapport spécial établi conformément aux dispositions de l'article L.225-197-4 du Code de Commerce, votre Conseil d'Administration vous donnera toutes informations prévues par les dispositions légales, au regard des actions gratuites.

Aucun plan d'attribution gratuite d'actions n'a été mis en place au titre de l'exercice écoulé.

## 9.7- Actionariat de la société

### 9.7.1 Évolution du capital

	Au début	Créés	Remboursés	En fin
Nombre de titres	13 280 000			13 280 000
Valeur unitaire	1,14 €			1,14 €

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 31 mars 2011, la SA CAPELLI détenait 27 981 de ses propres titres, pour une valeur de 57,1K€.

Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

### 9.7.2 Franchissement de seuils au cours de l'exercice

Néant

### ■ 9.7.3 Répartition du capital et des droits de vote au 31 mars 2011

NOMS	Nombre d'actions	% du capital	Nbre de droits de vote en AGO	% droits de vote en AGO	Nbre de droits de vote en AGE	% droits de vote en AGE
Christophe Capelli	1 317 440	9,92%	2 634 880	14,36%	5 666 880	30,89%
Jean-Charles Capelli	696 000	5,24%	1 392 000	7,59%	4 424 000	24,12%
Jean-Claude Capelli	3 995 353	30,09%	5 511 353	30,04%	2 479 353	13,51%
<i>dont usufruit (1)</i>	1 516 000	11,42%	3 032 000	16,53%		
Claudine Capelli	3 805 593	28,66%	5 321 593	29,01%	2 289 593	12,48%
<i>dont usufruit (2)</i>	1 516 000	11,42%	3 032 000	16,53%		

<b>Total Famille Capelli</b>	<b>9 814 385</b>	<b>73,90%</b>	<b>14 859 825</b>	<b>81,00%</b>	<b>14 859 825</b>	<b>81,00%</b>
------------------------------	------------------	---------------	-------------------	---------------	-------------------	---------------

Nombre d'actions auto-détenues	27 981	0,21%				
Autres (nominatifs + porteur)	3 437 634	25,89%	3 485 427	19,00%	3 485 427	19,00%
<b>TOTAL</b>	<b>13 280 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>18 345 252</b>	<b>100,00%</b>	<b>18 345 252</b>	<b>100,00%</b>

(1) nu-proprétaire : Christophe Capelli

(2) nu-proprétaire : Jean Charles Capelli

Modifications intervenues dans la répartition du capital et des droits de vote des actionnaires détenant plus de 5% du capital

Aucune modification n'est intervenue durant l'exercice comme indiquée au paragraphe 7.6.2.

#### **Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L 225-211 du Code de Commerce)**

AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ	
Nombre d'actions propres rachetées	437.291 titres
Nombre d'actions propres vendues	434.661 titres
Cours moyen des actions achetées	2,07 €
Cours moyen des actions vendues	2,08 €
Montant global des frais de négociation	Forfait annuel 31 K€
ACTIONS EXISTANTES PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE	
Montant en K€	57,1 K€
Fraction du capital qu'elles représentent	0,21 %
Valeur globale évaluée au cours d'achat	57,8 K€
Valeur nominale	1,14€

Finalités de l'opération d'achat d'actions	Nombre d'actions achetées pour cette finalité	Prix des actions achetées	Volume d'actions utilisées pour cette finalité	Réallocation à d'autres finalités
Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF	437 291	2,07	100%	0%
Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions	-	-	%	%
Attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux	-	-	%	%
Attribution d'actions à des salariés, et le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne entreprise	-	-	%	%
Achat d'actions pour la conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe	-	-	%	%
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital	-	-	%	%
Annulation des actions rachetées	-	-	%	%

### 9.8 - État récapitulatif des opérations supérieures à 5 000 € réalisées au cours de l'exercice sur les titres de la société par les dirigeants et les personnes mentionnées aux articles L 621-18-2 et R 621-43-1 du Code Monétaire et Financier

Aucune opération d'un montant supérieur à 5 000 € et portant sur les titres de la société n'a été déclarée au cours de l'exercice par les dirigeants et les personnes mentionnées aux articles L 621-18-2 et R 621-43-1 du Code Monétaire et Financier.

### 9.10 - Travaux du Conseil et procédures de contrôle interne

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de Commerce, le rapport du Président du Conseil d'Administration sur la composition du conseil et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société.

Votre Conseil vous invite, après la lecture des rapports présentés par vos Commissaires aux Comptes, à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

Le Conseil d'Administration



**CAPELLI**  
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 SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE ANNUELLE  
DU 30 SEPTEMBRE 2011 RÉALISÉ EN VERTU DES DISPOSITIONS  
DES ARTICLES L.225-197-1 A L.225-197-3 DU CODE DE COMMERCE**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L.225-197-4 du Code de commerce, nous vous rendons compte ci-après des opérations réalisées au cours de l'exercice, en vertu du régime légal d'attribution d'actions gratuites (C. com., art. L.225-197-1 à L.225-197-3).

Aucune opération d'attribution gratuite d'actions n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 31 mars 2011.

Le Conseil d'administration

**CAPELLI**  
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 SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE ANNUELLE  
DU 30 SEPTEMBRE 2011 RÉALISÉ EN VERTU DES DISPOSITIONS  
DES ARTICLES L.225-177 A L. 225-186 DU CODE DE COMMERCE**

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, nous vous rendons compte dans le présent rapport spécial des opérations réalisées en vertu des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce, au cours de l'exercice.

Aucune option de souscription d'actions de la société CAPELLI n'a été consentie, au cours de l'exercice clos le 31 mars 2011 à des mandataires sociaux ou à des salariés.

Aucune option de souscription d'actions de la société CAPELLI n'a été levée, au cours de l'exercice clos le 31 mars 2011 par des mandataires sociaux ou par des salariés.

Le Conseil d'administration

# CAPELLI

## Liste des autorisations en cours et utilisation au cours de l'exercice clos le 31.03.2011

Date de l'assemblée générale	Objet de l'autorisation donnée au Conseil d'administration	Durée de la délégation	Fin	Utilisation au cours de l'exercice 2010-11
22/09/2010	Augmentation du capital avec maintien du DPS L 225-129-2 et L 228-92	26 mois	Expire le 21/11/2012	Néant
22/09/2010	Augmentation du capital avec suppression du DPS par offre au public L 225-129-2, L 225-135 et L 228-92	26 mois	Expire le 21/11/2012	Néant
22/09/2010	Augmentation du capital avec suppression du DPS par placement privé L 225-129-2, L 225-135 et L 228-92	26 mois	Expire le 21/11/2012	Emission BSAA 30.11.2010
22/09/2010	Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes sous la forme d'attribution d'actions gratuites d'élévation de la valeur nominale L 225-129-2	26 mois	Expire le 21/11/2012	Néant
22/09/2010	Augmentation de capital réservée aux salariés L 225-129-6 et L 225-138-1 du Code de commerce et L 3332-19 du Code du travail	26 mois	Expire le 21/11/2012	Néant
22/09/2010	Autorisation d'opérer sur les titres de la société L 225 -209	18 mois	Expire le 21/03/2012	-
22/09/2010	Annulation des titres auto détenus L 225 -209	24 mois	Expire le 21/09/2012	Néant

# E - Contrôle interne

## RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2011

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Le présent rapport est joint au rapport de gestion rendant compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société, établies au titre de l'exercice clos le 31 mars 2011.

Il doit désormais être approuvé par le Conseil d'administration de la société et porté à la connaissance du public conformément aux dispositions de l'article 222-9 du Règlement général de l'AMF.

La démarche de contrôle interne du Groupe ainsi que la rédaction de ce rapport s'appuient sur le cadre de référence de l'AMF, sur le guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites, et sur le code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites publié en décembre 2009 par Middlednext (disponible sur le site [www.middlednext.com](http://www.middlednext.com)), adopté par le Conseil d'administration lors de sa séance du 29 janvier 2010.

En application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce, je vous rends compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'Administration au cours de l'exercice clos le 31 mars 2011,
- des principes et règles arrêtées pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux,
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société,
- de l'étendue des pouvoirs du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Par ailleurs, en application de l'article L.225-37 du Code de commerce, je vous informe que les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires sont prévues par les dispositions des articles 12, 29 et 31 des statuts de la société.

Dans le rapport de gestion, seront publiées les informations concernant la structure du capital et des éventuels éléments susceptibles d'avoir une incidence en matière d'OPA.

Compte tenu du fait que la société CAPELLI est la société mère du Groupe, le présent rapport expose les procédures en vigueur au sein de cette dernière, qui sont reproduites plus globalement au sein de ses filiales.

Ce rapport a été établi en synthèse de réunions effectuées avec les services administratifs, financiers et comptable de la société, en collaboration avec les conseils juridiques et comptables du Groupe.

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans le Groupe ont pour objet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, en conformité avec les lois et règlements applicables ;
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société et aux marchés financiers reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société et de ses filiales et sont conformes aux lois et règlements en vigueur.

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques sont et seront totalement éliminés.

## 1 - Préparation et organisation des travaux du Conseil d'administration

### 1.1 Composition du Conseil d'administration (recommandations R8 R9 et R10 du code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites publié en décembre 2009 par Middlednext, relatives à la composition du conseil, au choix des administrateurs et à la durée des mandats des membres du conseil)

Votre Conseil d'administration est composé des trois membres suivants :

- Monsieur Christophe CAPELLI qui exerce à la fois les fonctions de Président et de Directeur Général,
- Monsieur Jean Charles CAPELLI qui exerce les fonctions de Directeur Général Délégué,
- Monsieur Rodolphe PEIRON Administrateur.

Monsieur Christophe CAPELLI a été renouvelé dans son mandat de Président du Conseil d'Administration et Directeur Général le 16 juin 2006 pour une durée de six années. Son mandat d'administrateur arrive à expiration lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2011. Il est proposé de renouveler le mandat de cet administrateur pour une durée de six années, soit jusqu'en 2017 et jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Monsieur Jean Charles CAPELLI a été renouvelé dans son mandat de directeur général délégué le 16 juin 2006 pour une durée de six années. Le mandat du Directeur général venant à expiration à l'issue de l'assemblée, ce mandat expire également.

Le Conseil d'administration se réunira à l'issue de l'assemblée désignera pour désigner son Président Directeur Général.

Au cours de l'assemblée générale, il sera également proposé de nommer Madame PARIS LECLERC en qualité d'administrateur, en adjonction aux membres actuellement en fonction, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

La nomination d'une administratrice est souhaitée pour permettre à la Société de répondre au principe d'une représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du Conseil d'administration.

Il est précisé que la part des administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration n'est pas d'au moins un tiers. Ce choix s'explique par la taille du Groupe et l'actionnariat de la société CAPELLI, lequel est principalement constitué par le groupe familial.

103

### 1.2 Missions du Conseil d'administration

Conformément aux dispositions du code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites publié par Middlednext, le Conseil d'administration remplit les principales missions suivantes :

- définition de la stratégie de l'entreprise,
- choix du mode d'organisation de la société,
- contrôle la gestion,
- veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés,

Le conseil d'administration exerce par ailleurs les fonctions du Comité d'audit, soit :

- examen des comptes,
- suivi de l'audit interne,
- sélection des commissaires aux comptes.

Le conseil d'administration exerce également les fonctions de comité des nominations et de comité des rémunérations :

- désignation des mandataires sociaux,
- définition de la politique de rémunération et attribution d'actions gratuites et de stocks options.

### 1.3 Fréquence des réunions (R7 déontologie des membres du conseil)

Le conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Au cours de l'exercice écoulé votre Conseil d'administration s'est réuni 11 fois en conformité avec les statuts :

- le 12 avril 2010 pour la prorogation de l'autorisation de cautionnement de la filiale 2C Aménagement en garantie d'une ouverture de crédit consentie par la Banque Neufilize OBC Entreprises;
- le 14 juin 2010 pour l'autorisation de conventions réglementées ;
- le 29 juin 2010 pour l'arrêté des comptes au 31 mars 2010 ;
- le 30 septembre 2010 pour l'autorisation de cautionnement de la filiale 2C Aménagement en garantie d'une ouverture de crédit sollicitée auprès de la Banque Palatine ;

- le 1<sup>er</sup> septembre 2010 pour la fixation de rémunérations exceptionnelles ;
- le 23 novembre 2010 pour la présentation des comptes consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2010, l'établissement et l'analyse des documents de gestion prévisionnelle, et pour l'autorisation du cautionnement de la filiale SCI Villa Hélène en garantie d'une ouverture de crédit consenti par la BECM ;
- le 30 novembre 2010 pour l'émission de Bons de souscription ou d'achat d'actions ;
- le 15 décembre 2010 pour l'autorisation de conventions réglementées ;
- le 14 février 2011 pour la prorogation de l'autorisation de cautionnement de la filiale 2C Aménagement en garantie d'une ouverture de crédit consentie par la Banque Neuflyze OBC Entreprises ;
- le 1<sup>er</sup> mars 2011 pour la fixation de rémunérations exceptionnelles ;
- le 18 mars 2011 pour l'autorisation de cautionnement solidaire de la SCCV Louis Gaillard en garantie d'un emprunt consenti par la BECM

#### 1.4 Convocation (R11)

Les administrateurs sont convoqués par le président du conseil d'Administration conformément aux dispositions de l'article 20 des statuts.

Conformément aux dispositions légales et statutaires, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil d'administration qui ont examiné et arrêté les comptes annuels.

#### 1.5 Information des administrateurs (R11)

Tous les documents, dossiers techniques et informations nécessaires à la mission des administrateurs, leur ont été communiqués préalablement à la réunion.

Ils ont estimé que l'information communiquée était claire, précise et leur permettait de débattre de manière constructive et en toute indépendance, en application de la recommandation R11 du code édité par Middledent.

Les procès verbaux des réunions du Conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués ou tenus à la disposition des administrateurs et des commissaires aux comptes.

104 Par ailleurs, les registres sociaux sont conservés chez un tiers dépositaire, le cabinet LAMY LEXEL.

#### 1.6 Tenue des réunions (R13)

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent au siège social.

#### 1.7 Comités spécialisés (R12)

Conformément aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de commerce, les fonctions de Comité d'Audit sont exercées par le Conseil d'administration dont la composition est communiquée au paragraphe 1.1 du présent rapport.

Compte tenu de la taille du Groupe et la structure familiale de l'actionnariat de la société, il n'a pas été procédé à la mise en place d'autre comité spécialisé.

#### 1.8 Évaluation des travaux du Conseil (R15 sur la mise en place d'une évaluation des travaux du conseil)

La Conseil d'administration n'a pas procédé de manière formalisée à l'autoévaluation de son fonctionnement au cours de l'exercice clos.

### 2 - Pouvoirs du Président Directeur général et du Directeurs général délégué

Aucune limitation spécifique n'est apportée aux pouvoirs du Président Directeur général ou à ceux du Directeur général délégué en dehors des limites légales et réglementaires.

### 3 - Rémunérations et avantages de toute nature accordée aux mandataires sociaux

(recommandations à l'égard des dirigeants : R1 cumul contrat de travail et mandat social ; R2 définition et

transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux ; R3 indemnités de départ ; R4 régime de retraite supplémentaire ; R5 stocks options et attribution gratuites d'actions ; recommandations à l'égard du conseil d'administration ; R14 rémunération des administrateurs)

Les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont fixés en vertu des principes et des règles suivantes (article L.225-37 alinéa 9 du code de commerce) :

La rémunération des mandataires sociaux se compose en général d'une rémunération fixe comprenant un avantage en nature correspondant le cas échéant à une voiture de fonction et d'une rémunération variable.

Une rémunération variable sous forme de rémunération exceptionnelle est accordée à certains mandataires sociaux en fonction d'indicateurs de performance, lesquels sont liés aux résultats de l'entreprise et au budget.

La société n'attribue pas, jusqu'à présent, de stock-options ou d'actions gratuites en direction de ses mandataires sociaux.

Les mandataires sociaux ne perçoivent de jetons de présence ni au titre de leur mandat social au sein de la société CAPELLI, ni au titre de mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.

Le Président Directeur général bénéficie d'un régime de retraite supplémentaire financé par l'entreprise.

Aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci n'a été pris au bénéfice des mandataires sociaux.

## 4 - Contrôle interne

### 4.1 Définition du contrôle interne

La société CAPELLI définit le contrôle interne comme un processus mis en œuvre par le Conseil d'administration, la Direction et le personnel en vue d'assurer une gestion rigoureuse et efficace de la société.

Cette définition implique:

- La mise en œuvre effective et l'optimisation des opérations,
- Le respect des politiques définies par la Direction, ainsi que la conformité aux lois et règlements en vigueur,
- La sauvegarde des actifs et la protection du patrimoine;
- La prévention des fraudes et erreurs;
- La sincérité et l'exhaustivité des informations financières.

105

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

L'exercice 2007/2008 avait été une année charnière dans l'évolution du contrôle interne du Groupe. En effet, la croissance qu'a connue le Groupe depuis 2004 a amené la Direction Générale à procéder à une structuration de ses équipes et de ses process. Cette structuration c'est poursuivie sur l'exercice 2009/2010 avec une attention toute particulière liée au contexte de crise du marché de l'immobilier. Ainsi, les acteurs clefs de cette structuration sont :

- Jean Charles CAPELLI, Directeur Général Délégué, en charge du pilotage des process allant des obtentions des autorisations administratives à l'achat des terrains. Ainsi, cette mission repose sur un contrôle transversal entre les process du Bureau d'étude (dépôts des autorisations, suivi des obtentions...) et ceux de la pré-commercialisation des opérations dans un but d'optimisation, de coordination et de fiabilisation. Il est par ailleurs en charge du contrôle des règlements fournisseurs « opérations » dans le cadre de l'amélioration des procédures achats. Enfin, Jean Charles CAPELLI est en charge du pilotage des activités de promotion de « maisons de villes ». Dans ce cadre, les process liés à cette activité ont été redéfinis avec, entre autre, la matérialisation de partenariats avec nos prestataires et le développement d'un module dédié au sein du système d'information en cours de déploiement dans le Groupe.
- Le Secrétaire Général dont la mission est d'une part, de superviser le déroulement du process « vente » en s'appuyant sur le directeur des ventes, d'autre part d'intervenir sur les process achats et plus particulièrement dans la supervision de la zone Ouest et Ile de France. Par ailleurs, sa mission s'étend à la gestion juridique et administrative « opérationnelle » avec pour objectif d'anticiper et de maîtriser les risques et litiges avec nos partenaires (propriétaires, clients, fournisseurs ...). Enfin, il lui a été confié le pilotage du développement et du déploiement du système d'information métier avec l'amélioration et la formalisation des différents process du Groupe.



- La Direction Générale a par ailleurs donné un objectif de renforcement du reporting mensuel par centre de profit et centre de coût à l'appui duquel des réunions de pilotage sont organisées avec les responsables opérationnels.

Le renforcement du dispositif de contrôle interne est une préoccupation constante pour le Groupe qui s'organise pour documenter les procédures.

Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

## 4.2 Principaux acteurs du contrôle interne

Les principaux acteurs du contrôle interne sont les suivants :

- Le Conseil d'Administration;
- La Direction Générale qui définit aux différents services les objectifs et les éléments permettant leur suivi ;
- La Direction Administrative et Financière;
- Le service Contrôle de Gestion;
- Les différents responsables de services, chargés de veiller au respect des objectifs et à l'information de la Direction Générale par le biais du reporting;
- Le service communication qui, au delà de la communication externe, assure la circulation de l'information en interne.

## 4.3 Organisation du contrôle interne

Le Groupe CAPELLI est un Groupe familial qui s'est largement développé depuis quelques années. La structuration entamée en 2004 s'est poursuivie avec le recrutement, sur l'exercice 2007/2008 de personnel qualifié (Secrétaire Général, Directeur commerciale foncier, Directeur des ventes), puis en 2009 l'arrivée d'un Directeur technique promotion en perspective du développement de cette l'activité.

106

### ■ 4.3.1 Organisation comptable et financière

Le service administratif et financier de la société CAPELLI est composé d'un Directeur Administratif et Financier assisté d'une équipe de 5 personnes. Le Directeur Administratif et Financier est placé sous l'autorité directe du Président Directeur Général.

Les procédures de contrôle interne en matière d'information comptable et financière ont pour objectif de s'assurer de la qualité de l'information financière produite par les filiales consolidées, de la sincérité et de l'image fidèle de l'information financière communiquée par le Groupe et de se prémunir contre les risques d'erreurs, d'inexactitudes ou d'omissions dans les états financiers du Groupe.

La comptabilité est tenue en interne sur le logiciel CEGID utilisé pour l'ensemble des sociétés du Groupe. Le plan de compte est commun aux sociétés du Groupe gérées par la SA CAPELLI.

L'élaboration des comptes semestriels et annuels du Groupe est centralisée au sein de la Direction Administrative et Financière de la société CAPELLI, avec l'assistance d'un cabinet d'Expertise Comptable dont la mission est de contrôler les arrêtés comptables sociaux et de valider la consolidation des sociétés du Groupe dans le respect des normes en vigueur.

La gestion de la trésorerie est effectuée au sein de la Direction Administrative et Financière sous la supervision directe du Directeur Administratif et Financier et sous le contrôle du Président Directeur Général.

La gestion de la paie est effectuée par un cabinet externe : les éléments de paie sont préparés conjointement par une personne du service comptabilité et le Responsable des Ressources humaines. Le Président valide systématiquement les éléments avant qu'ils ne soient adressés au cabinet. Après édition des bulletins de salaire, un contrôle est fait au sein de la Direction Administrative et Financière avant émission des virements. Un suivi mensuel de la masse salariale est assuré par le RRH.

Les règlements des fournisseurs sont préparés par le service comptable qui présente, selon le cas, au Président Directeur Général ou au Directeur Général Adjoint (cf. ci-dessus), la pièce comptable justifiant du règlement demandé.

La procédure achat (hors foncier) a été renforcée cette année avec la validation systématique des engagements par le Secrétaire Général.

Concernant les clients il n'existe pas de risque important dans la mesure où, dans la majeure partie des cas, les règlements passent par une étude de notaire qui effectue directement les virements sur le compte bancaire de la société.

#### ■ 4.3.2 Organisation des autres pôles de risques

Le contexte de crise du marché de l'immobilier que connaît le Groupe depuis le mois de mai 2008 l'a amené à renforcer sa politique de rigueur par le biais notamment du renforcement de son contrôle interne. Les principaux axes d'amélioration ont porté sur les points suivant :

##### **Achat de foncier :**

Une attention particulière est portée sur les projets en cours et la décision d'achat du foncier. D'une part, le Groupe a procédé au recentrage géographique de ses opérations dans les zones à fort potentiel avec le redéploiement de ses commerciaux achat. Un process de formation de ces derniers a été mis en place afin de leur apporter, au-delà de la compétence commerciale, une compétence technique en adéquation avec les attentes du Groupe.

Par ailleurs, la Direction Générale a renforcé ses exigences sur les critères d'achat. En effet, un niveau de contrôle supplémentaire a été ajouté sur l'étude de faisabilité avec un contrôle « technique » réalisé par le Directeur du Bureau d'Etude après le montage du dossier par le Chargé de programme. Le projet est ensuite présenté au Comité Achat constitué du Directeur du Bureau d'Etude, du Directeur Commercial Foncier, et du Président. La décision est alors prise en tenant compte des données techniques, des conditions d'achat proposées, du niveau de rentabilité attendu et du niveau de pré-commercialisation des lots constituant le programme. Les critères d'achat ont été redéfinis en tenant compte de la conjoncture du marché de l'immobilier.

##### **Bureau d'étude :**

L'arrivée courant 2007 du nouveau Directeur du Bureau d'Etude a été l'occasion de réorganiser les process du service. Cette réorganisation s'est poursuivie sur l'année en tenant compte des exigences et des objectifs de rationalisation de la Direction Générale dans un contexte de marché difficile :

- l'harmonisation des conventions signées avec les maîtres d'œuvres. Cette convention commune définie de façon précise les missions confiées tant d'un point de vue technique qu'administratif, et le cadre contractuel dans lequel elles sont réalisées. Dans la continuité, l'uniformisation du règlement des consultations et du CCAP est en cours de réalisation.

- l'organisation administrative du service a été revue avec la mise en place de normes de tenue des dossiers des programmes et un contrôle de la facturation renforcé avec le rapprochement systématique des factures et des marchés signés.

- la procédure de lancement des pré-études sur les projets a été complétée avec, entre autre, la validation écrite du Comité Achat.

- Une attention particulière est portée sur la fiabilité des sociétés retenues pour les marchés de travaux afin de s'assurer au mieux de la pérennité de ces dernières sur toute la durée de nos opérations.

- Une procédure de suivi des attestations d'assurance professionnel de nos fournisseurs de travaux est mise en place à partir du 2<sup>ème</sup> semestre.

##### **Pool Vente :**

Face à la conjoncture du marché de l'immobilier, un travail important de formation des commerciaux a été réalisé sur l'exercice afin d'adapter le discours et l'argumentaire à la situation. Par ailleurs, l'essentiel de l'adaptation des outils de ce service est passé par le déploiement du système d'information permettant une meilleure réactivité et un meilleur suivi des clients.

Par ailleurs, le reporting vente a été renforcé avec la mise en place d'un reporting quotidien des ventes venant s'ajouter au reporting hebdomadaire et mensuel, et permettant ainsi une meilleure réactivité des Directions commerciale et Générale.

Enfin, un process d'évaluation de solvabilité de nos prospects a été mis en place afin de limiter le nombre d'annulation liée au financement.

##### **Sécurité Routière :**

Le document unique établi en conformité des dispositions de l'article R. 4121-1 et suivants du code du travail a été finalisé et validé par les instances représentatives du personnel. Une session de sensibilisation est planifiée le 24/06/2011 avec la « Sécurité Routière » dans nos locaux au siège.

##### **Sécurité informatique :**

Dans le cadre du développement du système d'information CAPELLI, et de son déploiement, les serveurs ont été

remplacés en intégrant un système de sauvegarde informatique fiabilisé.

### ■ 4.3.3 Organisation du reporting

La société établit des situations consolidées semestrielles. Un reporting hebdomadaire et mensuel a été mis en place permettant de mesurer l'activité du Groupe. Ce reporting reprend en particulier les indicateurs fondamentaux de suivi de l'activité du Groupe CAPELLI.

### ■ 4.3.4 Audit externe des commissaires aux comptes

Les Commissaires aux Comptes et les co-Commissaires aux Comptes de la SA CAPELLI sont désignés pour six exercices par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Les Commissaire aux Comptes effectuent un audit des comptes annuels et un examen limité des comptes semestriels. Des missions portant sur l'appréciation du contrôle interne sont également menées par eux.

### ■ 4.3.5 Comptabilisation des Sociétés Filiales

La société détient des participations dans plusieurs structures juridiques (SEP, SARL, SAS, SNC, SCI), les méthodes de comptabilisation dépendent du pourcentage de participation du Groupe dans ces structures.

Dans le premier cas, la comptabilité de la structure est intégrée en totalité dans la SA CAPELLI, la quote-part de résultat des associés étant extournée.

Dans le second cas, il existe deux possibilités :

- La quote-part de résultat revenant à la société est inscrite dans un compte de résultat sur opérations faites en commun,
- La comptabilité est reprise à hauteur du pourcentage de détention dans les SEP.

108

## 5 - Plan d'action pour l'exercice 2011/2012

Dans le cadre de ce rapport sur le contrôle interne, les Directions Générale et Administrative et Financière, sous la responsabilité du Président, ont adopté la démarche suivante :

- Définition du cadre conceptuel,
- Recensement des procédures de contrôle interne en place. Les travaux réalisés sur l'exercice 2011/2012 n'ont pas révélé de défaillance notable ou d'insuffisance grave sur l'organisation du contrôle interne.

Par ailleurs la Direction Générale a fixé les objectifs suivant pour l'exercice 2011/2012 :

- Après le déploiement, fin 2009 du système d'information CAPELLI, évolution du système afin d'intégrer pleinement toutes les phases de l'activité promotion Villa Duplex compte tenu du développement important de cette activité dès cet exercice ;  
Le cahier des charges a été élaboré à ce jour et doit être transmis au développeur.
- Migration du progiciel de comptabilité vers la nouvelle version proposée et  
Déploiement d'un nouveau logiciel de gestion de trésorerie interfacé avec la nouvelle version du progiciel de comptabilité. Ce nouvel outil doit permettre une fluidité et un meilleur contrôle des flux avec la comptabilité.

Le Président Directeur Général  
Christophe CAPELLI

# F - Rapport des commissaires aux 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 LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 mars 2011

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Mars 2011 sur :

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

109

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

#### **1 - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4.5 « créances et dettes » de l'annexe sur l'endettement net précisant que les lignes corporate sont arrivées à échéance et sont en cours de signature.

#### **2 - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

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

- Comme indiqué dans les notes 3.3.1 et 3.3.11 de l'annexe intitulées respectivement « Recours à des estimations » et « Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires » :

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

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

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

- Les stocks de l'activité Lotissement sont évalués conformément aux principes exposés dans la note 3.3.5 de l'annexe.

Nous avons examiné la correcte application de ces principes au travers de tests portant sur les programmes les plus significatifs.

- Les créances clients sont dépréciées en application des principes exposés dans la note 3.3.6 de l'annexe.

Nous avons apprécié, sur la base de sondages, les risques de non recouvrement pour les créances les plus significatives et l'adéquation des provisions comptabilisées avec ces risques.

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

### **3 – VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE**

Par ailleurs, nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à VILLEURBANNE et à LYON, le 29/07/2011

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY  
Jean-Louis FLECHE

DFP AUDIT  
Frédéric VELOZZO

## **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 LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 31 mars 2011**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 mars 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CAPELLI, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

#### **1-OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe « état des échéances des créances et des dettes » qui indique que les lignes corporate sont arrivées à échéance et sont en cours de signature.

#### **2- JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

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

- Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice, calculée selon les modalités décrites dans la note intitulée « Titres immobilisés ».

Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation et notamment des hypothèses utilisées en vue de la détermination de cette valeur actuelle.

- Les produits en cours liés à l'activité lotissement sont évalués conformément aux principes exposés dans la note « Évaluation des produits en cours » de l'annexe.

Nous avons examiné la correcte application de ces principes au travers de tests portant sur les programmes les plus significatifs.

- Les créances clients sont dépréciées en application des principes exposés dans la note « Dépréciation des créances » de l'annexe.

Nous avons apprécié, sur la base de sondages, les risques de non recouvrement pour les créances les plus significatives et l'adéquation des provisions comptabilisées avec ces risques.

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

### **3- VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

112

Fait à VILLEURBANNE et à LYON, le 29/07/2011

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY  
Jean-Louis FLECHE

DFP AUDIT  
Frédéric VELOZZO



## RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/03/2011

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice**

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### **1.1 Conventions nouvelles conclues avec la société FONCIÈRE FRANÇAISE DE LOGEMENT**

**Personnes concernées :**

Messieurs Christophe CAPELLI et Jean-Charles CAPELLI

**Nature et objet :**

Cessions de terrains

**Modalités :**

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 15 décembre 2010 la cession de terrains à la société FONCIÈRE FRANÇAISE DE LOGEMENT pour un montant toutes taxes comprises de 4.122.800 €.

La société CAPELLI a facturé à ce titre à la société FONCIÈRE FRANÇAISE DE LOGEMENT la somme de 4.122.800 € (dont 675.643 € de TVA) en mars 2011.

Le règlement des factures émises par la société CAPELLI est subordonné à la revente par la société FONCIÈRE FRANÇAISE DE LOGEMENT des terrains à des acquéreurs particuliers.

A titre de garantie, la société CAPELLI se réserve un privilège de vendeur sur l'ensemble de la durée de la convention et jusqu'à l'encaissement des derniers fonds correspondant au prix total de la vente.

## **1.2 Conventions nouvelles conclues avec la société 2C AMENAGEMENT**

### **Personne concernée :**

Monsieur Christophe CAPELLI

### **Nature et objet :**

Cautions solidaires et engagement de conservation de titres

### **Modalités :**

Votre Conseil d'Administration a autorisé la société CAPELLI à se constituer caution solidaire au profit d'établissements financiers dans le cadre de concours bancaires accordés à la société 2C AMENAGEMENT :

- Autorisation du 12 avril 2010 : prorogation d'une année de l'autorisation consentie le 10 mars 2008 au profit de la banque NEUFLIZE OBC ENTREPRISES pour un montant de 510.000 €  
Cautionnement rémunéré au taux de 0,50% l'an.

- Autorisation du 30 septembre 2010 : caution solidaire au profit de la BANQUE PALATINE pour un montant de 750.000 € et pour une durée de un an.

Ce cautionnement est assorti d'un engagement de conservation de la totalité des actions 2C AMENAGEMENT détenues par la société CAPELLI et cela pendant toute la durée du financement.

- Autorisation du 14 janvier 2011 : prorogation d'une année de l'autorisation consentie le 12 avril 2010 (ci-dessus) au profit de la banque NEUFLIZE OBC ENTREPRISES et pour un montant de 310.000 €.  
Cautionnement rémunéré au taux de 0,50% l'an.

114

## **1.3 Convention nouvelle conclue avec la société VILLA HELENE**

### **Personne concernée :**

Monsieur Christophe CAPELLI

### **Nature et objet :**

Caution solidaire

### **Modalités :**

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 23 novembre 2010 la société CAPELLI à se constituer caution solidaire pour un montant de 200.000 € au profit de la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE dans le cadre de concours bancaires accordés à la société VILLA SAINT HELENE.

Cautionnement rémunéré au taux de 0,50% l'an.

## **1.4 Conventions nouvelles conclues avec la société LOUIS GAILLARD 2**

### **Personne concernée :**

Monsieur Christophe CAPELLI

### **Nature et objet :**

Caution solidaire et engagement de conservation de titres

### **Modalités :**

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 18 mars 2011 la société CAPELLI à se constituer caution solidaire pour un montant de 1.508.452 € au profit de la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE dans le cadre de concours bancaires accordés à la société VILLA SAINT HELENE.

Ce cautionnement est assorti d'un engagement de conservation de la totalité des parts de la société GAILLARD 2 détenues par la société CAPELLI et cela pendant toute la durée du financement.

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conventions anciennes conclues avec des filiales

### 2.1. Nature et objet

Cautions solidaires

#### Personnes concernées :

Messieurs Christophe CAPELLI et Jean Charles CAPELLI.

#### Modalités :

Votre Conseil d'Administration a autorisé la société CAPELLI à se constituer caution solidaire au profit d'établissements financiers dans le cadre de concours bancaires accordés à ses filiales :

- Autorisation du 20 juillet 2006 : caution solidaire de la société FINANCIERE CAPELLI au profit de la BNP à hauteur de 338 600 €.
- Autorisation du 8 septembre 2006 : caution solidaire de la société 2C AMÉNAGEMENT au profit de la CAISSE D'ÉPARGNE à hauteur de 880.000 €.
- Autorisation du 19 octobre 2006 : caution solidaire de la société 2C AMÉNAGEMENT au profit de la CAISSE D'ÉPARGNE à hauteur de 2 906 000 €.
- Autorisation du 20 octobre 2009 : caution solidaire de la société 2C AMÉNAGEMENT au profit de la banque CAISSE D'ÉPARGNE RHONE ALPES LYON à hauteur de 600.000 €.

L'ensemble de ces cautions est rémunéré moyennant un intérêt de 0,50% de l'encours.

115

Convention ancienne conclue avec la SCI CHAMPAGNE

### 2.2. Nature et objet

Bail commercial

#### Personne concernée :

Monsieur Jean-Charles CAPELLI

#### Modalités :

La société CAPELLI loue des locaux situés 2 bis Chemin du COULOUVRIER, 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR à la SCI CHAMPAGNE.

La société CAPELLI a comptabilisé en charges des loyers pour un montant de 116.306 € hors taxes ainsi que des charges locatives pour un montant de 6.889 € hors taxes.

Convention ancienne conclue avec la société 2C AMÉNAGEMENT

### 2.3 Nature et objet

Redevance sur le Chiffre d'affaires

#### Personne concernée :

Christophe CAPELLI

#### Modalités :

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 25 novembre 2008, la réévaluation de la rémunération des prestations de services rendues par la société CAPELLI à la société 2C AMÉNAGEMENT à hauteur de 4% du Chiffre d'affaires de cette dernière et cela à compter du 1<sup>er</sup> avril 2008.

Les modalités de facturation appliquées au cours de l'exercice ont évolué de la manière suivante :

- Prestations à caractère commercial 427.854 HT
- Prestations à caractère administratif 286.400 HT
- Frais de structure par lots vendus 27.450 HT

Convention ancienne conclue avec la FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT

## 2.4. Nature et objet

Prestations diverses

### Personne concernée :

Monsieur Christophe CAPELLI

### Modalités :

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 29 janvier 2008, la rémunération du compte client FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT à un taux pouvant aller jusqu'au taux fiscalement déductible.

Cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer au cours de cette exercice.

En outre, le Conseil d'Administration du 29 janvier 2008 a également autorisé la société CAPELLI à accomplir des prestations administratives et de maîtrise d'ouvrage pour le compte de la société FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT.

La société CAPELLI a facturé à ce titre un produit d'un montant de 79 389 € hors taxes.

Fait à VILLEURBANNE et à LYON, le 29/07/2011

## **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 ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.**

**Exercice clos le 31 mars 2011**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société CAPELLI et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 mars 2011.

117

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

#### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;

- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

### **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à VILLEURBANNE et à LYON, le 29/07/2011

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY  
Jean-Louis FLECHE

DFP AUDIT  
Frédéric VELOZZO

# G - Informations publiées lors des 12 derniers mois

## LISTE DES INFORMATIONS PUBLIÉES OU RENDUES PUBLIQUES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2010

Etablie conformément à l'article 221-1-1 du Règlement Général de l'AMF

Société anonyme au capital de 15.139.200 €  
2, bis chemin du Coulouvrier – 69 410 Champagne au Mont d'Or  
306 140 039 R.C.S. Lyon  
Cotée sur NYSE Euronext – Code Isin : FR 0010127530

DATE	INFORMATION	PUBLICATION
30/04/2010	CAPELLI lance son application iphone : Pour réaliser votre projet immobilier en temps réel !	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
05/05/2010	CAPELLI s'ouvre un nouveau segment de marché et lance son concept de « Villa Duplex » Avec cette activité de Promotion, Capelli se met en situation d'accélérer son développement	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
14/05/2010	Hausse de 17% du Chiffre d'Affaires au 4 <sup>ème</sup> trimestre Fort redressement de la rentabilité au S2 Mise en place d'un nouveau relai de croissance avec la lancement du concept de « Villa Duplex »	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
06/07/2010	Lancement du 1 <sup>er</sup> programme « Villa Duplex » en BBC sur Lyon intra-muros L'expertise de CAPELLI en recherche foncière s'illustre en Promotion comme en Lotissement	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
20/07/2010	Résultats 2009-2010 : objectifs de rentabilité atteints et fort désendettement	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
28/09/2010	Succès confirmé pour la Villa Duplex	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
07/10/2010	CAPELLI obtient ses premiers PC en Villa Duplex et intègre le label BBC	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
13/10/2010	Dynamique commerciale soutenue	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
28/10/2010	Les conditions d'emprunt pour les primo-accédants, cœur de cible du Groupe, sont aujourd'hui optimales	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
10/11/2010	Forte croissance de l'activité CA Lotissement en hausse de 68,4% au T2 Solidité financière, le gearing est inférieur à 0,5%	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
30/11/2010	Résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2010/2011 : Croissance du Chiffre d'Affaires Solidité financière avec un gearing à 0,32	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
06/01/2011	Une stratégie de développement dynamique Perspectives favorables pour 2011	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
15/02/2011	CA 9 mois en hausse de 8% Dynamisme de l'activité Lotissement Montée en puissance de l'activité Promotion Amélioration attendue de la rentabilité	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>



07/04/2011	39,5 M€ de compromis d'achats fonciers, CAPELLI confirme son expertise en prospection foncière	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
16/05/2011	CA annuel 2010-2011 en ligne avec les objectifs Niveau d'activité record sur le T4 pour l'activité Promotion	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
10/06/2011	Mise à disposition du Rapport Financier Semestriel au 30/09/2010	<a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
14/06/2011	Publication des résultats annuels avancée au 21 juin après Bourse	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
22/06/2011	CAPELLI : résultats annuels 2010-2011 supérieurs aux attentes Nouvelle amélioration du gearing Repositionnement stratégique opéré	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
12/07/2011	CAPELLI : forte activité commerciale Développement soutenu de l'activité Promotion	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>

# H - Honoraires des commissaires aux comptes

## CONTROLEURS LÉGAUX DES COMPTES EXERCICE 2010 / 2011

### Commissaires aux comptes titulaires

ORFIS BAKER TILLY  
représenté par Monsieur Jean-Louis Flèche  
149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne  
Date de première nomination : 17/06/2005  
Renouvellement : 25/09/2009  
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au  
31/03/2015

DFP AUDIT  
représenté par Monsieur Frédéric Velozzo  
Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire –  
69009 Lyon  
Date de première nomination : 17/06/2005  
Renouvellement : 22/09/2010  
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au  
31/03/2016

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

### Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Olivier Brisac  
149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne  
Date de première nomination : 17/06/2005  
Renouvellement : 25/09/2009  
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au  
31/03/2015

Monsieur Pierre Petit  
Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire –  
69009 Lyon  
Date de première nomination : 17/06/2005  
Renouvellement : 22/09/2010  
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au  
31/03/2016

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

### Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau pris en charge par le Groupe CAPELLI au titre de l'exercice 2010/2011 :

En euros	Commissariat aux comptes	Autres missions	Total
ORFIS	62.000	-	<b>62.000</b>
DFP	51.000	-	<b>51.000</b>
<b>Total</b>	<b>113.000</b>	-	<b>113.000</b>

Conception graphique : Zigzazone

Illustration couverture : © Arka

Rédaction : Service Communication Groupe CAPELLI / Actus Finance

Impression : Mangrove



Société Anonyme au capital de 15 139 200 €  
Siège social :  
2 bis, chemin du Coulouvrier  
69410 Champagne au Mont d'Or  
306 140 039 RCS LYON