

# RAPPORT ANNUEL 2009/2010



**AMENAGER L'ESPACE DE VIE**

# Le mot du Président

Sur l'exercice 2009-2010, dans un contexte de marché encore difficile, notre Groupe a réussi à gérer ses équilibres économiques et financiers et à continuer d'innover, avec notamment le lancement d'un concept inédit : la Villa-Duplex<sup>®</sup>.

Aujourd'hui notre activité de lotissement est marquée par la raréfaction des terrains à bâtir en 1<sup>ère</sup> couronne et les lourdeurs administratives qui ralentissent le process de réitération des ventes. C'est pourquoi nous croyons beaucoup dans ce nouveau produit alternatif entre la maison et l'appartement qui nous permet de présenter des offres d'achat concurrentielles et de proposer une solution de logement en environnement péri-urbain à des prix très attractifs.

Cette activité de Promotion présente entre autres l'avantage de favoriser une remontée de cash plus rapide, dès lors qu'un bon niveau de réservation est atteint, et de limiter le nombre d'intervenants lors des ventes de logements.

La Villa-Duplex<sup>®</sup> s'inscrit par ailleurs tout à fait « dans l'air du temps » en offrant aux primo-accédants une solution qui allie :

- plaisir de vivre dans une maison individuelle avec terrain,
- budget adapté et maîtrisé,
- proximité avec le centre-ville et les zones d'activités.

Pour mener à bien la mise en œuvre du développement de son concept, CAPELLI dispose de sérieux atouts avec :

- Une parfaite connaissance de l'environnement métiers
- Une maîtrise et une longue expérience dans la prospection foncière
- Une bonne connaissance des attentes de sa clientèle de primo-accédants
- Des outils marketing éprouvés et reproductibles qui génèrent un trafic dense sur les sites web du groupe et une bonne visibilité de ses offres.

Par ailleurs, sur l'exercice 2009-2010, notre Groupe a atteint ses objectifs de rentabilité et de désendettement. Nous avons réduit nos stocks de 21,8 M€ grâce à une politique prudente à l'achat, des actions vigoureuses de destockage des lots anciens et une augmentation de la productivité des nouvelles opérations (requalification et une nouvelle géolocalisation des lots permettant une rotation plus rapide).

En résumé, CAPELLI a parfaitement tenu ses 3 engagements prioritaires avec :

- Une rentabilité opérationnelle et une rentabilité nette positive,
- Des stocks revenus à un niveau normatif,
- Et une très forte amélioration du gearing.

Grâce à ces efforts, à des bases solides et à une capacité prouvée à déployer des offres parfaitement adaptées à sa clientèle de primo-accédants, notre Groupe compte tirer pleinement profit de l'embellie actuelle du marché pour ré-accélérer son développement.

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 : 2/3 du C.A.
  - Promotion immobilière : 1/3 du C.A.
- 5 agences en France
- 50 collaborateurs
- Exercice fiscal : au 1er avril – 31 mars

## Rappel des priorités du groupe pour l'exercice 2009/2010 :

- Optimisation des stocks
- Retour à l'équilibre au second semestre
- Poursuite du désendettement pour revenir à un gearing < à 1

## Principaux chiffres clés de l'exercice 2009/2010 :

- Chiffre d'affaires : 43,4 M€
- Résultat opérationnel de 1,8 M€ au S2
- Une rentabilité nette de 4% au S2
- Stocks à 38,8 M€ (vs 51,5 M€ en n-1)
- Gearing (endettement net/fonds propres) à 0,64

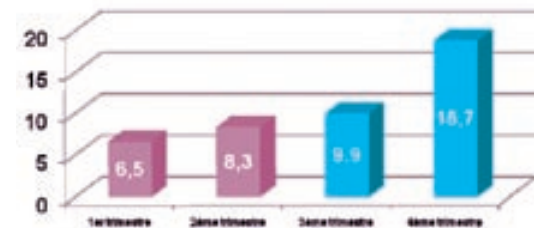
## Ventilation du chiffre d'affaires par activité :

En M€	31 mars 2010	31 mars 2009
Aménagement / Lotissement	28,0	39,8
Promotion immobilière	15,4	10,7
Chiffre d'affaires annuel	43,4	50,5

L'évolution du chiffre d'affaires fait apparaître une hausse de 44% de l'activité Promotion qui bénéficie du lancement réussi de la maison de ville et du développement des ventes en Loi Scellier.

L'activité lotissement a été pénalisée par le retournement brutal du marché en 2009. Durant la période, CAPELLI a adapté son offre en sélectionnant des lots en zone péri urbaine qui répondent parfaitement aux critères de Prix / Produits / Géolocalisation attendus par les primo-accédants.

## Retournement de tendance du chiffre d'affaires à compter du 2<sup>ème</sup> trimestre



## Un exercice très contrasté

En terme de résultats, le Groupe a bénéficié sur le second semestre des mesures qui avaient été mises en place pour résister aux conditions de marché difficiles avec un abaissement du point mort (adaptation des structures aux volumes d'affaires et baisse des frais fixes) de 1,5 M€ en année pleine.

Dans le même temps, la politique de désendettement avec une réduction des lots anciens a permis de réduire de manière drastique les stocks mais a eu un impact dilutif sur la marge commerciale qui passe de 24,2% à 18,2% sur l'exercice. En 2010/2011, la marge commerciale revient à un niveau plus normatif.

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

En M€ audités	S2 2009/2010	S1 2009/2010	31.03.2010 12 mois	31.03.2009 12 mois
Chiffre d'affaires	28,65	14,76	43,41	50,50
Résultat opérationnel	1,80	- 1,09	0,71	3,20
Résultat financier	-0,07	- 0,22	-0,29	-0,12
Résultat net consolidé pdg	1,19	-0,88	0,31	1,53

## Optimisation des stocks parfaitement réussie

En K€	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2010
TOTAL	60 655	51 523	38 874

Sur 2 ans, le Groupe est parvenu à réduire ses stocks de 21,8 M€ grâce à une politique prudente à l'achat, des actions vigoureuses de destockage des lots anciens et une augmentation de la productivité des nouvelles opérations (requalification et une nouvelle géolocalisation des lots permettant une rotation plus rapide).

## Forte amélioration du gearing

En K€	31.03.2009	31.03.2010
Capitaux propres pdg	27 099	27 431
Trésorerie et équivalent de trésorerie	11 122	16 763
Dettes financières	44 982	35 283
Endettement net	33 860	18 520
Gearing*	1,18	0,64

\*Endettement net sur fonds propres

**En conclusion, dans un contexte difficile, CAPELLI a parfaitement respecté ses 3 engagements prioritaires avec :**

- une rentabilité opérationnelle et une rentabilité nette positives,
- des stocks revenus à un niveau normatif,
- et une très forte amélioration du gearing.

## Répartition du capital au 31 mars 2010

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

## Lancement d'un relais de croissance de Promotion intégrée avec un concept inédit : la Villa Duplex®.

Produit alternatif entre la maison et l'appartement, la Villa Duplex constitue une solution idéale pour un couple de primo-accédants avec enfants qui souhaite rester en environnement urbain avec un budget maîtrisé.

Cette activité s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'accroissement de la rentabilité du Groupe en présentant un triple avantage avec :

- Une montée en valeur ajoutée des prestations par rapport à l'activité de lotissement/aménagement
- Une remontée de cash plus rapide que le lotissement dès lors qu'un bon niveau de réservation est atteint
- Une mutualisation des frais de structures avec des moyens communs au service de deux activités complémentaires.

C'est aussi un facteur de développement avec une activité qui vient s'ajouter à l'activité historique et qui pourrait représenter une part significative du chiffre d'affaires dès 2012.

## Perspectives favorables pour 2010/2011

La bonne orientation de l'activité pour l'exercice 2010/2011 se traduit au 30 juin 2010 par un nombre de lots réservés et actés à 54,2 M€ qui intègre une bonne orientation de la nouvelle activité en Promotion « Villa Duplex® ».

# Sommaire

<b>■ Présentation du Groupe</b> .....	<b>3</b>
Faits marquants 2009-2010 .....	5
La dynamique d'un groupe familial .....	9
Focus sur le marché immobilier .....	9
Capelli, aménageur d'espaces de vie .....	14
Stratégie et développement .....	20
<b>■ Développement Durable</b> .....	<b>21</b>
<b>■ Cahier de l'actionnaire</b> .....	<b>29</b>
<b>■ Rapport financier</b> .....	<b>33</b>
A - Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel .....	36
B - Comptes consolidés au 31 mars 2009 .....	37
C - Comptes sociaux au 31 mars 2009 .....	67
D - Rapport de gestion .....	85
E - Contrôle interne .....	106
F - Rapport des commissaires aux comptes .....	113
G - Informations publiées au cours des 12 derniers mois .....	122
H - Honoraires des commissaires aux comptes .....	124





# Présentation du groupe



# Faits marquants 2009-2010

Dans un contexte de redémarrage du marché immobilier, le Groupe Capelli a fait preuve de réactivité et d'adaptabilité en parvenant à préserver ses équilibres économiques et financiers.

Trois axes ont ainsi été privilégiés :

- Mener une politique de destockage agressive des lots anciens afin d'abaisser les coûts financiers et de favoriser les nouveaux programmes d'achat basés sur un mix prix-produit-géolocalisation bien adapté aux primo-accédants
- Abaisser significativement les coûts de structure tout en préservant une organisation qui permette de saisir les opportunités du marché dès sa reprise
- Engager toutes les mesures visant à renforcer la structure financière du Groupe

## Poursuite de la politique de destockage :

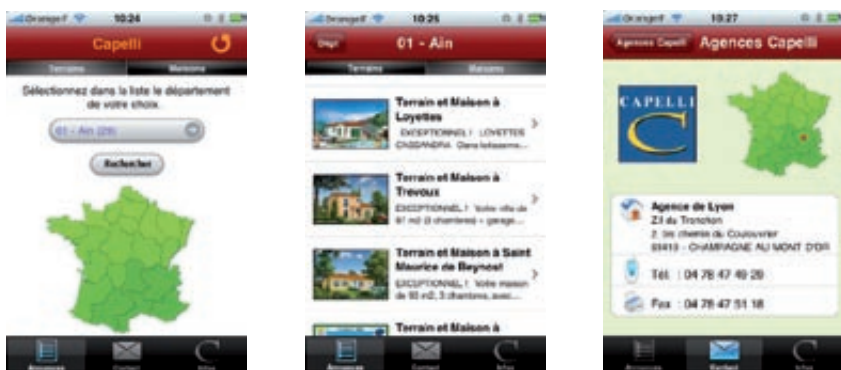
Le Groupe s'est attaché à sélectionner des terrains en zone périurbaine conformes à la demande actuelle, avec des surfaces plus petites, de 400 à 600m<sup>2</sup>, et adaptés au budget de sa clientèle de primo-accédants.

Cette stratégie lui a permis de transformer les opérations dans un délai inférieur à 12 mois. Ce destockage des lots anciens (70% des ventes) a eu un impact direct sur la marge commerciale qui s'est stabilisée à 20,5% contre 28,4% sur l'exercice précédent.

## Mise en place d'une communication plurimédia :

Le net restant la principale source de prospects, le Groupe a poursuivi une stratégie très dynamique en matière de référencement et de renforcement de sa visibilité sur la toile :

- Travail important sur l'acquisition de **Leads internet** (prospects qualifiés) et sur le positionnement des annonces de Capelli dans les moteurs de recherche
- Diffusion en temps réel, via un logiciel Métier, de l'ensemble des annonces sur **48 sites** immobiliers et généralistes
- Lancement de l'application iphone CAPELLI :



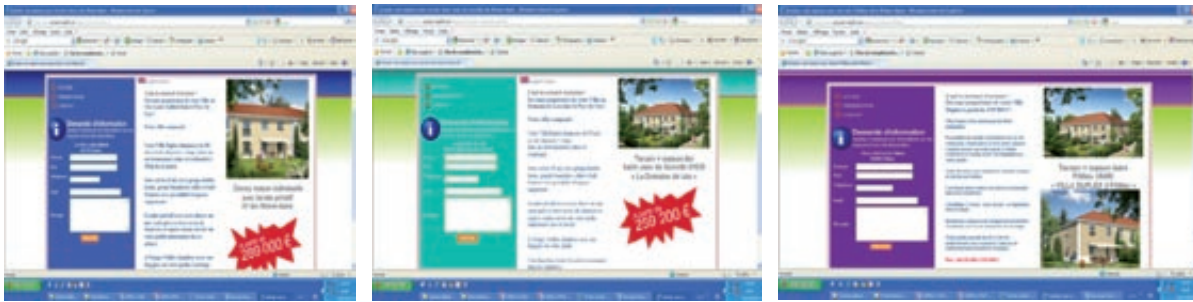
Très simple d'utilisation, cette application conviviale permet en quelques clics :

- De visualiser l'ensemble des offres de terrains et de maisons par département
- De connaître leur disponibilité en temps réel, l'actualisation des données s'effectuant en permanence et de façon synchronisée avec la base CAPELLI
- D'envoyer un formulaire de demande d'informations sur les projets correspondant à la requête
- D'être mis en relation immédiatement avec un téléconseiller.

Elle est téléchargeable gratuitement depuis l'apple store, l'itunes store et depuis son site Internet **www.groupe-capelli.com**



■ Création de sites internet dédiés pour améliorer la visibilité de certaines offres :



■ Lancement d'un nouveau site web fin juillet :



Afin de fidéliser les internautes et de générer de nouvelles visites sur son site, le Groupe a travaillé sur une nouvelle maquette plus ergonomique et dotée d'une charte graphique plus moderne.

■ Une communication multi-canal :

**Pour la 1<sup>ère</sup> fois en Télé !** Sur France 3 Rhône-Alpes du 20 novembre au 6 décembre 2009 et sur TLM du 25 janvier au 28 février 2010. A noter la présence du comédien Franck PITIOT qui joue Perceval dans la série Kaamelot.



Affichage numérique au stade de Gerland pour le match OL PSG

Campagne d'affichage sur les arrières des bus du réseau de transports en commun lyonnais  
124 lignes, Lyon + 63 communes de l'agglomération

■ **Ouverture d'un nouveau segment de marché avec la « Villa-Duplex® » :**

Dans un contexte où les terrains à bâtir se raréfient en première couronne urbaine et dans une volonté d'apporter aux primo-accédants une solution qui allie :

- plaisir de vivre dans une maison individuelle avec terrain,
- budget adapté et maîtrisé,
- proximité avec le centre-ville et les zones d'activités,

le Groupe CAPELLI a imaginé et mis au point **un concept inédit : la « Villa-Duplex® »**.

**Produit alternatif entre la maison et l'appartement, la Villa-Duplex® s'intègre parfaitement à une architecture pavillonnaire de périphérie de ville et offre tous les avantages d'une maison individuelle.**

Le concept « Villa-Duplex® » en image :



**Sur un terrain de 1 000 à 1 200 m<sup>2</sup>, une maison à un étage est divisée en 6 Villa-Duplex® qui comprennent chacune :**

- 3 chambres à l'étage,
- une vaste pièce à vivre,
- et un espace cuisine ouvrant sur un jardin privatif.

La surface habitable est de 80 m<sup>2</sup>.

L'ambiance cosy est assurée par du parquet dans toutes les chambres.

**Côté jardin :**

D'une surface de 100 à 180 m<sup>2</sup>, il est entièrement clos et arboré.

**En sous-sol :**

Deux places de garage fermées, une buanderie, des rangements et un accès direct par son escalier à sa Villa-Duplex®.

**D'un prix compris entre 139 000 € et 300 000 € environ, la Villa-Duplex® constitue une solution idéale pour un couple de primo-accédants avec enfants qui souhaite rester en environnement périurbain, sans en avoir actuellement le budget en maison individuelle.**

Ce concept ouvre à CAPELLI les portes d'une activité de promotion qui présente de nombreux avantages :

- Accélérer la croissance avec une activité promotion qui pourrait représenter une part significative du chiffre d'affaires dès 2012. Ainsi, à court terme, CAPELLI pourrait équilibrer la part de chiffre d'affaires que représente aujourd'hui la promotion par rapport au lotissement dans son activité.

- Favoriser une remontée de cash plus rapide, dès lors qu'un bon niveau de réservation est atteint.

- Maintenir la rentabilité du Groupe, car si le taux de marge de l'activité promotion est moindre, la marge en valeur absolue est plus importante.

- Réduire le nombre d'intervenants lors des ventes de logements, comparativement au lotissement qui souffre de plus en plus de lourdeurs administratives dans le processus de répétition des ventes.

Pour mener à bien la mise en œuvre du développement de son concept, CAPELLI dispose de sérieux atouts avec :

- **Une parfaite connaissance de l'environnement métiers**

- **Une maîtrise et une longue expérience dans la prospection foncière**

- **Une bonne connaissance des attentes de sa clientèle de primo-accédants**

- **Des outils marketing éprouvés et reproductibles qui génèrent un trafic dense sur les sites web du groupe et une bonne visibilité de ses offres.**

Le 28 juin 2010, un 1<sup>er</sup> programme a été lancé dans Lyon intra-muros (5<sup>ème</sup> arrondissement) et 5 autres programmes sont en cours dans différentes régions.

Plusieurs vidéos 3D ont été réalisées afin de faire découvrir aux acquéreurs tous les atouts de ce produit.

- Une organisation solide et renforcée au service de nos 2 activités :

- Recrutement de deux personnes-ressources dédiées à la Promotion, un Directeur Technique et un Responsable commercial
- Mandats accordés aux agences immobilières et développement des relations avec les réseaux de défiscalisation
- Poursuite des partenariats avec les constructeurs de maisons individuelles
- Réalisation de books de vente spécifiques pour les opérations en Promotion
- Organisation de « Rencontre Habitat ® » avec les futurs acquéreurs



# 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<sup>®</sup> », structuration d'une activité de promotion intégrée.

## 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 exercice 2009/2010 impacté par la crise économique mondiale

L'exercice 2009/2010 a été marqué par deux courants contraires. Le premier semestre (1<sup>er</sup> avril 2009 au 30 septembre) a été fortement affecté par l'effondrement brutal du marché immobilier, après 5 exercices de forte hausse, consécutif à la crise bancaire et économique mondiale.

Le deuxième semestre (1<sup>er</sup> octobre-30 mars) a quant à lui bénéficié d'un redémarrage progressif du marché qui semble aujourd'hui se stabiliser.

Chiffres clés du secteur immobilier en 2009 :

- Permis de construire : 397 310 (- 17,8 %)
- individuels purs : 139 091 (- 18 %)
- individuels groupés : 68 761 (- 0,1 %)
- collectifs 155 987 (- 27,1 %)
  
- Mises en chantier : 333 247 (- 16,7 %)
- individuelles pures : 134 288 (- 17,9 %)
- individuelles groupées : 43 278 (- 10,5 %)
- collectives 137 390 (- 19 %)

### L'exercice 2010/2011 devrait bénéficier d'une meilleure orientation du marché

La clientèle primo-accédant reste la plus dynamique avec des conditions à l'accession très favorable (taux d'intérêt, détente des banques dans l'octroi des prêts sur la 2<sup>ème</sup> partie de l'année) 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. Certaines de ces mesures vont prochainement évoluer sous la contrainte de la rigueur budgétaire mais « l'objectif prioritaire du

gouvernement est de favoriser l'accèsion à la propriété » :

- PTZ (prêt à taux zéro) pour les ménages pouvant en bénéficier. Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt complémentaire sans intérêts, accordé aux ménages accédant pour la première fois à la propriété. Le 5 août 2010, Christine Lagarde a annoncé que « Ce prêt deviendra « universel, c'est-à-dire sans condition de ressource ». Il sera cependant réservé aux primo-accédants. L'aide « sera concentrée en fonction de trois critères : elle sera accentuée pour les faibles revenus, les zones géographiques d'habitation en forte tension (zone A) et les achats dans le neuf », détaille la ministre. Les ventes dans l'ancien et les autres zones ne seront cependant pas exclues ».

- Prêt d'accèsion sociale. Depuis novembre 2008 les plafonds applicables pour les offres de prêt PAS émises entre le 1<sup>er</sup> novembre 2008 et le 31 décembre 2009 en zone A pouvaient porter sur 31 250 € pour une personne jusqu'à 50 000 € pour 3 personnes. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, ces plafonds de ressources ont été alignés et indexés sur ceux exigés pour l'entrée dans un logement HLM.

- Les crédits d'impôts liés aux intérêts d'emprunts quels que soient les revenus. Cette mesure devrait être supprimée dans les prochains mois.

- « 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

Source nouvelobs.com février 2009

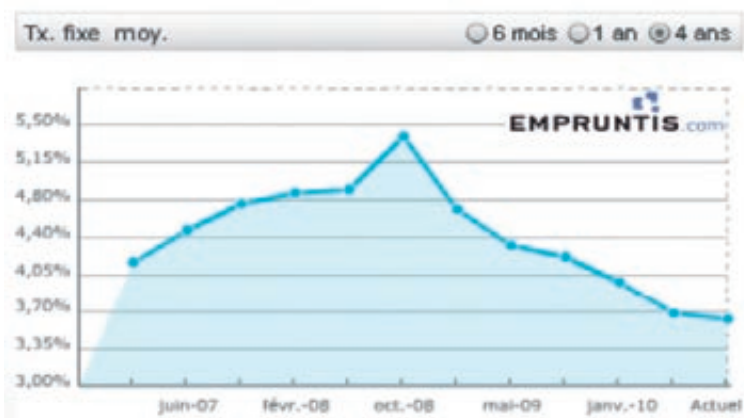
## La France reste très en retard dans l'accèsion à la propriété

Le potentiel d'accèsion 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.

## Le niveau des taux d'intérêts est à ce jour très favorable

Si les records historiques d'octobre 2005 ne sont pas atteints (3.4% sur 15 ans), les taux d'intérêts des crédits sont cependant extrêmement bas et incitent les ménages à se poser la question entre location et accession.



Selon le courtier en crédits Empruntis.com les taux fixes ont évolué de la façon suivante :

Fourchette des taux fixes appliqués à fin juin 2010

- 3.2% sur 10 ans (mini 2.9%)
- 3.5% sur 15 ans (mini 3.24%)
- 3.65% sur 20 ans (mini 3.45%)
- 3.9% sur 25 ans (mini 3.6%)

### Un pouvoir d'achat immobilier en hausse

Compte tenu de l'évolution des prix et des taux d'intérêt, on estime que le pouvoir d'achat immobilier - après avoir baissé de 60% entre 1998 et 2008 - est depuis 2009 reparti à la hausse (entre +20% et +28%, selon la durée d'emprunt et le niveau d'apport).

Ainsi, avec un apport personnel de 10 000€ et une mensualité de 2 000€, un acheteur peut acquérir 102 m<sup>2</sup> en juin 2010 contre 83 m<sup>2</sup> en 2008. Le coût du crédit a diminué de 16%. Cela équivaut, théoriquement, à une surface supplémentaire de 1 à 5m<sup>2</sup>.

### Le rebond du marché immobilier est aujourd'hui confirmé

Tous les segments du marché (neuf et ancien) bénéficient de la meilleure orientation du marché.

- Durant la période allant de mars à avril, les mises en chantier de logements neufs ont augmenté de 14.6% par rapport à la même période l'année dernière. Le nombre de permis de construire délivrés a progressé de 41.9%. La production de crédits à l'habitat illustre cette tendance avec une hausse de 11% entre mars 2009 et mars 2010. La durée des prêts est cependant moins longue : entre le premier et le deuxième semestre 2010, elle est passée de 19.8 ans à 19.4 ans.

Le segment de la maison individuelle bénéficie pleinement de ces orientations et reste le logement préféré des français mais doit répondre à de nouveaux critères et notamment être proche des centres villes et des transports urbains.

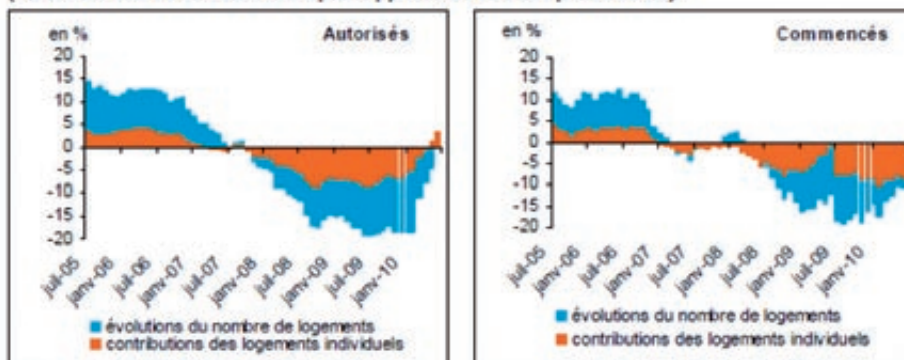
Evolution des ventes de maisons individuelles à fin juin 2010 (source Markemétron) :

### Evolution du marché foncier

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

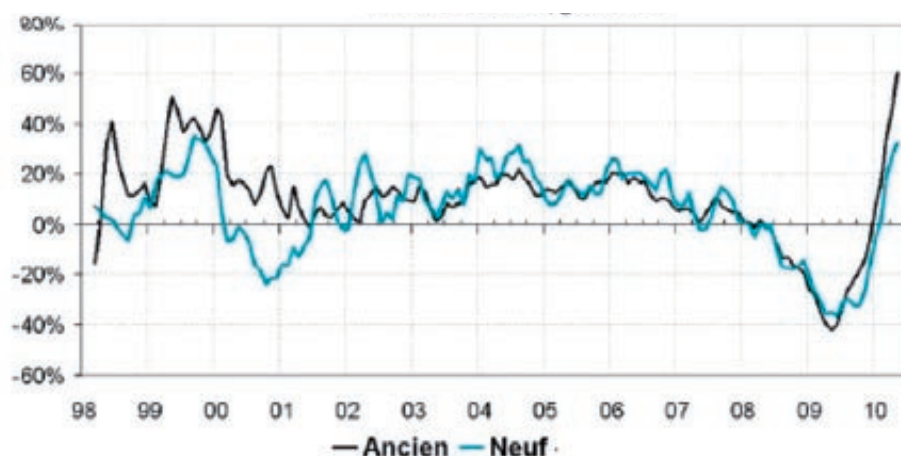
- les terres agricoles

Contribution des logements individuels à l'évolution du nombre de logements (variation des 12 derniers mois par rapport aux 12 mois précédents)



Source : SOeS, Sit@del2

Au global, l'évolution des transactions immobilières à fin juin 2010 s'établit comme suit :



**Transactions immobilières en France (cumul 3 mois, variations sur un an)**

Sources : CGEDD, gecodia.fr

- 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.

#### *Tendances observées en 2009/2010*

La reprise des ventes de terrains à bâtir s'est confirmée à compter de septembre 2009, notamment auprès des primo-accédants. Suivant une récente étude du ministère du Développement durable, le prix des terrains a peu augmenté en 2009 et 2008 (+2,9 %) contre 8,9 % en 2007. En moyenne, le prix de l'investissement total (terrain + maison) a aussi très peu évolué. Il s'élève à 200 850 euros.

Sur les douze derniers mois, d'avril 2009 à mars 2010, près de 405 000 logements ont été autorisés à construire en France. Le dépassement du seuil des 400 000 logements autorisés pour la première fois depuis novembre 2009 marque une inflexion à la hausse. Surtout, le premier trimestre 2010, avec près de 107 000 logements autorisés, semble marquer le retour à la hausse des permis, puisque ce chiffre est en hausse de 11,1 %. Celle-ci concerne les logements individuels, avec + 20,3 %, et dans une moindre mesure, les logements collectifs (+ 3 %).

## Tableau des prix moyens des terrains à bâtir en France par région (hors Ile-de France)

(source Perval – notaires de France)

Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du 01/05/2009 au 30/04/2010 :

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
<b>France (hors Ile-de-France)</b>	<b>71 400 €</b>	<b>70 300 €</b>	<b>71 400 €</b>	<b>69 800 €</b>	<b>72 400 €</b>	<b>70 900 €</b>
<b>Région(s) :</b>						
Alsace	77 400 €	100 500 €	120 700 €	107 100 €	⊘	96 300 €
Aquitaine	82 200 €	79 700 €	69 000 €	64 000 €	55 900 €	71 600 €
Auvergne	42 900 €	47 200 €	38 700 €	36 100 €	35 500 €	40 500 €
Basse-Normandie	48 300 €	54 900 €	47 100 €	30 900 €	49 000 €	48 400 €
Bourgogne	51 100 €	61 700 €	46 200 €	40 700 €	43 600 €	50 600 €
Bretagne	54 400 €	56 200 €	60 400 €	60 100 €	63 300 €	57 000 €
Centre	52 500 €	56 000 €	50 000 €	50 600 €	43 500 €	52 100 €
Champagne-Ardenne	53 700 €	51 400 €	47 900 €	46 200 €	42 500 €	49 700 €
Corse	⊘	49 900 €	77 500 €	116 500 €	178 800 €	100 400 €
Franche-Comté	42 200 €	53 000 €	49 900 €	50 200 €	45 100 €	50 300 €
Haute-Normandie	61 900 €	59 500 €	60 000 €	62 000 €	73 500 €	61 300 €
Languedoc-Roussillon	85 800 €	100 200 €	117 200 €	121 400 €	152 500 €	99 900 €
Limousin	31 700 €	35 100 €	29 200 €	30 100 €	27 300 €	30 300 €
Lorraine	50 100 €	57 000 €	51 600 €	51 600 €	57 400 €	53 600 €
Midi-Pyrénées	61 800 €	70 800 €	71 000 €	58 400 €	61 600 €	65 900 €
Nord-Pas-de-Calais	61 600 €	69 100 €	72 400 €	76 800 €	84 100 €	69 600 €
Pays de la Loire	61 800 €	54 700 €	67 700 €	63 800 €	59 000 €	60 200 €
Picardie	49 000 €	55 200 €	51 900 €	51 900 €	60 900 €	53 100 €
Poitou-Charentes	68 100 €	52 900 €	43 200 €	39 500 €	40 600 €	57 500 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	114 900 €	140 900 €	170 200 €	189 400 €	231 900 €	148 000 €
Rhône-Alpes	83 100 €	98 600 €	115 400 €	114 900 €	106 500 €	102 300 €

⊘ Pas assez de transactions pour déterminer un prix ou une fourchette fiable.

### L'engagement de l'Etat : relancer le foncier et la construction

Depuis 2004, l'Etat s'est engagé dans une démarche volontariste destinée à libérer des terrains afin de permettre la mise en chantier de logements. Dans le cadre de cette politique, un inventaire a été dressé de tous les terrains rapidement mobilisables, en priorité dans les régions où il existe une pénurie foncière.

L'Etat encourage les communes à développer l'effort de construction, grâce notamment à des documents d'urbanisme rendus plus opérationnels. Ainsi, jusqu'en 2010, les maires pourront procéder à une révision simplifiée des plans d'occupation des sols. Ils pourront également majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties afin de lutter contre la rétention de terrains constructibles par les propriétaires privés.

### 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, après Foncier Conseil par le groupe Moniteur, 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, 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

## Le métier d'aménageur – lotisseur

Le métier d'aménageur – lotisseur consiste à détecter un terrain, l'acquérir, l'aménager puis le revendre à un particulier afin que ce dernier puisse y faire édifier sa maison individuelle. Ce métier intègre les quatre grandes étapes suivantes :

### 1 La prospection foncière

La recherche des terrains est effectuée par l'équipe commerciale de CAPELLI. Les différentes étapes sont les suivantes :

- Visite à la mairie pour consultation du plan d'occupation des sols (P.O.S.),
- Sélection des parcelles susceptibles d'intéresser le Groupe CAPELLI,
- Prise de contact avec les propriétaires des parcelles sélectionnées,
- Etablissement d'une proposition et négociation des conditions techniques et financières de l'opération,
- Signature d'un compromis de vente en cas d'accord avec le propriétaire. Ce compromis de vente comprend la description précise du terrain faisant l'objet de la vente, le prix de vente ainsi que les conditions suspensives.

Cette première étape se déroule en moyenne sur une période de 12 à 18 mois.

### 2 L'acquisition du terrain

Lorsque le compromis de vente est signé, CAPELLI prend rendez-vous avec la mairie concernée et lui présente un schéma d'aménagement des Voiries – Réseaux – Divers (V.R.D.) du terrain dans le but d'obtenir un arrêté de lotir satisfaisant, le plus souvent d'un minimum de 10 à 30 lots, condition suspensive de l'acquisition. Les V.R.D. comprennent essentiellement l'évacuation des eaux pluviales et usées, l'adduction d'eau potable, l'électricité individuelle, l'éclairage public, le gaz, le téléphone, le câble, la colonne (en fonte, en PVC, en béton armé...) dans laquelle passent ces réseaux sous la route, l'enrobé de la route, les trottoirs, les aires de stationnement, les espaces paysagers, espaces de jeux, l'acheminement des déchets...

Après 8 à 10 mois d'instruction qui ont nécessité de nombreux échanges entre les deux parties, la mairie accorde à CAPELLI une autorisation de lotir qui fige un droit à bâtir pendant 8 ans et régit les règles de construction du lotissement.

Dès l'obtention de cet arrêté de lotir, CAPELLI :

- Dépose sa demande de prêt auprès d'un ou plusieurs établissement(s) bancaires(s),
- Lance les consultations auprès des entreprises qui réaliseront les aménagements des V.R.D.,
- Pose un panneau reprenant les principales caractéristiques de l'opération sur le terrain et en mairie,
- Mandate un huissier qui constate la présence du panneau sur les deux sites afin que la période de deux mois de recours des tiers puisse débuter officiellement.

Lorsque la période de recours des tiers de deux mois est purgée, CAPELLI, qui a déjà obtenu son financement bancaire et sélectionné les entreprises générales, procède à l'acquisition du terrain chez le notaire.

Entre la signature du compromis de vente et l'acquisition du terrain par CAPELLI, il s'écoule en moyenne 12 à 18 mois.

### 3 L'aménagement des V.R.D.

Une fois propriétaire du terrain, CAPELLI lance les travaux d'aménagement des V.R.D. avec les entreprises générales sélectionnées. Environ quatre mois après le début des travaux, le Bureau d'Études de CAPELLI établit une attestation de plate-forme destinée à la mairie et à la Direction Départementale de l'Équipement (D.D.E.). Cette attestation de plate-forme, qui fait valoir la réalisation de travaux primaires (réseaux et fondations), est complétée par une attestation bancaire délivrée à CAPELLI et garantissant la bonne fin des travaux de V.R.D.

### 4 La commercialisation

Environ deux mois avant l'obtention de l'arrêté de lotir, CAPELLI débute la pré-commercialisation des lots. CAPELLI ne procède à l'acquisition du terrain que lorsque le lotissement a atteint un niveau de pré-réservation de 30%.

Dès que CAPELLI est propriétaire du terrain, les acheteurs déposent :

- leur demande de prêt auprès de leur établissement bancaire,
- leur permis de construire auprès de la D.D.E.

Après l'établissement de l'attestation de plate-forme par CAPELLI et de l'attestation bancaire, la D.D.E. délivre les permis de construire aux acheteurs qui, dès obtention de leur financement bancaire, finalisent leur acquisition chez le notaire. Le paiement est alors effectué directement par la banque au notaire qui règle CAPELLI sous trente jours en moyenne.

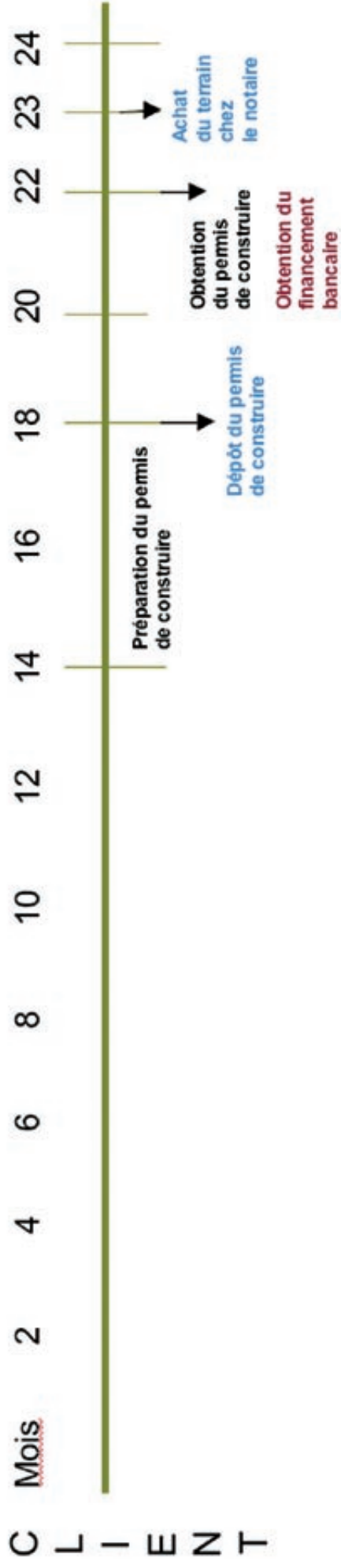
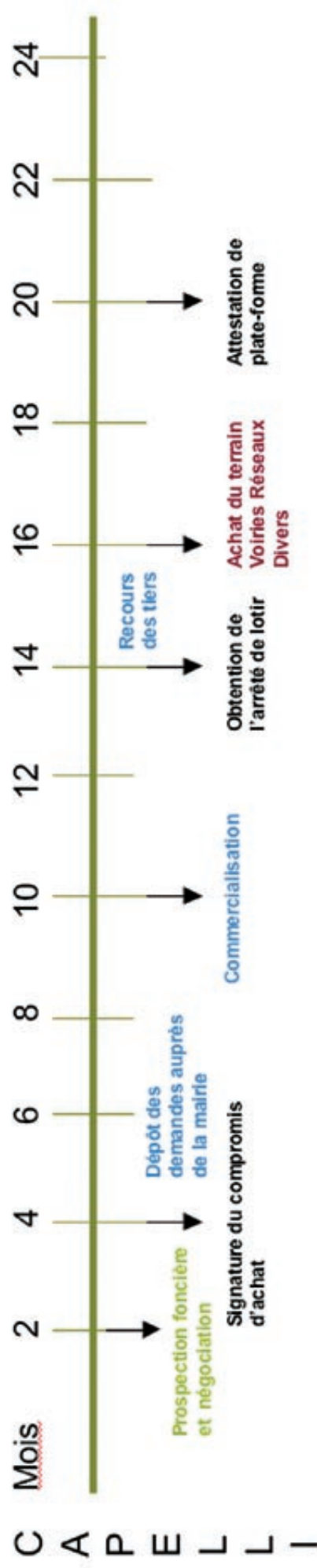
L'acheteur du terrain signe alors un Contrat de Maison Individuelle (C.M.I.) avec le maître d'ouvrage délégué, c'est-à-dire le constructeur de maisons individuelles. Ce contrat intègre :

- Un échelonnement des appels de fonds en fonction de l'avancement des travaux,
- La garantie d'achèvement des travaux par le constructeur.

## Répartition géographique des lots vendus en lotissement

Département	2004	2005	2006	2007/2008	2008/2009	2009/2010
Ain (01)	138	118	112	165	52	41
Alpes de Haute Provence(04)						0
Ardèche (07)	24	10	15	25	9	6
Bouches du Rhône (13)					0	2
Charente Maritimes (17)					0	10
Côte d'Or (21)	-	-	56	77	41	10
Cote D'Armor (22)					0	0
Doubs (25)	-	-	-	12	12	2
Drôme (26)	32	63	67	91	90	61
Eure et Loire (28)					8	1
Finistère (29)					0	0
Gard (30)					30	4
Haute Garonne (31)					21	17
Hérault (34)					3	8
Ile et Vilaine (35)					0	0
Isère (38)	143	182	154	143	114	49
Loire (42)	54	28	19	24	5	11
Haute-Loire (43)	-	-	-	2	0	1
Loire-Atlantique (44)	-	-	63	6	0	0
Lot-et-Garonne (47)	-	-	16	20	0	1
Maine et Loire (49)					0	0
Marne (51)					0	0
Meurthe et Moselle (54)						0
Morbihan (56)	-	-	-	1	10	1
Puy de Dôme (63)	-	-	-	1	7	0
Rhône (69)	67	106	107	83	77	69
Haute Saône (70)					0	1
Saône-et-Loire (71)	-	11	72	56	38	3
Savoie (73)	-	14	24	12	2	22
Haute-Savoie (74)	1	1	6	5	1	0
Seine et Marne (77)						0
Yvelines(78)						0
Tarn (81)	-	-	2	3	4	0
Tarn-et-Garonne (82)	-	-	8	1	0	0
Var (83)						5
Vaucluse (84)	-	-	-	4	3	2
Vendée (85)					11	7
Essone (91)					0	0
Val de Marne (94)						0
<b>Total</b>	<b>459</b>	<b>533</b>	<b>721</b>	<b>731</b>	<b>538</b>	<b>334</b>

## CALENDRIER TYPE D'UNE OPERATION DE LOTISSEMENT



# Le métier de Promoteur

Le Groupe CAPELLI a commencé à développer une activité de promotion immobilière en 2001. Il commercialise ses programmes sous le régime de la vente en état futur d'achèvement (V.E.F.A.) 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 au financement de l'achèvement de ceux-ci.

Ce métier intègre les six grandes étapes suivantes :

## 1 Maîtrise du foncier

Cette étape, qui consiste à trouver les terrains répondant aux critères d'emplacement recherchés par les acquéreurs, est réalisée en interne par les équipes commerciales dédiées au métier d'aménageur – lotisseur. Une fois le terrain détecté et signé sous compromis, il devient possible d'entreprendre les premières démarches administratives.

## 2 Obtention des autorisations administratives

Afin d'obtenir un permis de construire, un compromis de vente du terrain est signé devant notaire. Ce compromis :

- fige le prix de vente du terrain,
- fixe les conditions suspensives de l'acquisition foncière,
- réserve le terrain à CAPELLI pour une durée suffisamment longue afin d'obtenir toutes les autorisations administratives purgées des recours des tiers.
- Après consultation et choix d'un architecte et d'un bureau d'études, une demande de permis de construire est déposée auprès du maire de la commune dans laquelle seront réalisés les travaux.

Lorsque le permis est obtenu, celui-ci est affiché en mairie et sur le lieu prévu pour les travaux. Un huissier vient sur place constater l'affichage le jour même afin de déterminer le point de départ du délai légal de deux mois imparti aux tiers pour exercer un éventuel recours en annulation (le délai de retrait administratif du permis étant de quatre mois).

Après levée des conditions suspensives (notamment confirmation du caractère définitif des autorisations administratives) et mise en place du financement (apports et crédit bancaire), un acte d'achat est signé devant notaire entre le vendeur du terrain et CAPELLI.

## 3 Chronologie de la pré-commercialisation

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.

## 4 Lancement des travaux et achat du terrain

Le Groupe n'achète le terrain et ne commence les travaux qu'après la purge du délai légal de recours des tiers et du délai légal du retrait administratif, et après avoir atteint un taux de pré-commercialisation au moins égal à 30% du total de l'opération. Une fois atteint ce taux minimum de 30%, les fondations sont coulées.

## 5 Vente

À ce stade, toutes les principales étapes sont franchies aux plans réglementaire et administratif. En particulier, la garantie intrinsèque ou extrinsèque quant à l'achèvement du programme est obtenue. La garantie intrinsèque, régie par les articles R 261-17 et 18 du Code de la Construction et de l'Habitation, résulte de l'obtention des deux conditions suivantes :

- Achèvement des fondations,
- Financement du programme devant être assuré à hauteur minimale de 75% du prix de vente par :
  - les fonds propres apportés par le promoteur,
  - la pré-commercialisation,
  - l'ouverture du crédit bancaire

Quant à la garantie extrinsèque, elle résulte d'une attestation bancaire confirmant le financement de la totalité du programme de promotion.

Une fois l'une de ces garanties obtenue, le notaire procède immédiatement aux appels de fonds et au déblocage des dépôts de garantie, soit 35% du prix de vente à payer, et transfère les montants à la banque qui peut ainsi les créditer sur les comptes du Groupe dédiés à l'opération.

Le client dispose d'un délai minimum d'un mois pour étudier le projet d'acte avant signature. Dans la pratique, la durée moyenne de régularisation d'un acte de vente est de l'ordre de trois mois.

## 6 Achèvement des constructions

L'achèvement des constructions se réalise avec un tandem constitué d'un architecte - concepteur dont la mission s'arrête à la production des plans d'exécution et d'un maître d'œuvre qui est un intervenant extérieur, en collaboration avec un représentant du maître d'ouvrage.

*Calendrier d'une opération de promotion ci-contre*

## Un modèle de développement éprouvé

Pour faire face à ses compétiteurs, 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

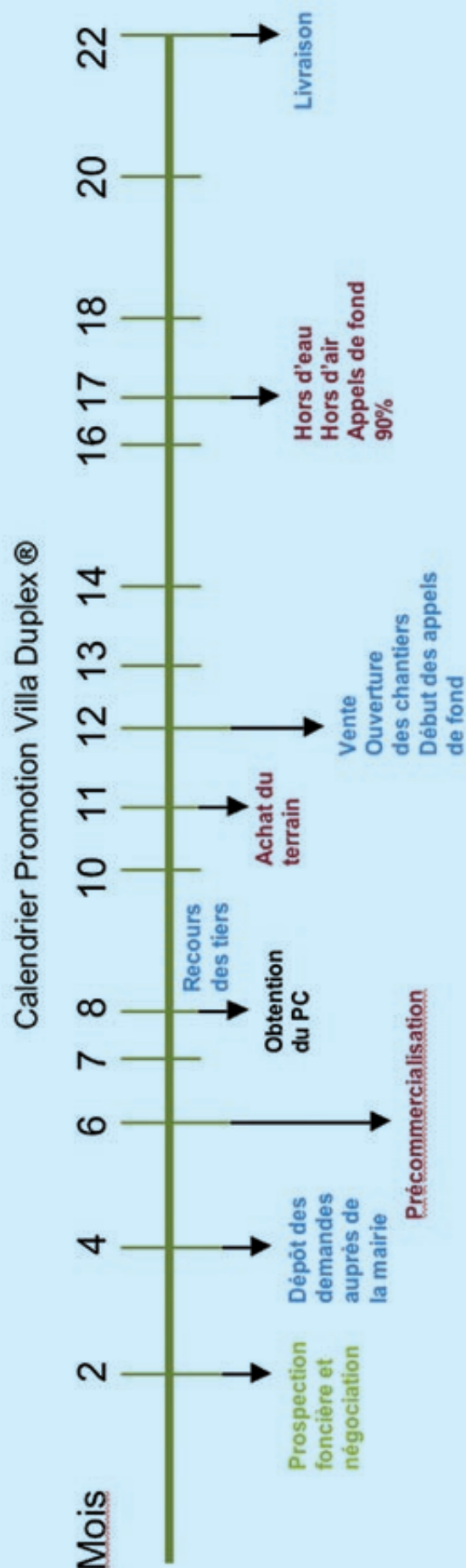
- Qualité de localisation des terrains du fait d'une bonne maîtrise des techniques de prospection foncière
- Qualité du montage urbanistique et technique des opérations dans le respect de l'environnement et de la culture communale
- Qualité de réalisation de l'aménagement des terrains, des finitions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

## 2010/2011 : Profiter du redémarrage du marché

Sur l'exercice précédent, le Groupe a su démontrer une bonne capacité de résistance à la crise, optimiser ses stocks et assainir sa situation financière.

Par ailleurs, des enseignements constructifs ont été tirés de cette période plus difficile :

- la mise en place d'un mix prix/produit/géo localisation bien adapté aux attentes des acquéreurs actuels
- le développement de nouveaux outils marketing pour capter la clientèle de primo-accédants
- une organisation (Pool ventes, équipe achats fonciers,...) en ordre de marche qui se traduit par une hausse de la productivité
- la recherche de nouvelles offres pour monter en valeur et générer rapidement du cash

Aujourd'hui c'est dans un contexte de redémarrage du marché et de forte amélioration de ses principaux ratios financiers que le Groupe a décidé de s'appuyer sur son métier historique de lotisseur pour déployer de nouveaux relais de croissance adaptés à sa clientèle de primo-accédants.

Sur l'exercice à venir, CAPELLI poursuivra son activité de promotion avec le lancement de nouveaux programmes en Villa-Duplex<sup>®</sup> qui pourraient représenter une part significative de son chiffre d'affaires dès 2012.

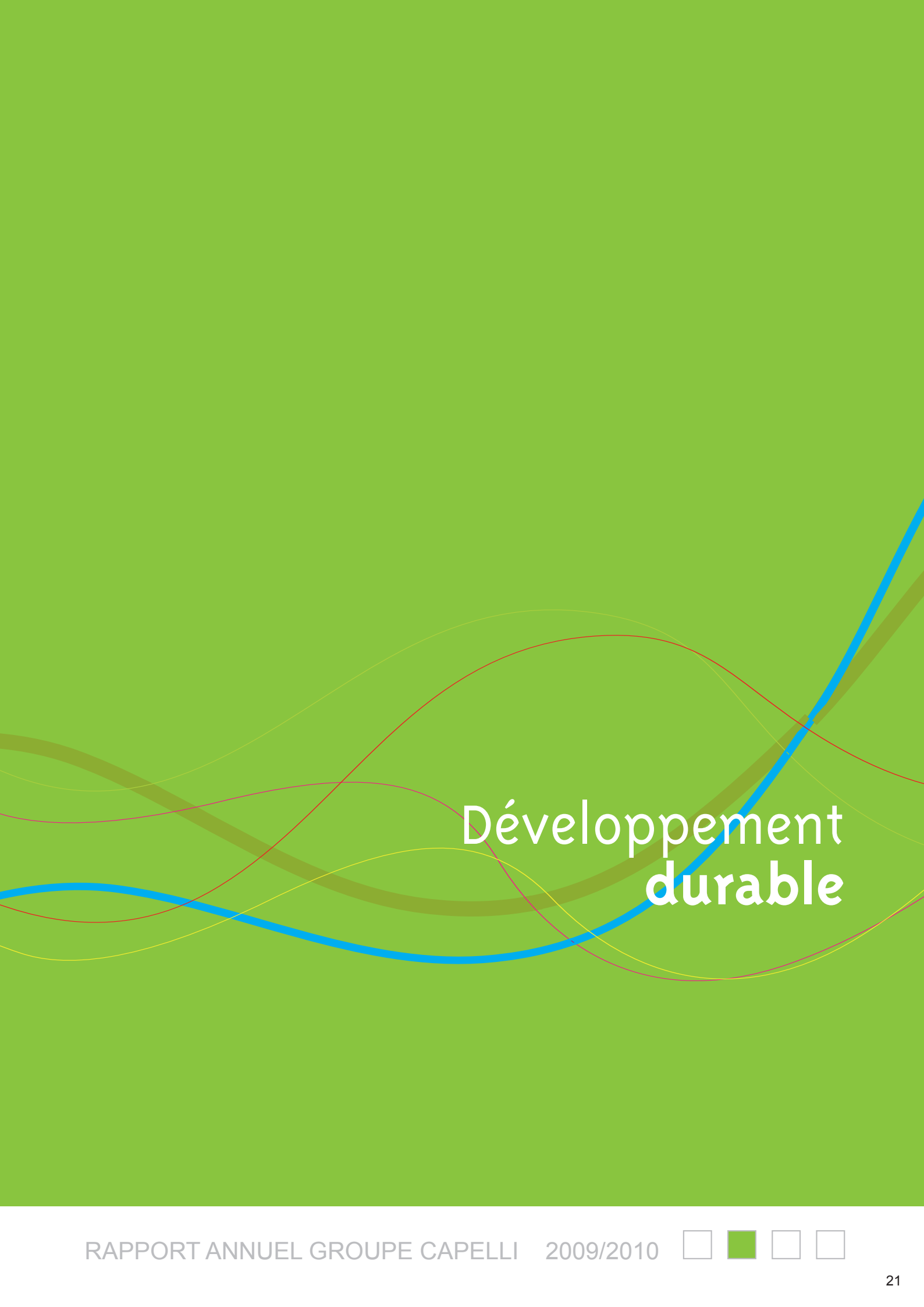
Il entend bien profiter de conditions à l'accession qui restent très favorables :

- Incitations gouvernementales qui bénéficieront en premier lieu aux primo-accédants, cœur de cible du Groupe Capelli avec la mise en place du Prêt à taux zéro (PTZ) universel et sa majoration pour les logements BBC (bâtiment basse consommation)
- Détente des banques dans l'acceptation des dossiers pour les primo-accédants et pour les prêts relais des secundo-accédants
- Investissement locatif porté par la loi Scellier et la volatilité des marchés boursiers (notamment actions)
- Des taux d'intérêt qui restent très bas.

À moyen terme, ses objectifs clairement affirmés sont les suivants :

- S'imposer rapidement sur une niche non encore exploitée, la Villa Duplex<sup>®</sup>
- Tirer profit de notre expertise en recherche foncière pour nos 2 activités
- Renforcer la structure financière avec une activité à remontée de cash plus rapide (trésorerie positive dès un bon taux de réservation)
- Mutualiser les structures (équipes de vente,...) et les moyens (informatique, marketing,...) au service des 2 activités et capter de nouveaux clients grâce à la notoriété établie
- Équilibrer la part de chacune des activités dans la formation du C.A. pour ne plus être mono-produit
- Créer de la valeur avec des activités fortement rentables

Grâce à ses bases solides et positionné sur une clientèle de primo-accédants, segment qui continuera de bénéficier des aides de l'Etat, le Groupe CAPELLI est en phase de développement et de renforcement de sa rentabilité.



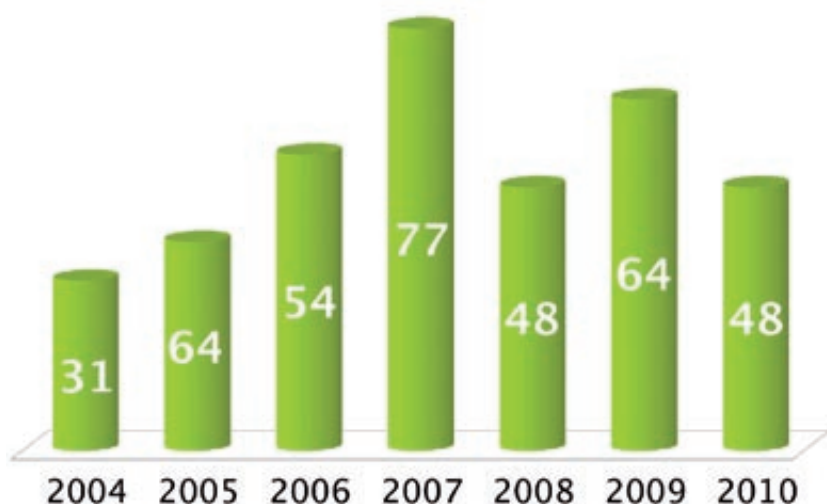
# Développement durable





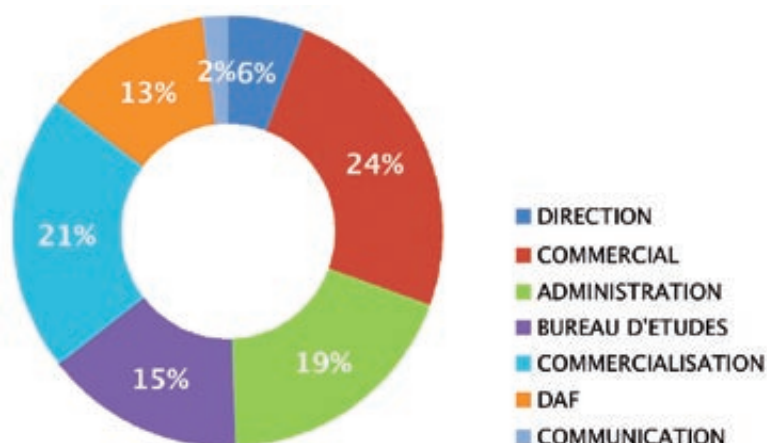
# Le capital humain, richesse de l'entreprise

## Effectifs et organisation fonctionnelle

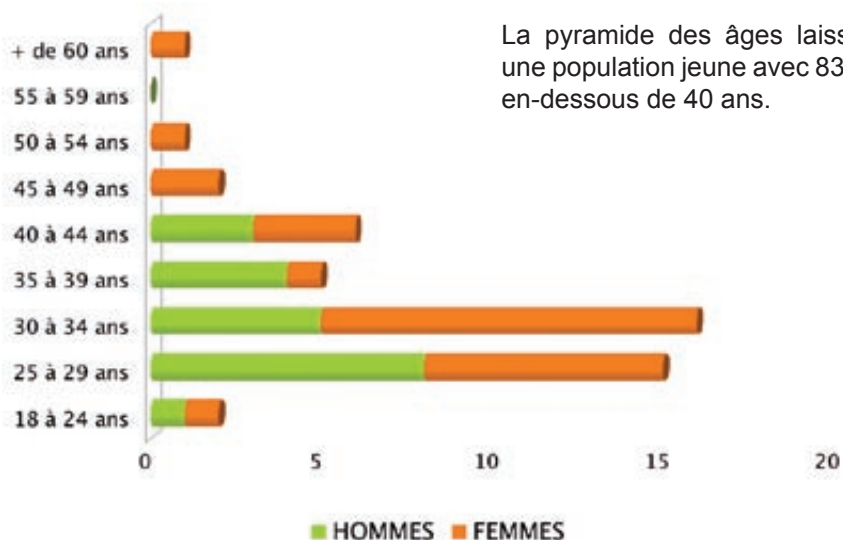


Au 31 mars 2010, le personnel salarié du Groupe comprend 50 personnes.

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. Le Groupe a également recours au travail intérimaire en cas de maladie, de congés ou de surcroît temporaire d'activité.



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.

## 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.

## Une optimisation du process de recrutement

Dans le cadre de son processus d'amélioration continue et dans le but de s'entourer de collaborateurs dont le savoir faire et le savoir être correspondent à ses attentes, le Groupe CAPELLI a choisi de parfaire son process de recrutement :

A l'occasion du premier entretien avec le chargé de recrutement, le candidat a l'occasion de s'exprimer sur ses expériences passées, les compétences acquises ainsi que sa motivation à intégrer le Groupe CAPELLI. Lors de ce premier contact, le savoir être du candidat est observé autant que son savoir et son savoir-faire afin de s'assurer que celui-ci saura répondre à la dynamique du Groupe CAPELLI et intégrer les valeurs de celui-ci.

Si le candidat est retenu à l'issue du premier entretien, un second entretien dit de « Validation » est rapidement programmé avec le n+1.

Lors de cet entretien complémentaire, le futur manager valide le « savoir » du candidat, autrement dit ses connaissances théoriques sur le sujet le concernant (commercial, technique, juridique, vente,...) et expose ses attentes à l'égard du futur collaborateur. Le candidat a l'occasion de poser les questions qui ont pu naître entre les deux entretiens et échanger de manière plus concrète sur les missions et tâches du poste auquel il postule.

Si le manager valide le candidat à l'issue du second entretien, celui-ci est invité à passer un test de personnalité.

Ce test, développé par une société spécialisée, est basé sur un jeu de 90 questions/réponses et permet de cartographier la personnalité du candidat et les grandes tendances de ses habitudes de travail, communication, mode de management, rapport au stress,...

Un troisième entretien est alors organisé. Au cours de cet ultime entretien, le candidat est soumis à un système d'assessment (mise en situation professionnelle) au cours duquel il a l'occasion de démontrer son savoir-faire. Ces mises en situations permettent de sélectionner les candidats dont le profil correspond au plus proche aux attentes de la société en terme de travail, rigueur et ténacité mais également d'identifier, à la base, les futurs besoins de formation.

C'est à l'issue de cet ultime entretien que le n+1 et le chargé de recrutement valident l'embauche, ou non, du candidat.

Bien qu'en allongeant son process de recrutement, le Groupe CAPELLI n'a pourtant pas sacrifié à sa réactivité. Le process complet peut être, selon la disponibilité des candidats, conduit en moins de 15 jours.

## Le développement d'outils de pilotage managérial

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 fait leur apparition au sein du Groupe CAPELLI.

Ces outils de pilotage sont un moment fort d'échange entre les collaborateurs du groupe et leur manager direct.

Après une évaluation des performances individuelles sur les missions du poste au cours de l'exercice écoulé, le manager et le collaborateur déterminent les points de performance et les points de progrès pour l'exercice à venir. A l'issue de cet échange prolifique, manager et collaborateur s'accordent sur de nouveaux objectifs.

Par ailleurs, chacun est amené à s'exprimer sur son besoin en formation ainsi que sur ses souhaits d'évolution au sein de la société.

Ainsi, suite à leurs entretiens d'évaluation et entretiens professionnels, des collaborateurs ont été amenés à évoluer dans leur fonction vers des poste à responsabilité et de management.

## Structuration managériale

Avec la nomination d'un secrétaire général pour piloter le process d'amélioration continu et d'un directeur des ventes en charge de la structuration des process commerciaux, le Groupe CAPELLI a souhaité renforcer sa structure managériale.

Deux personnes ressources dédiées à la Promotion, un Directeur technique et un Responsable commercial ont également été recrutés.

Cette démarche a pour finalité d'accroître la performance globale de l'organisation en développant de nouveaux process ou en optimisant ceux existants.

Par ailleurs, ces postes à grande valeur structurante participent en ligne directe à la valorisation du capital humain disponible au sein du groupe et contribuent à la qualité du leadership exercé en interne sur les équipes.

## Accompagnement dans l'intégration

Le Groupe CAPELLI apporte une attention toute particulière à l'intégration de ses nouveaux collaborateurs. Chaque arrivée fait l'objet d'un accueil et d'une intégration individualisée ce qui contribue à une adaptation rapide dans le nouvel environnement de travail :

- Accueil par la RH
- Présentation à l'ensemble du personnel
- Accompagnement dans la prise de fonction et adaptation au poste
- Suivi et point hebdomadaire sur les attentes et besoins du collaborateur
- Entretien de fin de période d'essai

## 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.





# Cahier de l'actionnaire





## Informations boursières

<b>Date d'introduction sur le Marché Libre</b>	28 octobre 2004
<b>Prix d'introduction</b>	12,05 € avant division du nominal
<b>Transfert sur Eurolist C</b>	27 octobre 2005
<b>Code Isin</b>	FR0010127530
<b>Code Bloomberg</b>	CAPLI FP
<b>Code Reuters</b>	CAPLI.PA
<b>Marché</b>	Eurolist C
<b>Cotation</b>	Continu
<b>Secteur</b>	8730, Immobilier
<b>Sous secteur</b>	8733 Participation et promotion immobilière
<b>Service à Règlement Différé</b>	Non
<b>PEA (Plan d'Épargne en Actions)</b>	Oui
<b>Nombre de titres</b>	13.280.000 actions
<b>Capital au 30 mars 2010</b>	15 139 200 €
<b>Cours au 6 juin 2010</b>	2.15 €
<b>Capitalisation au 6 juin 2010</b>	28.55 M€
<b>Cours le plus haut 1 an</b>	2.64 €
<b>Cours le plus bas 1 an</b>	1.52 €
<b>Volume moyen : 1<sup>er</sup> mars 2009 au 30 mars 2010</b>	15 132 titres / jour

## Répartition du capital au 31 mars 2009

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 du 22 septembre 2010 de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2009/2010.

## Etablissement 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](http://www.groupe-capelli.com) recense les principales informations concernant la structure, les métiers, l'actualité, les données financières et les communiqués publiés.
- Le site Internet [www.euronext.com](http://www.euronext.com) 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

La société CM CIC a réalisé une analyse financière annuelle sur le groupe et effectue des mises à jour régulières.

## Agenda provisoire des publications

<b>15 novembre 2010</b>	<b>Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre</b>
<b>30 novembre 2010</b>	<b>Résultat semestriel 2010/2011</b>
<b>15 février 2011</b>	<b>Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre</b>
<b>13 mai 2011</b>	<b>Chiffre d'affaires annuel 2010/2011</b>
<b>26 juillet 2011</b>	<b>Résultat annuel 2010/2011</b>

## 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

exercice 2009-2010

Exercice social :  
du 1<sup>er</sup> avril 2009  
au 31 mars 2010





# Sommaire

<b>A</b> - Attestation des personnes physiques	
Responsables du rapport financier annuel .....	36
<b>B</b> - Comptes consolidés au 31 mars 2010 .....	37
<b>C</b> - Comptes sociaux au 31 mars 2010 .....	67
<b>D</b> - Rapport de gestion .....	85
<b>E</b> - Contrôle interne .....	106
<b>F</b> - Rapport des commissaires aux comptes .....	113
<b>G</b> - Informations publiées au cours des 12 derniers mois .....	122
<b>H</b> - Honoraires des commissaires aux comptes .....	124

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

## DÉCLARATION 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 60 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 2010

Christophe CAPELLI,  
Président Directeur Général

# B - Comptes consolidés au 31 mars 2010

## Détermination du périmètre de consolidation - Organigramme





## Bilan consolidé au 31/03/2010 - Actif

En K€

	Exercice clos le : 31/03/2010			31/03/2010	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
<b>* ACTIFS NON COURANTS</b>					
ECART D'ACQUISITION	232		232	242	4.1
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	444	324	120	211	4.2
CONCESSIONS, BREVETS	444	324	120	211	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 485	1 826	2 659	4 040	4.2
TERRAINS	23		23	174	
CONSTRUCTIONS	380	155	225	260	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	3 020	960	2 060	3 064	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	36	27	9	9	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 026	684	342	533	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	148	0	148	141	
TITRES	101		101	101	4.3
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	47		47	40	
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	42		42	82	4.9
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>5 351</b>	<b>2 150</b>	<b>3 201</b>	<b>4 716</b>	
<b>* ACTIFS COURANTS</b>					
STOCKS	39 369	495	38 874	51 523	4.4
CREANCES CLIENTS	24 249	13	24 236	26 149	4.5
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	24 249	13	24 236	26 149	
AUTRES ACTIFS COURANTS	6 783	0	6 783	6 286	4.5
AVANCES ET ACOMPTES VERSES			0	380	
AUTRES CREANCES	6 783		6 783	5 906	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 700		1 700	1 427	4.5
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	1 024		1 024	1 000	4.6
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	13 759		13 759	8 901	4.5
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>86 884</b>	<b>508</b>	<b>86 376</b>	<b>95 286</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I à II )</b>	<b>92 235</b>	<b>2 658</b>	<b>89 577</b>	<b>100 002</b>	

## Bilan consolidé au 31/03/2010 - Passif

En K€

	31/03/2010 NET	31/03/2009 NET	Réf.
<b>* CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>			
CAPITAL SOCIAL	15 139	15 139	
PRIME EMISSION FUSION ET APPORT	638	638	
RESERVE LEGALE	820	772	
REPORT A NOUVEAU	1 236	1 236	
RESERVES DE CONSOLIDATION	9 292	7 783	
RESULTAT DE L'EXERCICE	306	1 531	
	<b>27 431</b>	<b>27 099</b>	
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>1 440</b>	<b>1 648</b>	
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>28 871</b>	<b>28 747</b>	
<b>* PASSIFS NON COURANTS</b>			
PROVISIONS	12	34	4.8
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	474	936	4.5
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	415	775	4.9
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>901</b>	<b>1 745</b>	
<b>* PASSIFS COURANTS</b>			
PROVISIONS	6		4.8
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	33 136	43 296	4.5
COMPTES COURANTS	1 673	750	4.5
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	22 005	21 491	4.5
DETTES FISCALES ET SOCIALES	2 399	3 798	4.5
AUTRES DETTES	571	160	4.5
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	15	15	4.5
<b>TOTAL ( III )</b>	<b>59 805</b>	<b>69 510</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I à III )</b>	<b>89 577</b>	<b>100 002</b>	

# Compte de Résultat consolidé au 31/03/2010

En K€

	EXERCICE 31/03/2010			31/03/09	Réf.
	France	Export	Total	Net	
VENTE DE MARCHANDISES PRODUCTION VENDUE	74 43 340		74 43 340	325 50 171	
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>43 414</b>		<b>43 414</b>	<b>50 496</b>	<b>3.3.11</b>
<b>ACHATS CONSOMMES</b>			<b>-35 724</b>	<b>-38 378</b>	<b>5.1</b>
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>			<b>-3 123</b>	<b>-3 932</b>	<b>5.2</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>			<b>-3 046</b>	<b>-3 753</b>	
<b>IMPOTS ET TAXES</b>			<b>-569</b>	<b>-922</b>	
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>			-471	-483	4.2
<b>DOTATIONS NETTES AUX PROVISIONS</b>			-241	-178	5.3
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			220	80	
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			-85	-58	
<b>TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES</b>			<b>-43 039</b>	<b>-47 624</b>	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>			<b>375</b>	<b>2 872</b>	
AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			1 616	813	5.5
AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			-1 280	-486	5.5
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>			<b>711</b>	<b>3 199</b>	
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>			<b>-224</b>	<b>-147</b>	<b>5.4</b>
PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE			58	365	
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT			-282	-512	
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES</b>			<b>-61</b>	<b>32</b>	<b>5.4</b>
AUTRES PRODUITS FINANCIERS			33	116	
AUTRES CHARGES FINANCIERES			-94	-84	
<b>CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>			<b>69</b>	<b>-999</b>	<b>5.8</b>
IMPOT SUR LES BENEFICES			-268	-1 309	
IMPOTS DIFFERES			337	310	5.7
<b>RESULTAT NET</b>			<b>495</b>	<b>2 085</b>	
PART DU GROUPE			306	1 531	
INTERETS MINORITAIRES			189	554	
<b>RESULTAT PAR ACTION (1)</b>			<b>0,023</b>	<b>0,115</b>	

ETAT DU RESULTAT GLOBAL	31/03/10	31/03/09
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE (report)</b>	<b>495</b>	<b>2 085</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	48	-48
Impôt sur les opérations en capitaux propres	-16	16
<b>Résultat global</b>	<b>527</b>	<b>2 053</b>
PART DU GROUPE	338	1 499
INTERETS MINORITAIRES	189	554
<b>RESULTAT PAR ACTION (1)</b>	<b>0,026</b>	<b>0,115</b>

(1) : Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net par action est égal au résultat net dilué par action.

## Flux de Trésorerie consolidés liés à l'activité

	31/03/2010 en K€	Réf.	31/03/2009 en K€
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE</b>	<b>495</b>		<b>2 085</b>
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie	38		- 57
Dotations nettes aux amortissements et provisions	454	4.2 4.8	465
Charge d'impôt	- 69	5.5	999
Plus ou moins value de cession	- 336	5.2	- 327
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT</b>	<b>582</b>		<b>3 165</b>
<b>IMPOT VERSE</b>	<b>- 415</b>		<b>- 2 067</b>
Variation de stock	12 649	4.4	9 133
Variation des créances d'exploitation	2 185	4.5	4 081
Variation des dettes d'exploitation	- 575	4.5	- 13 032
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>+ 14 259</b>		<b>+ 182</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>14 426</b>		<b>1 280</b>

<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>1 265</b>		<b>352</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 296		- 360
- Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1 616	4.2	813
Acquisitions d'immobilisations financières		5.5	- 101
- Cessions d'immobilisations financières	- 7		
Acquisition de sociétés nettes de trésorerie acquise	- 48		

<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>- 2054</b>		<b>- 1 777</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0		- 930
Dividendes versés aux minoritaires	- 345		- 214
Souscription d'emprunts			
Remboursement d'emprunts	- 1 867		- 863
Autres variations liées aux opérations de financement	164		244
Actions propres – Dérivés de taux	- 6		- 14

<b>VARIATION DE TRESORERIE AVANT Autres Actifs Financiers Courants</b>	<b>13 637</b>		<b>- 145</b>
Flux liés aux Autres Actifs Financiers Courants	-24		-
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>13 613</b>		<b>- 145</b>

<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>31/03/2010</b>		<b>31/03/2009</b>
Trésorerie d'ouverture Actif	- 8 901		- 13 329
Trésorerie d'ouverture Passif	41 760		46 043
Trésorerie de clôture Actif	13 759		8 901
Trésorerie de clôture Passif	- 33 005		- 41 760
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>13 613</b>		<b>- 145</b>

## Détail de la variation de Trésorerie

	Note	Trésor. à la clôture 31/03/2010	Trésor. à l'ouverture 31/03/2009
Disponibilités		7 602	1 840
Valeurs mobilières de placement	4.6	6 157	7 061
Dettes financières court terme	4.5	-33 005	- 41 760
<b>TOTAL</b>		<b>-19 246</b>	<b>- 32 859</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 2008</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>- 119</b>	<b>10 881</b>		<b>26 539</b>	<b>1 305</b>	<b>27 844</b>
Opérations sur titres auto-détenus			80	-94		-14		-14
Distribution de dividendes (1)				- 930		- 930	- 214	-1 144
Résultat global				1 531	-32	1499	554	2053
Autres (2)				6	0	6	2	8
<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 (2)				-1	0	-1		-1
<b>Capitaux propres clôture 31 mars 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>

(1) soit 0,07 euros par action

(2) il s'agit de la comptabilisation à la juste valeur des instruments de couverture.

Aucun dividende ne sera proposé à la prochaine assemblée générale concernant l'approbation des comptes clos le 31 Mars 2010.

## SOMMAIRE

<b>1. Faits caractéristiques.....</b>	<b>44</b>
<b>2. Evènements postérieurs à la clôture.....</b>	<b>44</b>
<b>3. Principes comptables et méthodes d'évaluation .....</b>	<b>44</b>
3.1 Déclaration de conformité aux IFRS.....	44
3.2 Méthodes de consolidation.....	45
3.3 Règles et méthodes d'évaluation .....	47
3.3.1 Recours à des estimations .....	47
3.3.2 Immobilisations incorporelles .....	48
3.3.3 Ecart d'acquisition.....	48
3.3.4 Immobilisations corporelles .....	48
3.3.5 Stocks.....	49
3.3.6 Créances clients .....	49
3.3.7 Trésorerie et Equivalents de Trésorerie et autres actifs financiers courants .....	49
3.3.8 Indemnités de départ à la retraite.....	49
3.3.9 Crédit bail et locations financières.....	50
3.3.10 Imposition différée .....	50
3.3.11 Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires .....	50
3.3.12 Titres auto détenus.....	50
3.3.13 Provisions.....	50
3.3.14 Autres instruments financiers .....	51
3.3.15 Instruments dérivés de couverture .....	51
3.3.16 Informations sectorielles : définition des secteurs.....	52
<b>4. Notes relatives au Bilan.....</b>	<b>52</b>
4.1 Ecart d'acquisition.....	52
4.2 Détail des immobilisations .....	52
4.3 Immobilisations financières – titres non consolidés.....	54
4.4 Détail du stock au 31/03/2010.....	54
4.5 Créances et Dettes.....	55
4.6 Valeurs mobilières de placement et autres actifs financiers courants .....	57
4.7 Composition du capital social.....	57
4.8 Provisions .....	58
4.9 Impôts différés.....	58
4.10 Rémunération des dirigeants.....	58
<b>5. Notes relatives au Compte de Résultat.....</b>	<b>59</b>
5.1 Achats consommés .....	59
5.2 Charges de personnel.....	59
5.3 Dotations et provisions nettes .....	59
5.4 Résultat financier.....	59
5.5 Autres produits et charges opérationnels .....	60
5.6 Résultat par action.....	60
5.7 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat .....	60
5.8 Preuve d'impôt.....	60
<b>6. Informations sectorielles.....</b>	<b>61</b>
<b>7. Autres informations .....</b>	<b>62</b>
7.1 Intégration proportionnelle.....	62
7.2 Parties liées.....	63
7.3 Effectif moyen.....	63
7.4 Engagements hors bilan.....	63
7.5 Gestion des risques et instruments financiers.....	64
7.5.1 Risques de marché.....	64
7.5.2 Risques de change.....	64
7.5.3 Instruments de couverture.....	64
7.5.4 Risques de liquidité .....	64
7.5.5 Risques de taux d'intérêt.....	64
7.5.6 Risques de contrepartie.....	64
7.5.7 Risque de crédit.....	65
7.5.8 Assurance et couverture des risques .....	65
7.5.9 Actifs et passifs financiers .....	65
7.6 Faits exceptionnels et litiges.....	66
7.7 Informations relatives aux contrats de construction .....	66
7.8 Honoraires des commissaires aux comptes.....	66

Annexe au bilan avant affectation du résultat de l'exercice, dont le total du bilan est de 89,6M€ et au compte de résultat de l'exercice dont le chiffre d'affaires est de 43 414K€ et dégageant un bénéfice groupe de 306K€.

## 1. Faits caractéristiques

Sur l'exercice 2009/2010 dans un contexte économique particulièrement difficile, le Groupe CAPELLI a démontré sa capacité à gérer ses équilibres économiques et financiers en redressant fortement sa rentabilité au 2<sup>nd</sup> semestre et en réduisant de manière significative son gearing qui revient au 31 mars 2010 à 0,64 contre 1,18 l'an dernier.

Le second semestre bénéficie des mesures mises en place pour résister aux conditions de marché difficiles avec un abaissement du point mort (adaptation des structures aux volumes d'affaires et baisse des frais fixes) de 1,5M€ en année pleine.

La politique de désendettement avec une réduction des lots anciens a permis de réduire de manière drastique les stocks mais a eu un impact dilutif sur la marge commerciale qui passe de 24,2% à 18,2% sur l'exercice.

Au final, le chiffre d'affaires 2009/2010 atteint 43,41M€, le résultat opérationnel s'établit à 0,71 M€ et le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 0,31M€.

## 2. Evènements postérieurs à la clôture

L'activité commerciale sur le premier trimestre est soutenue avec un chiffre d'affaires en hausse de 44% à 9,3M€ contre 6,5M€ l'an dernier. L'activité « Lotissement » contribue pour 7,2M€ à la formation de ce chiffre d'affaires et l'activité « Promotion » pour 2,1M€.

## 3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

### 3.1 Déclaration de conformité aux IFRS

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2010 sont établis selon le référentiel IFRS (normes et interprétations), tel qu'adopté par l'Union Européenne au 31 mars 2009. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm)).

L'impact des normes et interprétations d'application obligatoire à compter des exercices ouverts le 1er avril 2009 est présenté ci-après :

- 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 l'information sectorielle donnée en annexe ainsi que sur les tests de dépréciation.
- La norme IAS23 « coûts d'emprunt » n'a pas eu d'impact sur les comptes semestriels 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 1 452 K€ au 31 mars 2010 et 2 333 K€ au 31 mars 2009. Ils étaient constatés antérieurement dans le coût de l'endettement brut.
- Les dispositions publiées en juillet 2008 (IFRIC15) sont venues 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 et interprétations adoptées par l'Union Européenne avant la date de clôture, et qui rentrent en vigueur postérieurement à cette date. Le groupe n'anticipe pas, à priori, d'impact significatif sur ses capitaux propres.

La société n'a pas utilisé de principes comptables contraires aux normes IFRS d'application obligatoire à fin mars 2010 et non encore adoptées au niveau européen à la date de clôture. Elle ne s'attend pas à ce que les autres normes et interprétations, publiées par l'IASB, mais non encore approuvées au niveau européen, aient une incidence significative sur ses états financiers.

Les comptes consolidés au 31 mars 2010 ainsi que les notes afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 29 Juin 2010.

### 3.2 Méthodes de consolidation

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

Le pourcentage de contrôle de la société CAPELLI dans les sociétés appartenant au périmètre de consolidation est pour certaines supérieur à 50%, et pour certaines réparti entre deux ou trois associés.

Lorsque le groupe a la capacité d'orienter la stratégie et de diriger les politiques financières et opérationnelles c'est la méthode de l'intégration globale qui est appliquée.

Lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles requièrent l'accord unanime de tous les associés participant au contrôle conjoint, la méthode de l'intégration proportionnelle est utilisée.

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

Les opérations et transactions réciproques d'actif et de passif, de produits et de charges entre entreprises intégrées sont 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	DÉTENTION DIRECTE N %	CONTRÔLE DU GROUPE N- 1 %	MÉTHODE DE CONSOLID.	INTÉRÊTS DU GROUPE N %	INTÉRÊTS N-1 %
<b>SA CAPELLI</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>MÈRE</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
SA CAPELLI Dans SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	<b>I.G.</b>	99,8%	99,8%
SA CAPELLI Dans CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99%	99%	<b>I.G.</b>	99%	99%
SA CAPELLI Dans 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70%	70%	<b>I.G.</b>	70%	70%
SA CAPELLI Dans BARAUT SA Siret : 38924053200017	100%	100%	<b>I.G.</b>	100%	100%
SA CAPELLI Dans LE CLOS SAVETIER SARL Siret : 49125724200017	59%	59%	<b>I.G.</b>	59%	59%
Sas 2C Aménagement & SA CAPELLI Dans SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100%	100%	<b>I.G.</b>	100%	100%
SA CAPELLI Dans L'OREE DU VILLAGE SNC Siret : 50484190900014	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%



SA CAPELLI Dans JULES VERNE SNC Siret : 43922071600013	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
SA CAPELLI Dans LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans AFA CAPELLI SEP Siret : 42964259200016	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MARIE SCI Siret : 44939202600018	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LE DOMAINE DU RETORD SCI Siret : 48149251000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MAUD SCI Siret : 48130443400014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES COLLINES DE FLORANE SCI Siret : 50280057600014	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI et SAS 2C AMENAGEMENT Dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	100%	100%	I.G.	86,5%	86,5%
SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE MAZARIN SCI Siret : 48988565700010	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS 2C AMENAGEMENT Dans SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SNC ST MAURICE DE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50%	50%	I.P.	50%	50%
SAS CAPELLI PROMOTION Dans SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	50%	100%	I.P.	50%	100%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS FINANCIERE CAPELLI Dans SARL Foncière Activité Logement Siret : 498456800017	50%	50%	I.P.	50%	50%

SARL Foncière activité Logement Dans SA la Régionales Siret : 95750355000015	95,47%	87,55%	I.P.	47,74%	43,77%
SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50,00%		I.P.	50,00%	
SA CAPELLI Dans SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018	98,00%		I.G.	98,00%	

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

- SCI LES JARDINS D'ALICE
- SNC JULES VERNE
- SNC LES VERCHERES
- SEP AFA CAPELLI
- SCI LES JARDINS DE FLORANGE
- SCI LES JARDINS DE MARIE
- SCI L'AMBASSADEUR
- SCI LE DOMAINE DU RETORD
- SCI LES JARDINS DE MAUD
- SNC LES RESIDENCES DU CENTRE
- SCI LE MAZARIN
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE
- SCI SAINT CERGUES LES COTS
- SEP RIGAL – 2C MANEGEMENT
- SA LA REGIONALE
- 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 2010 et d'une reconstitution de la période 1<sup>er</sup> avril 2009 / 31 Mars 2010.

#### Variation du pourcentage d'intérêt

La participation de la société SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT dans la SA LA REGIONALE a été portée de 87.55% à 95.47%.

La SA CAPELLI a cédé la part qu'elle détenait et la SAS CAPELLI PROMOTION a cédé également 49 parts qu'elle détenait dans la société SCI LES ALLEES PASCALINE pour ramener sa participation à 50%.

#### Entrée dans le périmètre

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

- SNC CAPELLI B1 : 98% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SCI LES RESIDENCES FLORENTIN : 50% des titres acquis par la SAS CAPELLI PROMOTION

#### Sortie du périmètre

Il y a eu des liquidations dans les sociétés suivantes :

- SCI LE RICHELIEU
- SCI LES TERRASSES DE BERENICE

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.

Suite à la crise financière et au retournement des marchés immobiliers, les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 mars 2010 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés, et avec une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

### ■ 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 :

<b>Catégorie</b>	<b>Mode</b>	<b>Durée</b>
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 (comme il est d'usage dans la profession)
- + 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 il est d'usage dans la profession et 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.

### ■ 3.3.6 Créances clients

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

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 7 602 K€ et des valeurs mobilières de placement pour 6 157 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 2010. 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

**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 :
  - o 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 »,
  - o 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 créances 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 n'a pas d'actifs 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.

### ■ 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 capitaux propres pour la partie efficace et en résultat pour la partie non efficace.

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 de la société LA REGIONALE ainsi que l'activité historique de location de CAPELLI et FINANCIERE CAPELLI.

## 4. Notes relatives au Bilan

### 4.1 Ecart d'acquisition

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

En K€

VALEURS BRUTES	01/04/2009	Variation + ou -	Variations de périmètre	31/03/2010
CAPELLI	120			120
FINANCIERE CAPELLI	112			112
LA REGIONALE	10	- 10		0
<b>TOTAL</b>	<b>242</b>	<b>- 10</b>		<b>232</b>

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

Les écarts d'acquisition ont été affectés à l'Unité Génératrice de Trésorerie « Lotissement ». Le fonds de commerce de LA REGIONALE a été cédé au cours du 2<sup>e</sup> semestre justifiant ainsi la variation de 10 K€ constatée sur l'exercice.

### 4.2 Détail des immobilisations

En K€

Etat des immobilisations	Valeur Brute Début Exercice	Variation de Périmètre	Reclassement	Acquisition	Cessions	Valeur Brute Fin Exercice
<b>ECART ACQUISITION</b>	<b>242</b>				<b>10</b>	<b>232</b>
Logiciel	417			27		444
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>417</b>			<b>27</b>		<b>444</b>
Terrains	174				151	23
Constructions	375			5		380
Immeubles de Placement I.T.M.O.I.	4 137		- 49	141	1 209	3 020
Installations et agencements divers	481			8	86	403
Matériel de transport	274			103	115	262
Matériel de bureau et informatique	367			5	11	361
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>5 846</b>		<b>- 49</b>	<b>269</b>	<b>1 581</b>	<b>4 485</b>
Autres immobilisations financières	101					101
Dépôts et cautionnements	40			18	11	47
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>141</b>			<b>18</b>	<b>11</b>	<b>148</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>6 646</b>		<b>- 49</b>	<b>314</b>	<b>1 602</b>	<b>5 309</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	206		118			324
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>206</b>		<b>118</b>			<b>324</b>
Constructions	115		40			155
Immeuble de Placement	1 073		150	247	- 15	960
I.T.M.O.I.	29		7	9		27
Installations Agencement divers	198		52	11		239
Matériel de transport	91		63	40		114
Matériel de bureau et informatique	300		40	9		331
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 806</b>		<b>352</b>	<b>316</b>	<b>- 15</b>	<b>1 826</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>						
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS</b>	<b>2 012</b>		<b>470</b>	<b>316</b>	<b>- 15</b>	<b>2 150</b>

En K€

Etat des immobilisations en valeur nette	Valeur nette Début Exercice	Valeur Nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin Exercice
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>242</b>		<b>232</b>
Logiciel	211		120
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>211</b>		<b>120</b>
Terrains	174		23
Constructions	260		225
Immeubles de Placement	3 064		2 060
I.T.M.O.I.	9		9
Installations et agencements divers	283		164
Matériel de transport	183		148
Matériel de bureau et informatique	67		30
Immobilisations en cours			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>4 040</b>		<b>2 659</b>
Autres immobilisations financières	101		101
Dépôts et Cautionnements	40		47
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>141</b>		<b>148</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 634</b>		<b>3 159</b>



## Immeubles de placement

En K€

	Brut	Amort.	Net
<b>Valeur à l'ouverture</b>	<b>4 137</b>	<b>1 073</b>	<b>3 064</b>
Acquisitions de l'exercice	141		
Reclassement	- 49	- 15	
Dotations de l'exercice		150	
Autres			
• Virement de poste à poste			
• Cessions	- 1 209	- 247	
• Amortissements par composants			
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>3 020</b>	<b>960</b>	<b>2 060</b>

Au 31 mars 2010, les immeubles de placement présentent une valeur de marché, évaluée à 3 511 K€ selon les évaluations réalisées en septembre 2005 et janvier 2010, montant supérieur à la valeur nette comptable.

En mars 2010, Les sociétés CAPELLI, BARAUT et LA REGIONALE ont procédé à des opérations qui sont venues diminuer la valeur brute du compte des immeubles de placement de :

- SA BARAUT : la cession d'un appartement a diminué le poste immeuble de placement de 423 K€
- SA LA REGIONALE : la cession de son immeuble a diminué le poste immeuble de placement de 786 K€.
- SA CAPELLI : le reclassement d'un immeuble de placement en stock a diminué le poste immeuble de placement de 49 K€

Soit une diminution totale sur l'exercice de 1 258 K€.

En K€

	31/3/2010	31/3/2009
Montant des produits des locations	261	230
Taxes foncières	20	18
Charges locatives	72	76

### 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 31/03/2010

En K€

	Valeur brute au 31/03/10	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/10	Valeur nette au 31/03/09
Lotissement	37 191	495	36 696	40 716
Promotion immobilière	2 178		2 178	10 750
Autres	0	0	0	57
<b>TOTAL</b>	<b>39 369</b>	<b>495</b>	<b>38 874</b>	<b>51 523</b>

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 725 K€ contre 1051 K€ au 31 Mars 2009.

La variation de stocks comptabilisée en résultat s'élève à -12 385 K€ en mars 2010 contre - 9 132 K€ l'exercice précédent.

## 4.5 Créances et Dettes

### ■ Créances : Actifs non Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus de cinq ans
Impôts Différés Actifs	42	42		

### ■ Créances : Actifs Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an
<b>AVANCES ET ACOMPTE VERSES</b>		
Client	24 245	24 245
Clients factures à établir	4	4
<b>CREANCES CLIENTS</b>	<b>24 249</b>	<b>24 249</b>
Etat TVA	3 183	3 183
Etat Autres impôts	714	714
Débiteurs divers	906	906
Comptes courants	1 980	1 980
Charges constatées d'avance	1 700	1 700
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>8 483</b>	<b>8 483</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>32 732</b>	<b>32 732</b>

• Les clients douteux représentent 18 K€, répartis en :

- Secteur promotion : 13 K€
- Secteur locatif et autres : 5 K€

• La conjoncture économique avait, sur l'exercice précédent, 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 2010 à 5,5M€ (10,7M€ au 31/03/09). Le solde du poste client soit 18,8M€ correspond aux opérateurs promoteurs à hauteur de 13M€ et aux clients divers pour 5,7M€.

• Dans le cadre des partenariats avec les opérateurs promoteurs, des créances pour un montant de 5,9M€ sont échues. Elles ont toutes fait l'objet d'une prorogation tacite et il n'existe pas de risques significatifs de recouvrabilité de ces créances.

- Les charges constatées d'avance comprennent 1.4M€ d'Obligations De Faire (ODF) comptabilisées dans le poste fournisseurs.

- Le poste Etat Autres impôts est composé à hauteur de 606 K€ d'impôt sur les sociétés.

■ **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	12		4	8
Emprunts				
- à taux fixe	119		119	
- à taux variable	337		311	26
- intérêts courus				
Dépôts et cautionnements reçus	18	18		
Impôts différés passifs	415	415		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>901</b>	<b>433</b>	<b>434</b>	<b>34</b>

■ **Dettes : Passifs 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	6	6		
Concours bancaires	33 005	33 005		
Emprunts à moins d'un an	131	131		
<b>DEPOT ET CONCOURS BANCAIRES</b>	<b>33 142</b>	<b>33 142</b>		
<b>COMPTES COURANTS</b>	<b>1 673</b>	<b>1 673</b>		
Fournisseurs	9 189	9 189		
Factures non parvenues	12 816	12 816		
<b>DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>22 005</b>	<b>22 005</b>		
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>2 399</b>	<b>2 399</b>		
Divers	571	571		
Produits constatés d'avance	15	15		
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>586</b>	<b>586</b>		
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>59 805</b>	<b>59 805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les dettes fiscales et sociales comprennent 47 K€ de dettes d'impôt société au 31/03/2010.

■ **Endettement net**

En K€

Endettement net	31/03/09	Variation	31/03/10
Passifs non courants	936	- 462	474
Passifs courants	43 296	- 10 160	33 136
Comptes courants passifs	750	923	1 673
<b>Endettement brut</b>	<b>44 982</b>	<b>- 9 699</b>	<b>35 283</b>
Trésorerie, équivalents de trésorerie	- 8 901	- 4 858	- 13 759
Autres actifs financiers courants	- 1 000	- 24	- 1 024
Comptes courants actifs	- 1 221	- 759	- 1 980
<b>Endettement net</b>	<b>33 860</b>	<b>- 15 340</b>	<b>18 520</b>

Au 31 mars 2010, la structure du bilan fait apparaître des capitaux propres de 28,9M€, une trésorerie active et équivalent de trésorerie de 16,8M€ et des dettes financières pour 35,3M€ soit un endettement net de 18,5M€ contre 33,9M€ en n-1.

Le gearing a ainsi été ramené à 0,64 au 31 mars 2010 contre 1,18 au 31 mars 2009.

Le montant « Passifs financiers courants » (33,1M€) comprend :

- des lignes à taux variable finançant les opérations pour 24,5M€ ;
- des lignes corporate à taux variable pour 8,5M€ ;
- la part à moins d'un an des emprunts (taux fixes) pour 0,1M€

Le montant « Passifs financiers non courants » (0,47M€) comprend la part à plus d'un an des emprunts dont 0,34M€ sont à taux variable.

En février 2010, le Groupe a obtenu la prorogation formelle de l'intégralité de ses lignes corporate court terme jusqu'au 30 avril 2011. Le montant global autorisé de 8,9M€, est ramené à 5M€ au 15 avril 2011 par trois échéances successives.

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 à 0,8.

Le Groupe a respecté ces ratios au 31 mars 2010.

Le Groupe avait couvert son endettement par les instruments de couverture de taux. Ces instruments de couverture portant sur 8 M€ sont arrivés à échéance en janvier et juillet 2010.

Les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales présentent les caractéristiques suivantes : le capital restant dû au 31 mars 2010 est de 587K€ dont 70% est financé par taux variable.

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

En K€

	31/03/2010 Valeur acquisition	31/03/2010 Valeur de marché	31/03/2009 Valeur acquisition
VMP	6 157	6 158	7 061
Autres actifs financiers courants (1)	1 024	1 024	1 000
<b>TOTAL</b>	<b>7 181</b>	<b>7 182</b>	<b>8 061</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 2010 et 1 000 K€ au 31 mars 2009. Celles-ci sont reclassées en autres actifs financiers courants dans les comptes IFRS dès lors qu'elles garantissent des lignes de trésorerie 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 2010, la SA CAPELLI détient 25 351 de ses propres titres, pour une valeur de 63 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

## 4.8 Provisions

En K€

	Valeur au 01/04/09	Variation périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 31/03/10
Provision IDR	34				22	12
Autres provisions			6			6
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>		<b>6</b>		<b>22</b>	<b>18</b>

Il n'existe aucun actif ou passif éventuel à la clôture de l'exercice.  
L'analyse des opérations n'a pas mis en évidence de pertes à terminaison.

Le montant des provisions courantes s'élève à 6 K€ au 31 mars 2010.

## 4.9 Impôts différés

	En K€
<b>Impôts différés au 31 Mars 2009 :</b>	
Passifs :	- 775
Actifs	82
	-----
	- <b>693</b>
Mouvements affectant le résultat	+ 336
Mouvements affectant les réserves	- 16
	-----
<b>Impôts différés au 31 mars 2010</b>	<b>- 373</b>
Dont Impôts différés Passifs	- 415
Dont Impôts différés Actifs	42

Compte tenu du changement de régime fiscal de la SA LA REGIONALE, les déficits antérieurs ont été perdus ; ils n'avaient pas été activés antérieurement à hauteur de 41K€.

Les déficits antérieurs à l'intégration fiscale de la SA BARAUT, qui n'ont pas fait l'objet d'une activation, s'élèvent à 104K€. Un montant de 225 K€ a été utilisé sur l'exercice non constaté les années précédentes.

## 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 350 K€ pour l'exercice 2010.

Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

## 5. Notes relatives au Compte de Résultat

### 5.1 Achats consommés

	En K€	
	31/03/10	31/03/09
Achats de marchandises	- 104	- 134
Achat de matières premières et approv.	- 28 121	- 30 383
Sous-traitance	- 6 047	- 5 528
Frais financiers	- 1 452	- 2 333
<b>TOTAL</b>	<b>- 35 724</b>	<b>- 38 378</b>

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

### 5.2 Charges de personnel

	En K€	
	31/03/10	31/03/09
Salaires et traitements	- 2 263	- 2 858
Charges sociales	- 860	- 1 074
<b>TOTAL</b>	<b>- 3 123</b>	<b>- 3 932</b>

### 5.3 Dotations et provisions nettes

	En K€	
	31/03/10	31/03/09
Stock	- 264	- 200
Créances douteuses	7	4
Indemnité de départ à la retraite	22	18
Autres provisions	- 6	
<b>TOTAL</b>	<b>- 241</b>	<b>- 178</b>

### 5.4 Résultat financier

	En K€	
	31/03/10	31/03/09
Intérêt des emprunts	- 28	- 134
Frais bancaires	- 254	- 378
Intérêts des comptes courants	- 94	- 84
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>- 376</b>	<b>- 596</b>
Produits sur cession de VMP	58	365
Intérêts sur créances et autres	33	116
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>91</b>	<b>481</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>- 285</b>	<b>- 115</b>

Les frais financiers sur stock ont été intégrés dans les achats consommés (note 5.1).

## 5.5 Autres produits et charges opérationnels

En K€

	Produits	Charges	Résultat
Cession immobilisations	1 616	- 1 280	336
<b>RESULTAT</b>	<b>1 616</b>	<b>- 1 280</b>	<b>336</b>

## 5.6 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 25 351 titres d'autocontrôle.

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

En K€

	31/03/2010	31/03/2009
Organic	- 20	- 3
Effort Construction	0	0
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	0	- 2
Provision pour retraite	- 8	- 6
Autres provisions		
Décalages de résultats (bénéfices)	+ 74	+ 264
Frais Financiers sur stocks	+ 20	+ 95
Amortissement par composant	+ 26	+ 39
Participation		- 77
Sortie écart d'évaluation inscrit en immeuble de placement	+ 244	
<b>TOTAL</b>	<b>+ 336</b>	<b>+ 310</b>

## 5.8 Preuve d'impôt

<b>Résultat NET</b>	<b>495</b>
<b>Impôt</b>	<b>- 69</b>
	-----
Résultat avant impôt	426
IS théorique attendu	142
Contribution 3.3%	5
Différences permanentes	32
Economie liée à l'utilisation de déficit antérieur non activé (1)	- 78
Annulation de l'impôt différé sur écart d'évaluation	- 162
Economie sur contribution 3.3% non due chez 2C AMENAGT	- 8
	-----
<b>Impôt effectif</b>	<b>- 69</b>

(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 (premier niveau).

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

### ■ BILAN

En K€

	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	2 060	3 121	1 108	1 550	33	45	3 201	4 716
<b>ACTIFS COURANTS</b>	727	574	78 569	81 507	7 080	13 205	86 376	95 286
<b>TOTAL ACTIF SECTORIEL</b>	<b>2 787</b>	<b>3 695</b>	<b>79 677</b>	<b>83 057</b>	<b>7 113</b>	<b>13 250</b>	<b>89 577</b>	<b>100 002</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	44	257	825	1 290	38	198	901	1 745
<b>PASSIFS COURANTS</b>	2 743	3 438	49 981	53 020	7 075	13 052	59 805	69 510
<b>TOTAL PASSIF SECTORIEL</b>	<b>2 787</b>	<b>3 695</b>	<b>50 806</b>	<b>54 310</b>	<b>7 113</b>	<b>13 250</b>	<b>60 706</b>	<b>71 255</b>

### ■ COMPTE DE RESULTAT

En K€

	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09
<b>Chiffre d'affaires brut</b>	335	598	27 699	40 029	15 450	10 740	43 484	51 367
Annulation des retraitements fact.	0	0	-70	-832	0	-39	-70	-871
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>335</b>	<b>598</b>	<b>27 629</b>	<b>39 197</b>	<b>15 450</b>	<b>10 701</b>	<b>43 414</b>	<b>50 496</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>305</b>	<b>66</b>	<b>-106</b>	<b>2 651</b>	<b>512</b>	<b>482</b>	<b>711</b>	<b>3 199</b>
<b>CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>							69	-999
<b>RESULTAT NET AVANT RESULTAT ACTIVITES ARRETEES</b>							495	2 085
<b>RESULTAT NET</b>							<b>495</b>	<b>2 085</b>

### ■ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

En K€

Dépenses d'investissement	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			27	45		0	27	45
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	141	112	128	203			269	315
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>			18	101		0	18	101
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>141</b>	<b>112</b>	<b>173</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>314</b>	<b>461</b>



Charges d'amortissements et de dépréciations	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>150</b>	<b>115</b>	<b>320</b>	<b>368</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>470</b>	<b>483</b>
Immobilisations incorporelles			118	108			118	108
Immobilisations corporelles	150	115	202	260			352	375
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>301</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>301</b>	<b>12</b>
Stocks			301				301	
Créances clients		4		5		3	0	12
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>150</b>	<b>119</b>	<b>621</b>	<b>373</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>771</b>	<b>495</b>

## 7. Autres informations

### 7.1 Intégration proportionnelle

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

#### ■ ACTIF

En K€

	31/03/2010	31/03/2009
Actifs non Courants (total I)	28	1 029
Actifs Courants (total II)	4 119	5 893
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>4 147</b>	<b>6 922</b>

#### ■ PASSIF

En K€

	31/03/2010	31/03/2009
Capitaux Propres (total I)	546	448
Passifs non Courants (II)	64	362
Passifs Courants (III)	3 537	6 112
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>4 147</b>	<b>6 922</b>

#### ■ COMPTE DE RESULTAT

En K€

	31/03/2010	31/03/2009
Total Produits Opérationnels	3 060	4 329
Total Charges Opérationnelles	- 2 793	- 3 929
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>267</b>	<b>400</b>
Autres Produits Opérationnels	1 036	0
Autres Charges Opérationnelles	-938	0
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>365</b>	<b>400</b>
Coût de l'endettement financier	- 66	- 157
Autres Produits/Charges Fi	0	0
Charges d'impôt et minoritaires	216	200
<b>RESULTAT PART DU GROUPE</b>	<b>515</b>	<b>443</b>

## 7.2 PARTIES LIEES

En K€

POSTES DU COMPTE DE RESULTAT ET DU BILAN	Montant concernant les entreprises au 31/03/2010		Montant concernant les entreprises au 31/03/2009	
	liées	avec lesquelles la société a lien de participation	liées	avec lesquelles la société a lien de participation
Chiffre d'affaires	1 203	21	8 197	35
Charges et produits financiers	- 41	0	27	69
Créances clients et comptes rattachés	7 073	0	9 803	104
Autres créances	0	1 980	150	580
Emprunts et dettes financières divers	0	1 674	241	416

Les sommes indiquées dans la colonne « entreprises 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.

## 7.3 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	03/2010	03/2009
Cadres	14	17
Employés	43	57
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>74</b>

## 7.4 Engagements hors bilan

Au 31 mars 2010 :

- Le montant des engagements reçus s'élève à 14 M€
- Le montant des engagements donnés s'élève à 36 M€

### ■ ENGAGEMENTS DONNES

En K€

	31/03/2010	31/03/2009
Promesses d'hypothèques	24 203	37 987
Privilège de prêteur	1 096	0
Hypothèques	4 410	
Loyers baux commerciaux	378	616
Nantissement d'actif	6 290	7 434
<b>TOTAL</b>	<b>36 377</b>	<b>46 037</b>

## ■ ENGAGEMENTS REÇUS

En K€

	31/03/2010	31/03/2009
Avals, cautions	384	3 977
Garantie d'achèvement lotisseur	13 469	19 585
<b>TOTAL</b>	<b>13 853</b>	<b>23 562</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 historiquement 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 331K€. Le Groupe est vigilant sur l'évolution des taux et étudie la mise en place à court terme, d'instruments de couverture de taux.

### 7.5.6 Risques de contrepartie

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

## 7.5.7 Risque de crédit

Le poids des créances douteuses est donné en note 4.5 de l'annexe des comptes consolidés. L'impact des créances irrécouvrables est non significatif. Il n'existe pas de risques significatifs de recouvrabilité des 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 31/03/10	Juste valeur 31/03/10 (1)	Valeur nette comptable 31/03/09
<b>ACTIFS :</b>				
Actifs financiers non courants	A	148	148	141
Autres actifs non courants				
Créances clients	D	24 236	24 236	26 149
Juste valeur des instruments financiers	B			
Autres actifs courants (2)	A, D	2 886	2 886	1 580
Autres actifs financiers courants (2)	B	1 024	1 024	1 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B, D	13 759	13 760	8 901
<b>PASSIFS :</b>				
Dettes financières courantes et non courantes	C	35 283	35 283	44 982
Autres passifs non courants (2)	D			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	D	22 005	22 005	21 491
Juste valeur des instruments financiers	B	0	0	32
Autres passifs courants (2)	D	571	571	160

(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

## 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 31/03/2010, deux SCI de construction ventes avaient terminé leur programme soit :

- SCI JARDINS DE MAUD
- SCI GENEVOIS

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

- SCI St CERGUES
- SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE
- SCI MAZARIN
- SNC Résidence 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.

	<i>En K€</i>	
	<b>31/03/2010</b>	<b>31/03/2009</b>
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	- 24 404	- 20 189
Frais de commercialisation encourus	- 1 043	- 1 010
Autres produits		
Autres charges	-6	- 9
Bénéfices	1 316	1 221
<b>Chiffre d'affaires cumulé</b>	<b>26 769</b>	<b>22 428</b>
Facturations intermédiaires émises	23 148	26 390
Avances reçues	- 21 560	- 20 512
Dû par les clients HT	1 588	5 878

## 7.8 Honoraires des commissaires aux comptes

	<i>En K€</i>	
	<b>31/03/2010</b>	<b>31/03/2009</b>
Honoraires versés aux commissaires aux comptes	114	104

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

# C - Comptes sociaux au 31 mars 2010

## MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

### SA CAPELLI

pour l'exercice du **01/04/2009 au 31/03/2010** 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 : 76 127 216 €
- Chiffre d'affaires : 25 267 791 €
- Résultat net comptable (perte) : 295 335 €

Fait à LYON, le 25/06/2010

**Anne-Sophie VETRANO**  
Expert-Comptable



Cabinet SEGAUD et Associés

## Compte de résultat

	du 01/04/09 au 31/03/10 12 mois	du 01/04/08 au 31/03/09 12 mois	Variation
<b>PRODUITS</b>			
Ventes de marchandises	0	0	0
Production vendue	25 267 791	28 949 136	-3 681 345
Production stockée	0	0	0
Subventions d'exploitation	0	0	0
Autres produits	323 895	328 911	-5 016
<b>Total</b>	<b><u>25 591 686</u></b>	<b><u>29 278 047</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.	12 455 811	15 116 811	-2 661 000
Variation de stock (m.p.)	3 408 787	5 331 121	-1 922 334
Autres achats & charges externes	5 635 725	2 938 356	2 697 369
<b>Total</b>	<b><u>21 500 323</u></b>	<b><u>23 386 288</u></b>	<b><u>-1 885 965</u></b>
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>	<b>4 091 363</b>	<b>5 891 759</b>	<b>-1 800 396</b>
<b>CHARGES</b>			
Impôts, taxes et vers. assim.	472 494	523 394	-50 900
Salaires et Traitements	1 971 111	2 507 163	-536 052
Charges sociales	778 867	951 666	-172 799
Amortissements et provisions	347 732	494 963	-147 230
Autres charges	222	14 126	-13 904
<b>Total</b>	<b><u>3 570 427</u></b>	<b><u>4 491 311</u></b>	<b><u>-920 884</u></b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>520 936</b>	<b>1 400 448</b>	<b>-879 511</b>
Produits financiers	311 437	888 518	-577 081
Charges financières	1 411 317	2 257 439	-846 122
<b>Résultat financier</b>	<b><u>-1 099 880</u></b>	<b><u>-1 368 921</u></b>	<b><u>269 041</u></b>
Opérations en commun	250 166	1 352 928	-1 102 761
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-328 777</b>	<b>1 384 455</b>	<b>-1 713 232</b>
Produits exceptionnels	77 943	179 715	-101 771
Charges exceptionnelles	101 187	181 072	-79 885
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b><u>-23 244</u></b>	<b><u>-1 357</u></b>	<b><u>-21 886</u></b>
Participation des salariés	0	0	0
Impôts sur les bénéfices	-56 685	428 237	-484 922
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-295 335</b>	<b>954 861</b>	<b>-1 250 196</b>

## Bilan actif

	Brut	Amort. & Provisions	Net au 31/03/10	Net au 31/03/09
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés	437 708	318 387	119 321	210 032
Fonds commercial	52 595		52 595	52 595
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions	587 004	220 248	366 756	444 422
Installations techniques, matériel et outillage	35 719	26 258	9 461	8 759
Autres immobilisations corporelles	875 712	555 011	320 701	399 901
Immob. en cours / Avances & acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	8 135 205		8 135 205	8 134 725
Autres titres immobilisés	100 000		100 000	100 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	105 234		105 234	75 078
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>10 329 178</b>	<b>1 119 905</b>	<b>9 209 273</b>	<b>9 425 511</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	30 500 364	219 000	30 281 364	33 674 656
Marchandises				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	17 943 185		17 943 185	25 675 575
Fournisseurs débiteurs	6 317		6 317	27 257
Personnel	17 547		17 547	337
Etat, Impôts sur les bénéfices	494 129		494 129	401 803
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 890 384		1 890 384	2 076 005
Autres créances	5 603 611		5 603 611	6 470 977
<b>Divers</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	349 382		349 382	322 576
Valeurs mobilières de placement	5 194 585		5 194 585	5 521 740
Disponibilités	3 592 446		3 592 446	681 871
Charges constatées d'avance	1 544 995		1 544 995	1 104 914
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>67 136 943</b>	<b>219 000</b>	<b>66 917 943</b>	<b>75 957 714</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>77 466 121</b>	<b>1 338 905</b>	<b>76 127 216</b>	<b>85 383 224</b>



## Bilan passif

	Net au 31/03/10	Net au 31/03/09
<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	771 950
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	4 440 708	3 533 592
Report à nouveau	1 236 349	1 236 349
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-295 335</b>	<b>954 861</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>28 620 798</b>	<b>28 916 134</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	569 906	2 415 787
Découverts et concours bancaires	26 755 125	30 486 117
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	27 325 031	32 901 904
Emprunts et dettes financières diverses	11 273	11 103
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	310 132	319 010
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 790 507	15 182 924
Personnel	159 240	174 404
Organismes sociaux	205 434	255 109
Etat, Impôts sur les bénéfices		
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	863 323	1 936 729
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	161 423	207 641
Dettes fiscales et sociales	1 389 419	2 573 882
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 010	1 520
Autres dettes	414 836	401 496
Produits constatés d'avance	1 263 211	5 075 251
<b>DETTES</b>	<b>47 506 418</b>	<b>56 467 091</b>
Ecart de conversion - Passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>76 127 216</b>	<b>85 383 224</b>

## Tableau de financement

	01 avril 14	
	Augmentation	Diminution
<b>RESSOURCES</b>		
Capacité d'autofinancement de l'exercice	30 628	
- Prélèvements personnels		
<b>= Autofinancement disponible</b>	<b>30 628</b>	
Valeurs des cessions d'immobilisations	85 382	
Réductions d'immobilisations financières	11 861	
Apports fonds propres et en C.C.	1 108 674	
Emprunts contractés		
Subventions d'investissement		
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>1 236 545</b>	
<b>EMPLOIS</b>		
Distributions de dividendes		
Réduction fonds propres et en C.C.		
Acquisitions d'éléments actif immobilisé		187 968
Charges réparties sur plusieurs exercices		
Remboursements d'emprunts		1 845 881
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>		<b>2 033 849</b>
<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL</b>		<b>797 304</b>

	01 avril 14	
	Dégagement	Besoins
<b>VARIATION DES ACTIFS</b>		
Stocks et en-cours	3 374 292	
Avances et acomptes versés sur commandes		26 805
Comptes clients, Comptes rattachés	7 732 390	
Autres créances		152 991
Comptes de régularisation		440 081
<b>VARIATION DES DETTES</b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Fournisseurs, Comptes rattachés	1 607 582	
Dettes fiscales et sociales		1 184 463
Autres dettes	13 830	
Comptes de Régularisation		3 812 040
<b>TOTAUX</b>	<b>12 728 094</b>	<b>5 616 380</b>
<b>DEGAGEMENT NET DE FONDS DE ROULEMENT DANS L'EXERCICE</b>	<b>7 111 714</b>	
Variation des Disponibilités		2 583 419
Variations des Concours bancaires et Soldes créditeurs		3 730 992
<b>VARIATION NETTE TRESORERIE</b>		<b>6 314 411</b>
<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL</b>	<b>797 303</b>	

# Annexe des comptes sociaux

Exercice du 01/04/2009 au 31/03/2010

Annexe au bilan avant affectation du résultat de l'exercice, dont le total est de 76 127 216 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 25 267 791 Euros et dégageant une perte de 295 335 Euros. L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/04/2009 au 31/03/2010. Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

## Intégration fiscale

La SA CAPELLI a opté depuis le 1er 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 (Ex SARL Réalisation St Christophe), la SAS CAPELLI PROMOTION (Ex SARL Société Foncière de l'Ain) et la SA BARAUT.

## Règles et méthodes comptables

(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.

### ■ Evaluation 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.

### ■ Sociétés en participation

La SA CAPELLI est associée non gérante dans deux Sociétés En Participation (SEP), toutes deux détenues à 50%. 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	107 164	100,00
	133 907	33,33
	196 097	20,00

## ■ Evaluation 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.

## ■ Evaluation 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	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.

## ■ Evaluation 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 2010 s'élève à 583 250 €.

## ■ 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.

## ■ Evaluation 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.

## ■ Evaluation 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.

## Complément d'informations relatif au bilan

### Etat des immobilisations

	TOTAL	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
			Réévaluations	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL	463 720		26 582
Constructions sur sol propre		256 201		
Installations générales, agencements, aménagements des constr.		374 890		5 067
Installations techniques, matériel et outillage industriel		28 600		7 118
Installations générales, agencements, aménagements divers		274 974		8 128
Matériel de transport		248 113		103 202
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		349 135		5 954
Immobilisations corporelles en cours				
	TOTAL	1 531 917		129 470
Autres participations		8 134 725		490
Autres titres immobilisés		100 000		
Prêts, autres immobilisations financières		75 077		42 017
	TOTAL	8 309 802		42 507
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 305 440</b>		<b>198 560</b>

	Poste à poste	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation valeur d'origine fin exercice
			Cessions		
Autres postes d'immobilisations incorporelles				490 302	
Constructions sur sol propre			49 155	207 046	
Installations générales, agencements, aménagements des constr.					379 957
Installations techniques, matériel et outillage industriel				35 718	
Installations générales, agencements, aménagements divers				283 102	
Matériel de transport			110 713	240 602	
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			3 084	352 006	
Immobilisations corporelles en cours					
			162 952	1 498 435	
Autres participations			10	8 135 205	
Autres titres immobilisés				100 000	
Prêts, autres immobilisations financières			11 861	105 234	
TOTAL			11 871	8 340 439	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>174 823</b>	<b>10 329 177</b>	

La diminution du poste construction sur sol propre correspond à un reclassement en stock.

## Etat 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	201 094	117 292		318 387
Constructions sur sol propre	71 693	8 907	14 856	65 744
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	114 976	39 526		154 502
Installations techniques, matériel et outillage industriel	19 842	6 415		26 258
Installations générales, agencements, aménagements divers	120 352	18 227		138 579
Matériel de transport	66 404	63 203	36 525	93 083
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	285 566	39 158	1 376	323 349
TOTAL	678 836	175 439	52 758	801 517
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>879 930</b>	<b>292 732</b>	<b>52 758</b>	<b>1 119 905</b>

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Autres immob. incorporelles TOTAL	117 292				
Constructions sur sol propre	8 907				
Installations générales, agenc, aménag, constr.	39 526				
Instal, techniques, matériel et outillage indus	6 415				
Instal générales, agenc, aménag. divers	18 227				
Matériel de transport	63 203				
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	39 158				
TOTAL	175 439				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>292 732</b>				

## Etat 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					
<b>TOTAL</b>					

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur stock et en cours	200 000	55 000	36 000		219 000
TOTAL	200 000	55 000	36 000		219 000
TOTAL GENERAL	200 000	55 000	36 000		219 000
<b>Dont dotations et reprises d'exploitation</b>		55 000	36 000		

## Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	105 234		105 234
Autres créances clients	17 943 184	17 943 184	
Personnel et comptes rattachés	46	46	
Impôts sur les bénéfices	494 129	494 129	
Taxe sur la valeur ajoutée	1 890 384	1 890 384	
Avances et acomptes versés sur commandes	349 382	349 382	
Divers état et autres collectivités publiques	112 668	112 668	
Groupe et associés	5 212 131	5 212 131	
Débiteurs divers	302 628	302 628	
Charges constatées d'avance	1 544 995	1 544 995	
<b>TOTAL</b>	<b>27 954 784</b>	<b>27 849 549</b>	<b>105 234</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	26 755 124	26 755 124		
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	569 906	122 304	421 401	26 199
Emprunts et dettes financières diverses	11 272	11 272		
Fournisseurs et comptes rattachés	16 790 506	16 790 506		
Personnel et comptes rattachés	159 240	159 240		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	205 433	205 433		
Impôts sur les Bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	863 322	863 322		
Autres impôts taxes et assimilés	161 423	161 423		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 010	2 010		
Groupe et associés	310 131	310 131		
Autres dettes	414 835	414 835		
Produits constatés d'avance	1 263 210	1 263 210		
<b>TOTAL</b>	<b>47 506 417</b>	<b>47 058 815</b>	<b>421 401</b>	<b>26 199</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 823 787			

## 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 25 351 actions auto détenues soit une valeur de 62 870€ contre 32 500 actions au 31 Mars 2009 (diminution de 7 149 actions).



## Tableau de variation des capitaux propres

	31/03/09	Affectation résultat N-1	Résultat de la période	Augmentation	Diminution	31/03/10
Capital social	15 139 200					15 139 200
Primes émission, fusion, apport	7 280 182					7 280 182
Réserves et report à nouveau	5 541 891	954 861				6 496 752
Résultat net	954 861	-954 861	-295 335			-295 335
Provisions réglementées	0					0
<b>TOTAL</b>	<b>28 916 134</b>	<b>0</b>	<b>-295 335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 620 799</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	31/03/10	31/03/09
Créances clients et comptes rattachés	290 051	739 725
Autres créances	101 759	66 804
<b>TOTAL</b>	<b>391 810</b>	<b>806 529</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	31/03/10	31/03/09
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	25 764	62 320
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 632 513	9 157 020
Dettes fiscales et sociales	381 028	450 165
<b>TOTAL</b>	<b>10 039 305</b>	<b>9 669 505</b>

## Charges et produits constatés d'avance

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

Charges constatées d'avance	31/03/10	31/03/09
Charges d'exploitation	1 544 995	1 104 914
<b>TOTAL</b>	<b>1 544 995</b>	<b>1 104 914</b>

Produits constatés d'avance	31/03/10	31/03/09
Produits d'exploitation	1 263 211	5 075 251
<b>TOTAL</b>	<b>1 263 211</b>	<b>5 075 251</b>

## Parties liées

POSTES DU COMPTE DE RESULTAT ET 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	8 129 325	5 100	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titrés immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	5 630 727	332 473	
Autres créances	3 633 352	1 441 339	
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	300 054	6 669	
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 010	1 000	
Autres dettes	409 853		

Les sommes indiquées dans la colonne entreprises 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.

## Complément d'informations relatif au compte de résultat

### Ventilation du chiffre d'affaires net

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

Répartition par secteur d'activité	31/03/10	31/03/09
Lotissements	19 381 373	27 948 164
Locations immobilières	36 960	25 947
Prestations intragroupe	587 990	871 180
Promotion immobilière	5 075 251	-
Produits divers	186 217	103 845
<b>TOTAL</b>	<b>25 267 791</b>	<b>28 949 136</b>

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

Du fait des délais de réalisation des programmes, l'ouverture d'établissements secondaires à Dijon, Nantes, Toulouse, Rennes, Metz, Lorient et Montpellier n'a pas encore généré de chiffre d'affaires important.

## 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	349 993
<b>TOTAL</b>	<b>349 993</b>

Rémunération des membres du conseil d'administration.

## Effectif moyen

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

	Personnel salarié 31/03/2010	Personnel salarié 31/03/2009
Cadres	13	14
Employés	37	46
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>60</b>

## Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

	Charges financières		Produits financiers	
	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09
<b>TOTAL</b>	<b>1 411 317</b>	<b>2 257 439</b>	<b>311 437</b>	<b>888 518</b>
Dont entreprises liées	-	-	224 899	462 208

## 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)	-328 777	-56 685

IS sur résultat courant : Néant

IS sur résultat exceptionnel : Néant

Le gain d'impôt lié à l'intégration fiscale s'élève à 57K€ et correspond à l'impôt comptabilisé sur l'exercice.

## 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 déficit reportable sur les bénéfices à venir du groupe d'intégration fiscale s'élève à 144 678€.

## Engagements financiers et autres informations

### Engagements financiers

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

### Engagements donnés

En K€

	31/03/2010	31/03/2009
Promesses d'hypothèques	23 527	28 429
Cautions	1 325	0
Privilège de prêteur	324	0
Loyers baux	378	616
Nantissements	6 290	6 800
<b>TOTAL</b>	<b>31 844</b>	<b>35 845</b>

### Engagements reçus

En K€

	31/03/2010	31/03/2009
Avals, cautions	384	474
Garantie d'achèvement lotisseur	11 211	11 741
<b>TOTAL</b>	<b>11 595</b>	<b>12 215</b>

### Crédit bail

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

Nature	Terrains	Constructions	Instal. Matériel et Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine				136 500	136 500
Amortissements					
- Cumul exercice antérieurs					
- Dotations de l'exercice				6 730	6 730
<b>TOTAL</b>				<b>6 730</b>	<b>6 730</b>
Redevances payées					
- Cumul exercices antérieurs					
- Exercice				50 778	50 778
<b>TOTAL</b>				<b>50 778</b>	<b>50 778</b>
Redevances restant à payer					
- A un an au plus				18 018	18 018
- Entre 1 et 5 ans				49 386	49 386
- A plus de 5 ans					
<b>TOTAL</b>				<b>67 404</b>	<b>67 404</b>
Valeur résiduelle					
- A un an au plus					
- Entre 1 et 5 ans				32 760	32 760
- A plus de 5 ans					
<b>TOTAL</b>				<b>32 760</b>	<b>32 760</b>
Montant en charge sur l'exercice				6 478	6 478

## Engagement en matière de pensions et retraites

Le montant des engagements de retraite s'élève à 9 728 Euros au 31 Mars 2010.

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'élève à 2 413 heures au 31 Mars 2010.

## 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	18 726
<b>TOTAL des accroissements</b>	<b>18 726</b>
Allègements	
Provisions non déductibles l'année de la comptabilisation:	
- Contribution sociale de solidarité (ORGANIC)	14 113
- Ecart sur les OPCVM	443
<b>TOTAL des allègements</b>	<b>14 556</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 avais donnés par la société	CAHT 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€	3 588 287	70	3 210 200	3 210 200	1 325 000	5 920 948	489 466		63 957
<b>SAS CAPELLI PROMOTION</b>	370 K€	718 442	99	3 861 000	3 861 000		751 124	49 430		679 087
<b>SA BARAUT</b>	1 342 K€	- 752 424	100	779 131	779 131		61 615	225 403		- 91 865
<b>SAS FINANCIERE CAPELLI</b>	150 K€	579 671	99.80	272 879	272 879		341 318	51 465		402 562
<b>SARL LE CLOS SAVETIER</b>	7 500 €	15 604	59	4 425	4 425		0	132		37 392
<b>SNC LES COTEAUX DE LOGRAS</b>	1 000 €	0	70	700	700		0	- 115 513		1 227 543
<b>SNC CAPELLI B1</b>	500	0	98	490	490		0	- 1 393		1 226

**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 €	0	50	500	500		0	- 3 322		5 758
<b>SCI LES JARDINS DE MARIE</b>	1 000 €	0	25	250	250		10 200	0		13 468
<b>SCI LES JARDINS DE FLORANGE</b>	1 000 €	0	25	250	250		0	9 129		2 282
<b>SNC DOMAINE DE L'ENTAY</b>	1 000 €	0	50	500	500		0	-8 663		102 138
<b>SCI LES JARDINS DE MAUD</b>	1 000 €	0	25	250	250		0	16 322		6 145
<b>SEP AFA CAPELLI</b>	305 €	0	50	0	0		0	- 501		10 968
<b>SCI L'AMBASSADEUR</b>	1 000 €	0	25	250	250		731 148	- 54 268		7 713
<b>SCI LE DOMAINE DU RETORD</b>	1 000 €	0	25	250	250		0	2 385		10 786
<b>SNC JULES VERNE</b>	1 800 €	0	33.33	600	600		0	4 264		-593
<b>SNC LES VERCHERES</b>	1 000 €	0	50	500	500		0	14 581		1 882
<b>SCI SAINT CERGUES LES COTS</b>	1 000 €	0	50	500	500		4 262 113	398 689		286 213
<b>SCI LE MAZARIN</b>	1 000 €	0	50	500	500		5 963 724	131 066		65 067

	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>SCI LA DEMEURE DE LUCIE</b>	1 000 €		50	500	500		5 107 743	308 072		14 918
<b>SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES</b>	1 000 €	0	50	500	500		1 776 774	140 840		189 611
<b>SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE</b>	1 000 €	0	50	500	500		46 134	- 184 610		247 365
<b>SEP CAPELLI SOFIREL LOZANNE 2</b>	0 €	0	50	0	0		290 039	137 535		455 402

## Informations complémentaires

### Opérations faites en commun

(Arrêté du 17 avril 1982)

Affaires	Résultat global	Résultat transféré
Affaires bénéficiaires		
- SCI LES JARDINS D'ALICE	45 680	457
- SCI LES JARDINS DE MAUD	16 322	4 081
- SCI LE DOMAINE DU RETORD	2 385	596
- SNC JULES VERNES	4 264	1 421
- SNC ST MAURICE VERCHERES	140 840	70 420
- SCI ST CERGUES LES COTS	398 689	199 345
- SCI LES JARDINS DE FLORANGE	9 129	2 282
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE	308 072	154 036
- SEP SOFIREL CAPELLI	137 535	74 644
- SCI LE MAZARIN	131 066	65 533
<b>Total</b>	<b>1 196 521</b>	<b>572 815</b>
Affaires à perte		
- SNC L'OREE DU VILLAGE	3 322	1 661
- SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	184 610	184 610
- SCI COLLINE DE FLORANE	2 717	2 717
- SNC DOMAINE DE L'ENTAY	8 663	4 331
- SCI L'AMBASSADEUR	54 268	13 567
- SNC LES COTEAUX DE LOGRAS	115 513	115 513
- AFA CAPELLI	501	250
<b>Total</b>	<b>369 594</b>	<b>322 649</b>

### Produits et charges exceptionnels

(Arrêté du 17 avril 1982)

Nature	Montant	Imputé au compte
Produits exceptionnels		
- Cessions d'immobilisations	62 945	775 000
- Régularisations diverses	14 998	771 xxx
<b>Total</b>	<b>77 943</b>	
Charges exceptionnelles		
- Valeur nette des immobilisations cédées	77 176	675 xxx
- Amendes et pénalités	370	671 xxx
- Régularisations diverses	23 641	671 xxx
<b>Total</b>	<b>101 187</b>	

### Transfert de charges

Nature	Montant
Remboursements divers	184 019
Remboursements Taxes	31 190
Avantage en nature	66 062
<b>Total</b>	<b>281 271</b>

### Société consolidante

La SA CAPELLI est la société tête du groupe de consolidation, le périmètre de consolidation comprenant 32 autres sociétés au 31 Mars 2010.

# D - Rapport de gestion

## RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 22 SEPTEMBRE 2010

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 2010 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.

## 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 2009/2010 sont :

- Chiffre d'affaires : 43,41M€
- Résultat opérationnel : 0,71 M€
- **Résultat net consolidé part du Groupe : 0,31 M€.**
- Chiffre d'affaires sécurisé au 30 juin 2010 (Backlog) : 54,2M€.

**Un exercice très contrasté par semestre - Compte de résultats consolidés (1<sup>er</sup> avril – 31 mars)**

En M€ audités	2009/2010	S2 2009/2010	S1 2009/2010	2008/2010	S2 2008/2009	S1 2008/2009
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>43,4</b>	<b>28,7</b>	<b>14,8</b>	<b>50,5</b>	<b>25,5</b>	<b>25</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>0,7</b>	<b>1,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>3,2</b>	<b>0,7</b>	<b>2,5</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net consolidé pdg</b>	<b>0,3</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>1,3</b>

L'exercice 2009/2010 est caractérisé par un premier semestre pénalisé par un marché immobilier en décroissance et un second semestre qui a bénéficié d'un rebond marqué.

L'analyse sur l'évolution du chiffre d'affaires total fait apparaître une activité Aménagement /Lotissement qui s'établit à 28,00 M€ et une solide résistance de l'activité Promotion à 15,4 M€. L'activité Promotion en hausse de 44% bénéficie du lancement de la Maison de ville et d'une bonne orientation de l'investissement locatif (Loi Scellier).

Les résultats du Groupe évoluent à l'aulne de 4 facteurs clés :

- Un abaissement du point mort d'environ 1,5 M€ (frais généraux, adaptation des charges de personnel). L'effectif moyen est de 57 personnes vs 74 en n-1 ; mais a malgré tout préservé une organisation qui lui permet à ce jour de bénéficier du rebond du marché
- Une priorité donnée à la génération de cash et au désendettement



- La mise en place d'une politique visant à augmenter la productivité qui comprend : une requalification des produits et une Géo localisation optimisée (prix moyen plus élevé)
- Un fort redressement des résultats sur le 2ème semestre qui bénéficie d'une meilleure orientation du marché et des mesures mises en place pour préserver les équilibres financiers et économiques.

## 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 B1 : 98% des titres détenus par la SA CAPELLI ;

Des liquidations ont été réalisées dans les sociétés suivantes :

SCI LE RICHELIEU

LES TERRASSES DE BÉRÉNICE

### 1.2.2 - Activité des filiales et participations

Le Groupe CAPELLI détient des participations, généralement de l'ordre de 50%, dans 13 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 de la SCI SAINT CERGUES LES COTS détenus 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),
- LES JARDINS DE MAUD (50% du capital),
- LE DOMAINE DU RETORD (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)
- LES HAMEAUX 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).

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 9 Sociétés en Nom Collectif (S.N.C.) destinées à des opérations de lotissement. Le solde du capital est détenu par d'autres lotisseurs. Les S.N.C. dans lesquelles le Groupe CAPELLI détient une participation sont les suivantes :

- JULES VERNE (33% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social,
- 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 LES RESIDENCES DU CENTRE (50% du capital)

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. Ce type de société n'a pas pour vocation de se développer d'une manière significative.

Le Groupe CAPELLI détient des participations dans 3 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 :

- AFA - CAPELLI (50% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social
- 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 7.622€, 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 1.341.628 € acquise en avril 2004 dont l'activité est la location.

Le Groupe CAPELLI détient au travers de la SOCIETE FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT, une participation de 95,47% dans LA REGIONALE, S.A. au capital de 57.600€ acquise en juillet 2007 dont l'activité, qui était le commerce de détail, est désormais la gestion de son patrimoine immobilier.

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 lesquels 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.

## 1.4 - Evolution et perspectives d'avenir du Groupe

### Lancement d'une activité de Promotion intégrée avec un concept inédit : la Villa Duplex®.

C'est dans un contexte de redémarrage du marché et de forte amélioration de ses principaux ratios financiers que le Groupe CAPELLI a décidé de s'appuyer sur son métier historique de lotisseur pour déployer de nouveaux relais de croissance adaptés à sa clientèle de primo-accédants.

Produit alternatif entre la maison et l'appartement, la Villa Duplex constitue une solution idéale pour un couple de primo-accédants avec enfants qui souhaite rester en environnement urbain avec un budget maîtrisé. Le 28 juin 2010, un 1<sup>er</sup> programme a été lancé dans Lyon intra-muros (5<sup>ème</sup> arrondissement) et 5 autres programmes sont en cours dans différentes régions.

Il convient de noter que cette activité s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'accroissement de la rentabilité du Groupe en présentant un triple avantage avec :

- Une montée en valeur ajoutée des prestations par rapport à l'activité de lotissement/aménagement
- Une remontée de cash plus rapide que le lotissement dès lors qu'un bon niveau de réservation est atteint
- Une mutualisation des frais de structures avec des moyens communs au service de deux activités complémentaires.

C'est aussi un facteur de développement avec une activité qui vient s'ajouter à l'activité historique et qui pourrait représenter une part significative du chiffre d'affaires dès 2012.

Grâce à des bases solides et une capacité prouvée à déployer des offres qui répondent parfaitement à sa clientèle composée essentiellement de primo-accédants qui reste le segment le plus porteur, le Groupe CAPELLI compte tirer pleinement profit de l'embellie actuelle du marché pour ré-accélerer son développement.

La bonne orientation de l'activité se traduit également au 30 juin 2010 par un nombre de lots réservés et actés à 54,2 M€ qui intègre une bonne orientation de la nouvelle activité en Promotion « Villa Duplex® ».

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

L'activité commerciale sur le premier trimestre est soutenue avec un chiffre d'affaires en hausse de 44% à 9,3 M€ contre 6,5 M€ l'an dernier. L'activité « Lotissement » contribue pour 7,2 M€ à la formation de ce chiffre d'affaires et l'activité « Promotion » pour 2,1 M€.

## 2 - Résultats du Groupe

En préambule, nous vous rappelons ci-après les sociétés filiales consolidées sur l'exercice clos le 31 mars 2010.

LIEN DE DÉTENTION DIRECT	LIEN DE DÉTENTION DIRECT	CONTRÔLE DU GROUPE N-1 %	MÉTHODE DE CONSOLID.	INTÉRÊTS DU GROUPE N %	INTÉRÊTS N-1 %
SA CAPELLI Dans SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	I.G.	99,8%	99,8%
SA CAPELLI Dans CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99%	99%	I.G.	99%	99%
SA CAPELLI Dans 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70%	70%	I.G.	70%	70%
SA CAPELLI Dans BARAUT SA Siret : 38924053200017	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans LE CLOS SAVETIER SARL Siret : 49125724200017	59%	59%	I.G.	59%	59%
Sas 2C Aménagement & SA CAPELLI Dans SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans L'OREE DU VILLAGE SNC Siret : 50484190900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans JULES VERNE SNC Siret : 43922071600013	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
SA CAPELLI Dans LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans AFA CAPELLI SEP Siret : 42964259200016	50%	50%	I.P.	50%	50%

SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MARIE SCI Siret : 44939202600018	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LE DOMAINE DU RETORD SCI Siret : 48149251000013	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MAUD SCI Siret : 48130443400014	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES COLLINES DE FLORANE SCI Siret : 50280057600014	100%	100%	<b>I.G.</b>	100%	100%
SA CAPELLI et SAS 2C AMENAGEMENT Dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	100%	100%	<b>I.G.</b>	86,5%	86,5%
SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE MAZARIN SCI Siret : 48988565700010	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100%	100%	<b>I.G.</b>	100%	100%
SAS 2C AMENAGEMENT Dans SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans SNC ST MAURICE DE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100%	100%	<b>I.G.</b>	100%	100%
SA CAPELLI Dans SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SAS CAPELLI PROMOTION Dans SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	50%	100%	<b>I.P.</b>	50%	100%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100%	100%	<b>I.G.</b>	100%	100%
SAS FINANCIERE CAPELLI Dans SARL Foncière Activité Logement Siret : 498456800017	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SARL Foncière activité Logement Dans SA la Régionales Siret : 95750355000015	95,47%	87,55%	<b>I.P.</b>	47,74%	43,77%
SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50,00%		<b>I.P.</b>	50,00%	
SA CAPELLI Dans SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018	98,00%		<b>I.G.</b>	98,00%	

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

- SCI LES JARDINS D'ALICE
- SNC JULES VERNE
- SNC LES VERCHERES
- SEP AFA CAPELLI
- SCI LES JARDINS DE FLORANGE
- SCI LES JARDINS DE MARIE
- SCI L'AMBASSADEUR
- SCI LE DOMAINE DU RETORD
- SCI LES JARDINS DE MAUD
- SNC LES RESIDENCES DU CENTRE
- SCI LE MAZARIN
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE
- SCI SAINT CERGUES LES COTS
- SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT
- SA LA REGIONALE
- 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 2010 et d'une reconstitution de la période 1<sup>er</sup> avril 2009 / 31 Mars 2010.

## 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 2010.

En M€	31.03.2010 12 mois	2 <sup>ème</sup> semestre	1 <sup>er</sup> semestre	31.03.2009 12 mois
Chiffre d'affaires annuel	43,4	28,7	14,8	50,5
Marge commercial %	18,2	19,2	16,4	24,2%
Résultat opérationnel	0,7	1,8	-1,1	3,2
Résultat financier	-0,3	-0,1	-0,2	-0,1
Résultat net consolidé	0,3	1,2	-0,9	1,5

Nous vous exposons les principaux agrégats du bilan consolidé selon les normes IFRS, exprimé en M€ :

En M€	31.03.2010	31.03.2009
Capitaux propres (pdg)	27,4	27,1
Trésorerie active	16,8	11,1
Dettes financières	35,3	45,0
Endettement net	18,5	33,9
Gearing <sup>(1)</sup>	0,64	1,18
Stocks	38,9	51,5
Créances clients	24,2	26,1
Fournisseurs	22,0	21,5

<sup>(1)</sup> Endettement net/fonds propres

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

### 2.2.1. Chiffre d'affaires

Au 31 mars 2010, le chiffre d'affaires du Groupe CAPELLI s'est élevé à 43,4M€ contre 50,5M€ pour l'exercice 2008/2009.

L'activité promotion immobilière bénéficie du lancement réussi de la Maison de Ville en VEFA.

### 2.2.2. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel à 0,71M€ vs 3,2M€ en n-1, s'est fortement redressé sur le second semestre avec 1,8M€ contre -1,1M€ sur le premier semestre. En effet, le premier semestre a été faible en activité dans un contexte de marché particulièrement difficile et a subi pleinement les effets des actions de déstockage engagées par le Groupe. Sur le second semestre, la vente des nouvelles opérations et les effets des actions sur ses frais fixes, ont permis de redresser le résultat opérationnel.

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

Les charges financières corporate de l'exercice se sont élevées à 0,38M€ vs 0,60M€ en n-1 et les produits financiers à 0,09M€ vs 0,49M€ en n-1.

Les frais financiers sur stock ont été intégrés dans les achats consommés pour un montant de 1,45M€ sur l'exercice contre 2,33M€ sur n-1.

La baisse significative des stocks conjuguée à la baisse des taux d'intérêts permet cette baisse de plus de 37% des frais financiers.

#### **2.2.4. Impôt sur les résultats**

L'impôt sur les résultats de l'exercice est un produit de 69K€ dont impôts différés + 337K€.

#### **2.2.6. Résultat net consolidé**

Le résultat net consolidé est de 495 K€. Retraité des parts des minoritaires (189 K€), le résultat consolidé « part du groupe » ressort à 306 K€. On note une forte amélioration du résultat net consolidé sur le deuxième semestre de l'exercice, ce dernier s'établissant à + 1 357 K€ contre – 862 K€ pour le 1<sup>er</sup> semestre.

Ces résultats reflètent une maîtrise opérationnelle dans un environnement particulièrement difficile et une forte capacité de résistance à la crise.

#### **2.2.7. Goodwill**

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

#### **2.2.8. Variation de la trésorerie**

La variation de trésorerie nette ressort à +13,6M€ sur l'exercice. Le flux net de trésorerie liée à l'activité est de +14,4M€.

La variation de stock s'élève à -12,6M€ contre -9,1M€ sur l'exercice précédent, la variation des créances d'exploitation à -2,2M€ et celle des dettes d'exploitation à 0,6M€.

Le niveau de stock au 31/03/10 traduit l'effort du groupe pour abaisser notablement ses stocks et notamment ses stocks anciens.

#### **2.2.9 - Capitaux propres**

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 mars 2010 à 28,87M€ contre 28,75M€ au 31 mars 2009. Ils représentent 32,2% du bilan contre 28,7% au 31 mars 2009.

#### **2.2.10 - Endettement**

Au 31 mars 2010, l'endettement net du groupe s'élève à 18,5M€ (vs 33,9M€ en n-1) pour des capitaux propres de 28,87M€. Le Gearing passe donc de 1,18 à 0,64 au 31 mars 2010.

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

Ces résultats montrent la capacité du Groupe à gérer ses équilibres financiers.

#### **2.2.11 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	Montant échus	Montant à échoir		
		- de 30 jours	de 30 à 60 jours	+ de 60 jours
<b>9 633 K€</b>	2 091 K€	779 K€	2 952 K€	3 812 K€

Le montant à échoir à plus de 60 jours correspond, à hauteur de 1,9M€ à des obligations de faire sur achat de terrain et à hauteur de 1,8M€ 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 50 personnes au 31 mars 2010 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 compétiteurs, 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 les 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.

## ■ 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 43M€ 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 2010, les dettes financières s'élèvent à 35,3M€. La trésorerie et les équivalents de trésorerie à l'actif s'élèvent à 16,8M€, soit une dette financière nette de 18,5M€. Rapporté aux capitaux propres consolidés du Groupe de 28,9M€, le ratio endettement net / fonds propres est de 0,64. Ce niveau de gearing est le résultat de la politique de désendettement du Groupe. Il devrait se stabiliser sur l'exercice en cours à ce niveau compte tenu de la poursuite des actions sur les stocks mais aussi compte tenu du développement des nouveaux produits en lotissement et en promotion.

Les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales présentent les caractéristiques suivantes : le capital restant dû au 31 mars 2010 est de 0,6M€ dont l'essentiel (70%) est financé par taux variable.

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 taux particulièrement bas, 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 2010 est de 57 contre 74 pour l'exercice précédent.

La proportion de cadres sur l'effectif moyen est de 28% sur l'exercice.

Au 31 mars 2010, le Groupe CAPELLI comptait 48 salariés.

Les Contrats à Durée Indéterminée représentent près de 98% des contrats de travail.

## **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 2010, 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 25,27M€ contre 28,95M€ au 31/03/09.

Le résultat net de l'exercice ressort à -0,30M€ contre 0,95M€ au 31/03/09.

#### **1.2 - Evolution prévisible et perspectives d'avenir**

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er avril 2010 portent, dans le contexte actuel, sur la sécurisation des process du groupe, et le maintien de sa rentabilité. Et plus particulièrement :

- préservation des marges,
- renforcement de la structure financière,
- consolidation de sa position de 2ème intervenant du marché.

L'accent est porté sur le développement de l'activité promotion de maison de ville avec notamment le concept de la Villa Duplex®.

### **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 2010 : 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 2010, notre Société possédait au travers d'un contrat de liquidité, 25 351 actions en propres, soit 0,19% du capital social.

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

Nous vous informons qu'aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 mars 2010, ni au titre des exercices précédents.

## 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 2010, le chiffre d'affaires s'est élevé à 25 267 791 euros contre 28 949 136 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 5 635 725 euros contre 2 938 356 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 472 494 euros contre 523 394 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 1 971 111 euros contre 2 507 163 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'élève à 778 867 euros contre 951 666 euros pour l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 50 personnes contre 60 personnes à la clôture de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 25 070 750 euros contre 27 877 599 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation a diminué pour s'élever à 520 936 euros contre 1 400 447 euros lors de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de - 1 099 880 euros (-1 368 921 euros pour l'exercice précédent), le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à - 328 777 euros contre 1 384 454 euros pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de - 23 244 euros contre - 1 357 euros pour l'exercice précédent.

- d'un report déficitaire au titre de l'impôt sur les sociétés de - 56 685 euros contre un impôt sur les sociétés de 428 237 euros pour l'exercice précédent,

le résultat de l'exercice se solde par un **déficit net de 295 335 euros** contre un bénéfice de 954 861 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 295 335 euros.

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

Perte de l'exercice .....(295 335) euros  
En totalité au compte « report à nouveau » ..... (295 335) euros  
qui s'élèverait ainsi à 941.013 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèveraient à 28 620 798 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
31/03/2007	0 €	0 €	0 €
31/03/2008	0,07 €	929.600 €	0 €
31/03/2009	0 €	0 €	0 €

### 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 86 429 euros et qui n'ont pas donné lieu à une imposition.

### 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.

## 6 - Conventions visées à l'article I. 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 - Administration et contrôle de la société

### 7.1 - 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
- Administrateur et Directeur Général délégué de la SA LA REGIONALE, puis à compter du 12 mars 2010, représentant la SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT pour la gérance de la société LA REGIONALE transformée en société en commandite simple
- Représentant permanent de la SA CAPELLI, 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

#### Monsieur Jean-Charles CAPELLI, Administrateur et Directeur Général délégué

- Administrateur et Président Directeur Général de la société SA BARAUT
- Administrateur de la SA LA REGIONALE
- 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
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B1

#### Monsieur Rodolphe PEIRON, Administrateur

Néant

## 7.2 – Rémunération des dirigeants

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

<b>TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL</b>		
<b>CHRISTOPHE CAPELLI - PDG</b>	<b>EXERCICE N-1</b>	<b>EXERCICE N</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice	377 629	173 025
Valorisations des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
<b>TOTAL</b>	<b>377 629</b>	<b>173 025</b>

<b>JEAN CHARLES CAPELLI - Directeur Général</b>	<b>EXERCICE N-1</b>	<b>EXERCICE N</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice	60 000	81 760
Valorisations des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
<b>TOTAL</b>	<b>60 000</b>	<b>81 760</b>

<b>Rodolphe PEIRON - Directeur Administratif et Financier</b>	<b>EXERCICE N-1</b>	<b>EXERCICE N</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice	82 764	95 208
Valorisations des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
<b>TOTAL</b>	<b>82 764</b>	<b>95 208</b>

<b>TABLEAU RECAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL</b>				
<b>CHRISTOPHE CAPELLI - PDG</b>	<b>EXERCICE N-1</b>		<b>EXERCICE N</b>	
	Montants dus	montants versés	Montants dus	montants versés
Rémunération fixe	147 884	147 884	165 195	165 195
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	229 745	229 745	6 000	6 000
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantage en nature	-	-	1 830	1 830
<b>TOTAL</b>	<b>377 629</b>	<b>377 629</b>	<b>173 025</b>	<b>173 025</b>

<b>JEAN CHARLES CAPELLI - Directeur Général</b>	<b>EXERCICE N-1</b>		<b>EXERCICE N</b>	
	Montants dus	montants versés	Montants dus	montants versés
Rémunération fixe	60 000	60 000	77 500	77 500
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantage en nature	-	-	4 260	4 260
<b>TOTAL</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>	<b>81 760</b>	<b>81 760</b>

RODOLPHE PEIRON - Directeur Administratif et Financier	EXERCICE N-1		EXERCICE N	
	Montants dus	montants versés	Montants dus	montants versés
Rémunération fixe	72 000	72 000	78 000	78 000
Rémunération variable	4 500	4 500	12 350	12 350
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantage en nature	6 264	6 264	4 858	4 858
<b>TOTAL</b>	<b>82 764</b>	<b>82 764</b>	<b>95 208</b>	<b>95 208</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 distincte en qualité de DAF)							
Fonction	Administrateur				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								

### 7.2.2 - 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.

### 7.3- 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.

### 7.4- 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.

## 7.5 - 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.

## 7.6 - Actionnariat de la société

### 7.6.1 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 2010, la SA CAPELLI détient 25 351 de ses propres titres, pour une valeur de 62,9K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

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

Néant

### 7.6.3 Répartition du capital et des droits de vote au 31 mars 2010

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	14,32%	5 666 880	30,81%
Jean-Charles Capelli	696 000	5,24%	1 392 000	7,57%	4 424 000	24,05%
Jean-Claude Capelli	4 167 093	31,38%	5 683 093	30,89%	2 651 093	14,41%
<i>dont usufruit (1)</i>	<i>1 516 000</i>	<i>11,42%</i>	<i>3 032 000</i>	<i>16,48%</i>		
Claudine Capelli	3 980 593	29,97%	5 496 593	29,88%	2 464 593	13,40%
<i>dont usufruit (2)</i>	<i>1 516 000</i>	<i>11,42%</i>	<i>3 032 000</i>	<i>16,48%</i>		
<b>Total Famille Capelli</b>	<b>10 161 125</b>	<b>76,51%</b>	<b>15 206 565</b>	<b>82,67%</b>	<b>15 206 565</b>	<b>82,5%</b>
Nombre d'actions auto-détenues	25 351	0,19%				
Autres (nominatifs + porteur)	3 093 524	23,29%	3 188 374	17,33%	3 188 374	17,33%
<b>TOTAL</b>	<b>13 280 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>18 394 939</b>	<b>100,00%</b>	<b>18 394 939</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 ECOULE	
Nombre d'actions propres rachetées	630.772 titres
Nombre d'actions propres vendues	637.921 titres
Cours moyen des actions achetées	1,86 €
Cours moyen des actions vendues	1,84 €
Montant global des frais de négociation	Forfait annuel 30,5 K€

ACTIONS EXISTANTES PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE	
Montant en K€	62,9 K€
Fraction du capital qu'elles représentent	0,19 %
Valeur globale évaluée au cours d'achat	47,2 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	630.772	1,86	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	-	-	%	%

**7.7 - Etat 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.



## 7.8 - 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, telles que modifiées par la loi n° 2008-649 du 3 juillet 2008, le rapport du Président du Conseil d'Administration sur les travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

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

**Tableau des résultats des cinq derniers Exercices de CAPELLI**

En Euros	31.12.2006	31.03.2007	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2010
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	9.296.000	9.296.000	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>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	44.802.450	8.832.413	42.328.930	28.949.136	25.267.791
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	8.153.944	917.750	5.445.830	1.878.059	(40 288)
Impôt sur les bénéficiaires	2.725.976	266.581	1.746.549	428237	(56.685)
Participation des salariés	-	-	223.929	-	-
Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	5.210.824	573.568	3.571.739	954.860	(295.335)
Résultat distribué	1.633.440	-	929.600	-	-
<b>RESULTATS PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,41	0,05	0,29	0,11	0,001
Résultat après impôt, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	0,39	0,04	0,27	0,07	(0,02)
Dividende attribué à chaque action	0,123	-	0,07	-	-
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	37	54	65	60	50
Montant de la masse salariale de l'exercice	1.379.023	484.756	2.687.658	2.507.162	1.971.111
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (charges et œuvres sociales)	497.878	173.244	918.207	951.665	778.867

**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 22 SEPTEMBRE 2010 RÉALISÉ EN VERTU DES DISPOSITIONS  
DES ARTICLES L.225-197-1 À 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 2010.

**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 22 SEPTEMBRE 2010 RÉALISÉ EN VERTU DES DISPOSITIONS**  
**DES ARTICLES L.225-177 À 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 2010, 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 2010, 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 31.03.2010**

<b>Date de l'assemblée générale</b>	<b>Objet de l'autorisation donnée au Conseil d'administration</b>	<b>Durée de la délégation</b>	<b>Fin</b>	<b>Utilisation au cours de l'exercice 2007</b>
19/09/2008	Augmentation du capital avec maintien du DPS L 225-129-2 et L 228-92	26 mois	Expire le 18/11/2010	Néant
19/09/2008	Augmentation du capital avec suppression du DPS L 225-129-2, L 225-135 et L 228-92	26 mois	Expire le 18/11/2010	Néant
19/09/2008	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 18/11/2010	Néant
19/09/2008	Augmentation de capital réservée aux salariés L 225-129-6 et L 225-138-1 du Code de commerce et L 443-5 du Code du travail	26 mois	Expire le 18/11/2010	Néant
25/09/2009	Autorisation d'opérer sur les titres de la société L 225 -209	18 mois	Expire le 24/03/2011	Contrat de liquidité
25/09/2009	Annulation des titres auto détenus L 225 -209	18 mois	Expire le 24/03/2011	Contrat de liquidité

# E - Contrôle interne

## RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

### EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2010

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 2010.

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 Middelnext (disponible sur le site [www.middelnext.com](http://www.middelnext.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 2010,
- 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.

Monsieur Jean Charles CAPELLI a été renouvelé dans son mandat de directeur général délégué le 16 juin 2006 pour une durée de six années.

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.

## 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 7 fois en conformité avec les statuts :

- le 16 juin 2009 pour l'arrêté des comptes au 31 mars 2008,
- le 20 octobre 2009 pour autoriser la Société à se porter caution de la filiale 2C Aménagement en garantie d'une ouverture de crédit sollicitée pour une opération de lotissement sur la commune de Châteauneuf du Rhône (Drôme),
- le 10 septembre 2009 pour fixation de la rémunération de MM Christophe et Jean-Charles CAPELLI,
- le 24 novembre 2009 pour la présentation des comptes consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2009, l'établissement et l'analyse des documents de gestion prévisionnelle,
- le 1<sup>er</sup> février 2010 pour l'autorisation de conclusion de conventions réglementées,
- le 15 février 2010 pour l'autorisation de conclusion de conventions réglementées,
- le 10 mars 2010 pour le versement d'une prime exceptionnelle à M. Christophe CAPELLI.

## 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 Middenext.

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.

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 Evaluation des travaux du Conseil (recommandation R 15 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.

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 à 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 enfin, 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 (propriétaire, 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 2010 l'arrivée d'un Directeur technique promotion en perspective du développement de cette l'activité.

### 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 financières 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 d'être 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'achats proposées, du niveau de rentabilité attendu et du niveau de pre-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 définit 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.

#### 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.

#### 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 action de sensibilisation du personnel concerné est prévue sur 2010.

#### 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.

## **5 - Plan d'action pour l'exercice 2010/2011**

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 2009/2010 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 suivants pour l'exercice 2010/2011 :

- Après le déploiement, fin 2009 du système d'information Capelli, évolution du système afin d'intégrer pleinement toutes les phases de l'activité promotion dans la perspective du développement de cette activité ;
- Développement du module Finance du système d'information en cohérence avec l'exploitation ;

Le Président Directeur Général  
Christophe CAPELLI

# F - Rapport des commissaires aux comptes

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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 2010

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 2010 sur :

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

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

## **I - OPINION SUR LES COMPTES 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.

## **II - 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.

### III. 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.

Villeurbanne et Lyon, le 30 juillet 2010

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY  
Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT  
Frédéric VELOZZO

# **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES** **SUR LES COMPTES ANNUELS**

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 2010**

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 2010, 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.

## **I. 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.

## **II. 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.

### III. 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. 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 ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Villeurbanne et Lyon, le 30 juillet 2010

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY  
Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT  
Frédéric VELOZZO

# **RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS**

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 spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

**Exercice clos le 31 mars 2010**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

### **1- 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 qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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.

#### **1.1 Conventions nouvelles conclues avec la société FONCIÈRE FRANÇAISE DE LOGEMENT**

##### **Nature et objet**

Cessions de terrains

##### **Personnes concernées**

Messieurs Christophe CAPELLI et Jean-Charles CAPELLI



### **Modalités**

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 15 février 2010 la cession de terrains à la société FONCIÈRE FRANÇAISE DE LOGEMENT pour un montant toutes taxes comprises de 562 120 €.

La société CAPELLI a facturé à ce titre à la société FONCIÈRE FRANÇAISE DE LOGEMENT la somme de 562 120 € (dont 92 120 € de TVA) en mars 2010.

Le règlement des factures émises par la société CAPELLI est subordonné à l'encaissement par FONCIÈRE FRANÇAISE DE LOGEMENT de la vente des terrains.

## **1.2 Conventions nouvelles conclues avec la société 2C AMÉNAGEMENT**

### **Nature et objet**

Cautionnement

### **Personnes concernées**

Monsieur Christophe CAPELLI

### **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé, en date du 20 octobre 2009, la société CAPELLI à se porter caution solidaire de sa filiale, 2C AMÉNAGEMENT, en garantie de l'ouverture d'un crédit d'un montant de 600 000 € consentie par la CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE ALPES LYON pour le financement de l'opération de lotissement à CHATEAUNEUF DU RHÔNE. Cette autorisation est donnée jusqu'à remboursement du crédit, soit jusqu'au 30 juin 2010.

Cette caution est rémunérée moyennant un intérêt de 0,50 % de l'encours.

## **1.3 Conventions nouvelles conclues avec Monsieur Jean-Claude CAPELLI**

### **Nature et objet**

Acquisition et cession de véhicules de tourisme

### **Personnes concernées**

Monsieur Jean-Claude CAPELLI

### **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé, en date du 1<sup>er</sup> février 2010 :

- la vente par la société d'un véhicule de tourisme de type Porsche Cayenne immatriculé 947 BEV 69 à Monsieur Jean-Claude CAPELLI pour un montant de 48 000 € ;
- l'acquisition d'un véhicule de tourisme de type BMW X5 immatriculé AM 936 CH appartenant à Monsieur Jean-Claude CAPELLI pour un montant de 40 000 €.

L'acquisition du véhicule de type BMW a donné lieu à la comptabilisation en immobilisations d'une facture émise en date du 17 février 2010 pour un montant de 40 000 €.

La vente du véhicule de type Porsche a donné lieu à la comptabilisation en produit de la facture émise en date du 2 février pour un montant de 48 000 €.

Le règlement des factures a été réalisé pour partie par compensation.

## **1.4 Conventions nouvelles conclues avec les administrateurs**

### **Nature et objet**

Cessions de terrains

## **Personnes concernées**

Messieurs Christophe CAPELLI, Jean-Charles CAPELLI et Rodolphe PEIRON, administrateurs

## **Modalités**

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 14 juin 2010 la cession de parcelles de terrains à bâtir à Trévoux, lieudit « Le Grand Champ » à :

- Monsieur Christophe CAPELLI pour un montant de 140 000 euros (370 m<sup>2</sup>) ;
- Monsieur Jean-Charles CAPELLI pour un montant de 140 000 euros (314 m<sup>2</sup>) ;
- Monsieur Rodolphe PEIRON pour un montant de 100 000 euros (299 m<sup>2</sup>).

Les ventes sont payables comptant.

## **2 - Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

### **Conventions anciennes conclues avec des filiales**

#### **2.1. Nature et objet**

Caution solidaire

#### **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'EPARGNE à hauteur de 880.000 €.
- Autorisation du 19 octobre 2006 : caution solidaire de la société 2C AMÉNAGEMENT au profit de la CAISSE D'EPARGNE à hauteur de 2 906 000 €.
- Autorisation du 10 mars 2008 : caution solidaire de la société 2C AMÉNAGEMENT au profit de la NEUFLIZE OBC ENTREPRISES à hauteur de 1 133 000 €.

L'ensemble de ces cautions est rémunéré moyennant un intérêt de 0,50 % de l'encours.

#### **2.2. Nature et objet**

Prestations de montage et de réalisation

#### **Personne concernée**

Monsieur Christophe CAPELLI

#### **Modalités**

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date de 29 janvier 2008 la société CAPELLI à accomplir des prestations d'ordre technique pour la SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE.

La société CAPELLI a comptabilisé à ce titre un produit de 201 070 € hors taxes.

### **Convention ancienne conclue avec la SCI CHAMPAGNE**

### **2.3. Nature et objet**

Bail commercial

#### **Personnes concernées**

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 121 906 € hors taxes ainsi que des charges locatives pour un montant de 9 951 € hors taxes.

### **Conventions anciennes conclues avec la société 2C AMENAGEMENT**

### **2.4 Nature et objet**

Redevance sur le Chiffre d'affaires

#### **Personnes concernées**

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 AMENAGEMENT à hauteur de 4% du Chiffre d'affaires de cette dernière et cela à compter du 1<sup>er</sup> avril 2008.

La société CAPELLI a facturé à ce titre à la société 2C AMENAGEMENT la somme de 321 471 € hors taxes.

### **Convention ancienne conclue avec la FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT**

### **2.5 Nature et objet**

Prestations diverses

#### **Personnes concernées**

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.

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY  
Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT  
Frédéric VELOZZO

**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**

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 établi  
en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce  
sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société CAPELLI.**

Exercice clos le 31 mars 2010

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 2010.

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 contenue 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.

Villeurbanne et Lyon, le 30 juillet 2010

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY  
Bruno GENEVOIS

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 2009

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
09/04/2009	Le Groupe CAPELLI est bien positionné pour bénéficier du redémarrage du marché	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
05/05/2009	CAPELLI renforce sa présence sur la toile. Plus d'un millier de demandes issues du net en avril	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
15/05/2009	CA annuel 2008/2009 à 50,6M€ Net redressement de l'activité à compter de mars 2009	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
1 <sup>er</sup> /06/2009	Résultats publiés le 18 juin 2009	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a>
18/06/2009	Résultats 2008/2009 au 31 mars 2009 Solide résistance dans un contexte difficile	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
23/06/2009	CAT1 publié le 3 août 2009	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a>
22/07/2009	L'objectif de 2000 visites/jour sur le web est dépassé Plus de 100 appels entrants/jour au Pool Ventas	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
03/08/2009	CA 1 <sup>er</sup> trimestre 2009/2010 au 30 juin 2009 : Chiffre d'affaires à 6,48M€ Bonne orientation du backlog à 50,6M€ = renforcement de la structure financière et génération de cash	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
05/08/2009	Mise à disposition du rapport financier annuel 2008/2009	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a>
02/11/2009	Reprise de la dynamique commerciale confirmée : les indicateurs de performance s'affichent en hausse	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
13/11/2009	CA 1 <sup>er</sup> semestre 2009/2010 En ligne avec les anticipations Retour à une dynamique de croissance confirmée Réservation en hausse de 27% à fin octobre	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
2/12/2009	Résultats semestriels 2009/2010 Au 30 septembre 2009 : des résultats sous contrôle dans un contexte difficile Reprise du marché confirmée Un exercice qui sera bénéficiaire	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
22/12/2009	Mise à disposition du rapport financier semestriel 2009/2010	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a>

DATE	INFORMATION	PUBLICATION
15/02/2010	Hausse soutenue de l'activité au 3 <sup>ème</sup> trimestre Forte dynamique commerciale. Le backlog atteint 77M€, en hausse de 37% vs N-1 Croissance confirmée pour 2010/2011	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
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>
12/05/2010	Hausse de 17,8% du CA au 4 <sup>ème</sup> trimestre 2009/2010 Fort redressement de la rentabilité au S2 Mise en place d'un nouveau relai de croissance avec le lancement du concept de Villa Duplex <sup>®</sup>	<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 <sup>®</sup> 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>
06/07/2010	Lancement du 1 <sup>er</sup> programme Villa Duplex <sup>®</sup> en BBC sur Lyon intra-muros	<a href="http://www.hugingroup.com">www.hugingroup.com</a> <a href="http://www.groupe-capelli.com">www.groupe-capelli.com</a>
19/07/2010	Résultats 2009/2010 : objectifs de rentabilité atteints et fort désendettement Activité du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010/2011 en forte hausse : + 44%	<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

## CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES EXERCICE 2009 / 2010

### Commissaires aux comptes titulaires

ORFIS BAKER TILLY  
représenté par Monsieur Bruno Genevois  
149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne  
Date de première nomination : 17/06/2005  
Renouvellement : néant  
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au  
31/03/2009

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 : néant  
Echéance : AGO statuant sur l'exercice  
clos au 31/03/2010

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

### Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Jean-Louis Flèche  
149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne  
Date de première nomination : 17/06/2005  
Renouvellement : néant  
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au  
31/03/2010

Monsieur Pierre Petit  
Immeuble Le Poincaré  
2 rue de la Claire - 69009 Lyon  
Date de première nomination : 17/06/2005  
Renouvellement : néant  
Echéance : AGO statuant sur l'exercice  
clos au 31/03/2010

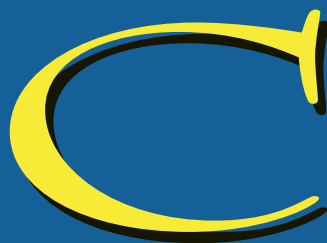
La durée du mandat des Commissaires aux Comptes suppléants est de 6 années.

Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau pris en charge par le Groupe CAPELLI au titre de l'exercice 2009/2010 :

En euros	Commissariat aux comptes	Autres missions	Total
ORFIS	62.418	-	<b>62.418</b>
DFP	49.200	-	<b>49.200</b>
Autre	2.700	-	<b>2.700</b>
<b>Total</b>	<b>114.318</b>	-	<b>114.318</b>



# CAPELLI



**CAPELLI SA, société au capital de 15.139.200 €**  
**Cotée sur Euronext Paris**

**2, bis chemin du Coulouvrier**  
**Z.I du Tronchon**  
**69 544 Champagne au Mont d'Or Cedex**  
**Tel : 04 78 47 49 29**  
**Fax : 04 78 47 51 18**

[www.groupe-capelli.com](http://www.groupe-capelli.com)

 **N°Azur 08 1000 22 22**

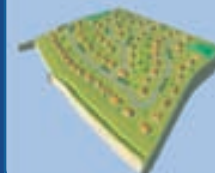
PRIX APPEL LOCAL

REVER

IMAGINER

DECOUVRIR

CONCEVOIR



AMENAGER

RESPIRER



CONCRETISER

HABITER

