



Société Anonyme au capital de 15.139.200 euros
Siège social : 2 bis, chemin du Coulouvrier
69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR
306 140 039 RCS LYON

RAPPORT SEMESTRIEL 2010/2011

SOMMAIRE

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

A. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Sur le semestre, le Groupe CAPELLI confirme l'accélération de sa dynamique de croissance avec un chiffre d'affaires en hausse de 20,7% et améliore ses performances financières avec une progression de l'ensemble de ses ratios de rentabilité et une structure de bilan renforcée.

1 – Activité et Résultats du premier semestre 2010/2011.

Activité

Chiffre d'affaires consolidé (1^{er} avril au 30 septembre) en hausse de 20,7%

En M€ - non audité	2010/2011 6 mois	2009/2010 6 mois
Aménagement / lotissement	13,67	7,17
Promotion immobilière	4,15	7,59
Chiffre d'affaires semestriel	17,82	14,76

Sur le semestre le Groupe CAPELLI tire pleinement profit de la bonne orientation du marché immobilier avec une activité historique « aménagement/lotissement » en très forte croissance. L'activité « promotion immobilière » du semestre est uniquement constituée de programmes en livraison ; le 2^{ème} semestre bénéficiera pleinement des nouveaux programmes issus du concept Villa Duplex®.

Les chiffres d'affaires du T1, à 9,3 M€ et celui du T2 à 8,5 M€ bénéficient de la hausse de l'activité lotissement.

La dynamique commerciale observée depuis plusieurs semaines auprès des futurs propriétaires, primo-accédants cœur de cible du Groupe se renforce et se traduit par :

- **Un backlog** (lots réservés et actés) **de très bon niveau qui atteint 60,7 M€** au 1^{er} novembre 2010. L'activité lotissement représente 39,5 M€ et l'activité promotion 21,2 M€.
- **Les programmes de promotion immobilière à court terme représentent un chiffre d'affaires TTC à réaliser d'environ 53 M€.** Ces programmes connaissent un très vif succès notamment grâce au lancement du concept inédit de « Villa Duplex® ». Près d'une quinzaine de programmes est actuellement en cours. Leurs pleins effets seront visibles à compter du 4^{ème} trimestre de l'exercice.
- **Une moyenne de 500 demandes hebdomadaires d'information** enregistrées sur le net depuis juillet 2010 et un volume **d'appels entrants** toujours très élevé. Le taux de transformation est élevé et le taux d'annulation est revenu à un niveau normatif.

Résultats

Croissance et rentabilité confirmées pour l'exercice 2010/2011

Ces excellentes performances commerciales permettent au Groupe CAPELLI de renouer avec la rentabilité sur le semestre.

La marge brute à 23% évolue très favorablement et gagne 6,9 points vs n-1.

Le résultat opérationnel se redresse fortement et constitue un bénéfice de 0,48 M€ contre une perte de 1,12 M€ l'année dernière cela malgré des charges non récurrentes liées notamment au fort redémarrage de l'activité (recrutement, intérim) et au lancement de la nouvelle offre promotion (coûts marketing et de développement).

Le résultat net consolidé s'améliore de 0,98 M€ et ressort à 0,10 M€ sur la période.

Compte de résultat consolidé (1^{er} avril au 30 septembre)

En M€ - audités	2010/2011 6 mois	2009/2010 6 mois	Croissance
Chiffre d'affaires	17,82	14,77	+3,05 M€
Marge brute	23,0%	16,1%	+6,9 points
Résultat opérationnel	0,48	-1,12	+1,60 M€
Résultat courant avant impôts	0,41	-1,31	+1,72 M€
Résultat net consolidé	0,24	-0,86	+1,10 M€
Résultat net part du groupe	0,10	-0,88	+0,98 M€

Pour l'ensemble de l'exercice, le Groupe CAPELLI anticipe la poursuite d'une amélioration de ses performances financières.

Structure financière

Durant la période, le Groupe CAPELLI a poursuivi une politique volontariste à la vente. Les stocks ont ainsi baissé de 11,8 M€ passant de 43,9 M€ au 30 septembre 2009 à 32,1 M€ au 30 septembre 2010. Cette baisse est liée notamment à la vente de lots anciens et à une optimisation des achats avec un taux de rotation beaucoup plus rapide. **Ce niveau de stocks permet au Groupe de reprendre dès le S2 une campagne d'achats offensive pour répondre à la forte demande du marché.**

Grâce à une bonne maîtrise des dettes financières, l'endettement net est ramené à 9,4 M€ (vs 18,5 M€ au 31.03.2010). Le gearing (ratio endettement net sur fonds propres) connaît, comme annoncé, une **forte amélioration et s'établit à 0,32** (vs 0,64 au 31 mars dernier).

En M€	30.09.2010 6 mois	31.03.2010 12 mois
Fonds propres	29,1	28,9
Endettement net	9,4	18,5
Gearing (endettement/fonds propres)	0,32	0,64

2 – Perspectives d’avenir.

Pour les mois qui viennent, le Groupe CAPELLI bénéficiera de facteurs de développement importants qui contribueront à renforcer sa croissance.

1/ Le marché immobilier, et notamment celui de la primo-accession, restera bien orienté sous l’effet des mesures adoptées par le gouvernement (PTZ sans condition de ressources), de taux d’intérêts bas et d’un déficit croissant de logements en France (estimé à plus de 1,8 million).

2/ L’activité Lotissement continue de progresser portée par un marché dynamique et s’inscrira de nouveau en hausse sur les mois à venir.

3/ L’activité Promotion est très dynamique et enregistre un bon taux de réservation grâce au concept inédit de « Villa Duplex® ». **A ce jour, les programmes de promotion immobilière à court terme représentent au 1^{er} novembre 2010 un chiffre d’affaires TTC à réaliser d’environ 53 M€.** Une quinzaine de programmes est actuellement en cours, leurs pleins effets seront visibles à compter du 4^{ème} trimestre de l’exercice. La mise en œuvre de ces différents programmes générera un taux de marge élevé.

4/ Grâce aux actions mises en place, le Groupe CAPELLI dispose d’une structure financière solide qui lui permet de poursuivre sa stratégie de conquête et ainsi de profiter pleinement des tendances favorables du marché dans les mois à venir.

Dans ce contexte, le Groupe affichera de bonnes performances pour l’ensemble de son exercice 2010/2011 et aborde l’avenir avec de nombreux atouts en main et notamment une offre très complémentaire composée d’un savoir-faire reconnu sur le marché du foncier et une offre novatrice en promotion.

3 – Principaux risques et incertitudes.

Pour les mois qui viennent, le marché de l’immobilier est sujet à différentes évolutions :

- Les taux d’intérêts long, même si ils restent bas, vont connaître une évolution à la hausse avec des effets sur la solvabilité des acquéreurs.
- Les tensions sur les matières premières pourraient avoir un effet sur les couts construction ce qui impose de rester vigilant. De même, la hausse des prix du carburant rend moins attractives les produits de 3^{ème} couronne. CAPELLI concentre son développement sur les 1^{ère} et 2^{ème} couronne.
- L’évolution de la fiscalité sur les produits de défiscalisation va entraîner une baisse des ventes investisseurs.
- L’évolution des normes réglementaire sur la construction (norme BBC) imposent d’adapter les produits commercialisés.

4 – Principales transactions avec les parties liées.

Les principales transactions entre les parties liées sont décrites au point 7.2 des l’annexe des comptes.

SA CAPELLI

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

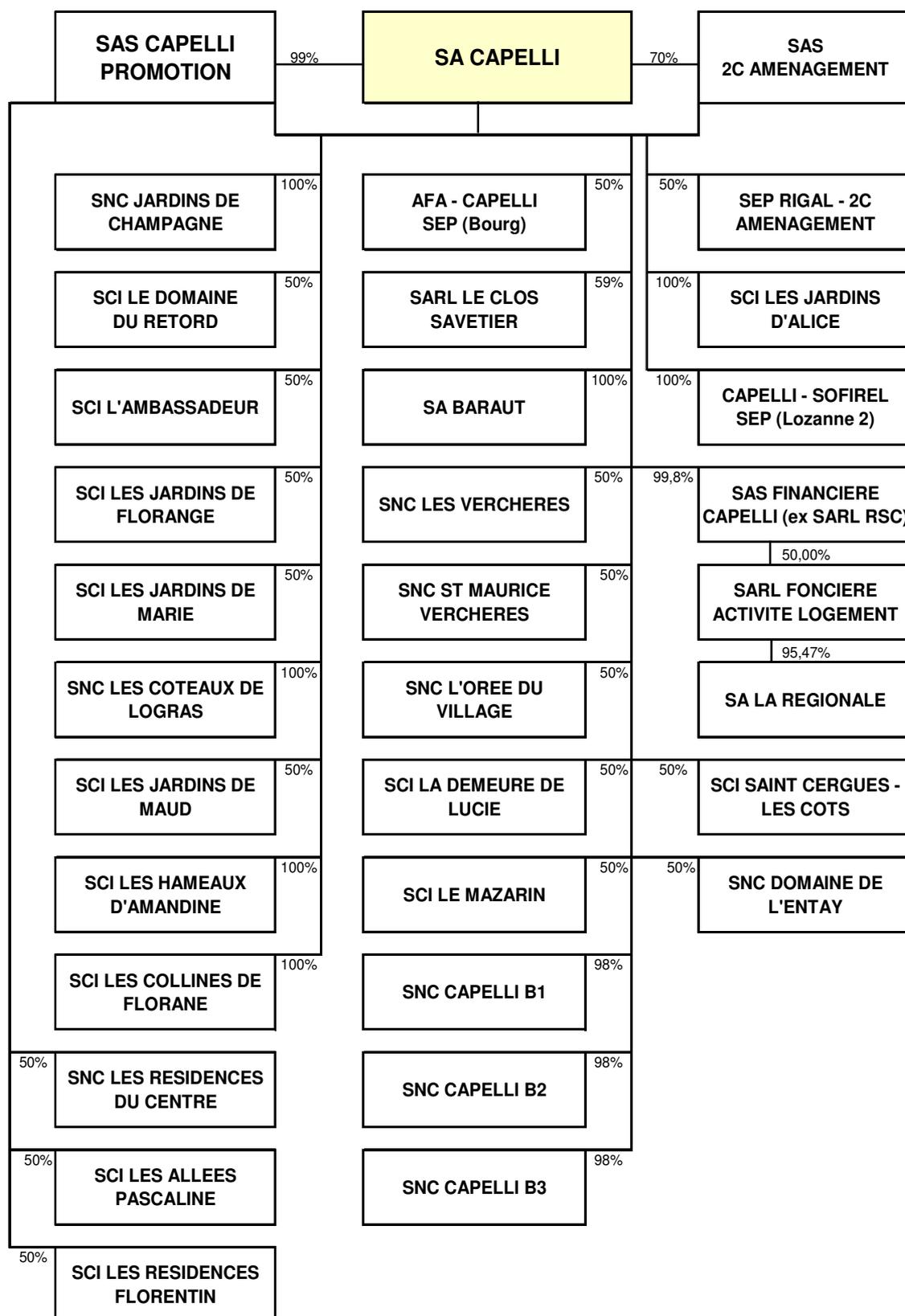
Tél : 04 78 47 49 29 - Fax : 04 78 47 51 18



COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE AU 30 SEPTEMBRE 2010

Organigramme

Détermination du périmètre de consolidation



En K€

	Exercice clos le : 30/09/2010			31/03/2010	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
* ACTIFS NON COURANTS					
ECART D'ACQUISITION	232		232	232	4.1
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	472	390	82	120	4.2
CONCESSIONS, BREVETS	472	390	82	120	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 525	1 936	2 589	2 659	4.2
TERRAINS	23		23	23	
CONSTRUCTIONS	380	174	206	225	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	3 061	1 018	2 043	2 060	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	36	29	7	9	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 025	715	310	342	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	146	0	146	148	
TITRES	100		100	101	4.3
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	46		46	47	
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	256		256	42	4.9
TOTAL (I)	5 631	2 326	3 305	3 201	
* ACTIFS COURANTS					
STOCKS	32 584	437	32 147	38 874	4.4
CREANCES CLIENTS	18 324	13	18 311	24 236	4.5
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	18 324	13	18 311	24 236	
AUTRES ACTIFS COURANTS	4 611	0	4 611	6 783	4.5
AVANCES ET ACOMPTES VERSES			0	0	
AUTRES CREANCES	4 611		4 611	6 783	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 195		1 195	1 700	4.5
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	1 024		1 024	1 024	4.6
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	13 988		13 988	13 759	4.5
TOTAL (II)	71 726	450	71 276	86 376	
TOTAL GENERAL (I à II)	77 357	2 776	74 581	89 577	

Passif

En K€

	30/09/2010 NET	31/03/2010 NET	Réf.
* CAPITAUX PROPRES			
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE			
CAPITAL SOCIAL	15 139	15 139	
PRIME EMISSION FUSION ET APPORT	638	638	
RESERVE LEGALE	820	820	
REPORT A NOUVEAU	1 244	1 236	
RESERVES DE CONSOLIDATION	9 584	9 292	
RESULTAT DE L'EXERCICE	101	306	
	27 526	27 431	
INTERETS MINORITAIRES	1 579	1 440	
TOTAL (I)	29 105	28 871	
* PASSIFS NON COURANTS			
PROVISIONS	10	12	4.8
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	2 103	474	4.5
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	566	415	4.9
TOTAL (II)	2 679	901	
* PASSIFS COURANTS			
PROVISIONS	0	6	4.8
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	22 411	33 136	4.5
COMPTES COURANTS	1 668	1 673	4.5
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	17 786	22 005	4.5
DETTES FISCALES ET SOCIALES	885	2 399	4.5
AUTRES DETTES	47	571	4.5
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0	15	4.5
TOTAL (III)	42 797	59 805	
TOTAL GENERAL (I à III)	74 581	89 577	

	EXERCICE 30/09/2010			30/09/2009	31/03/2010	Réf.
	France	Exportation	Total	Total	Net	
VENTE DE MARCHANDISES PRODUCTION VENDUE	17 820		17 820	72 14 696	74 43 340	
Chiffre d'affaires net	17 820		17 820	14 768	43 414	
ACHATS CONSOMMES			-13 722	-12 407	-35 724	5.1
CHARGES DE PERSONNEL			-1 465	-1 463	-3 123	5.2
CHARGES EXTERNES			-1 861	-1 331	-3 046	
IMPOTS ET TAXES			-144	-368	-569	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS			-206	-238	-471	4.2
DOTATIONS NETTES AUX PROVISIONS			60	-126	-241	5.3
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			8	20	220	
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			-22	-3	-85	
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES			-17 352	-15 916	-43 039	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT			468	-1 148	375	
AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			50	35	1 616	
AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			-42	-10	-1 280	
RESULTAT OPERATIONNEL			476	-1 123	711	
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET			-67	-150	-224	
PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE			23	31	58	
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT			-90	-181	-282	
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES			-2	-32	-61	
AUTRES PRODUITS FINANCIERS			8	5	33	
AUTRES CHARGES FINANCIERES			-10	-37	-94	
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT			-166	443	69	
IMPOT SUR LES BENEFICES			-229	-26	-268	
IMPOTS DIFFERES			63	469	337	
RESULTAT NET			241	-862	495	
PART DU GROUPE			101	-880	306	
INTERETS MINORITAIRES			140	18	189	
RESULTAT PAR ACTION (1)			0,008	-0,066	0,023	

ETAT DU RESULTAT GLOBAL	30/09/2010	30/09/2009	31/03/2010
RESULTAT NET CONSOLIDE (report)	241	-862	495
Variation de la juste valeur des instruments financiers		48	48
Impôt sur les opérations en capitaux propres		-16	-16
Résultat global	241	-830	527
PART DU GROUPE	101	-848	338
INTERETS MINORITAIRES	140	18	189
RESULTAT PAR ACTION (1)	0,008	-0,064	0,026

(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

	30/09/2010 En K€	Réf.	30/09/2009 En K€
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE	241		- 862
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie			45
Dotations nettes aux amortissements et provisions	198	4.2 4.8	215
Charge d'impôt	166	5.8	- 443
Plus ou moins value de cession	-8	5.5	- 25
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT	597		- 1 070
IMPOT VERSE	402		- 211
Variation de stock	6 728	4.4	7 831
Variation des créances d'exploitation	7 748	4.5	7 232
Variation des dettes d'exploitation	- 6 297	4.5	- 8 171
Variation du BFR lié à l'activité	8 179		6 892
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	9 178		5 611
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	- 87		- 114
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 138	4.2	- 105
- Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	50	5.5	35
Acquisitions d'immobilisations financières			
- Cessions d'immobilisations financières	1		4
Acquisition de sociétés nettes de trésorerie acquise			- 48
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	2 152		- 1742
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère			0
Dividendes versés aux minoritaires			- 345
Souscription d'emprunts	2 500		
Remboursement d'emprunts	- 582		- 1 798
Autres variations liées aux opérations de financement	243		407
Actions propres – Dérivés de taux	- 9		- 6
VARIATION DE TRESORERIE AVANT Autres Actifs Financiers Courants	11 243		3 755
Flux liés aux Autres Actifs Financiers Courants	-		-
VARIATION DE TRESORERIE	11 243		3 755
VARIATION DE TRESORERIE	30/09/2010		30/09/2009
- Trésorerie d'ouverture Actif	- 13 759		-8 901
- Trésorerie d'ouverture Passif	33 005		41 760
Trésorerie de clôture Actif	13 988		10 240
Trésorerie de clôture Passif	- 21 991		-39 344
VARIATION DE TRESORERIE	11 243		3 755

Détail de la variation de Trésorerie

En K€

	Note	Trésor. à la clôture 30/09/2010	Trésor. à l'ouverture 31/03/2010
Disponibilités		7 719	7 602
Valeurs mobilières de placement	4.6	6 269	6 157
- Dettes financières court terme	4.5	-21 991	-33 005
TOTAL		-8 003	-19 246

Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidé	Total part du groupe	Minoritaire	Total
Capitaux propres ouverture 1^{er} Avril 2009	15 139	638	- 39	11 394	27 100	1 647	28 747
Variation périmètre						- 51	-51
Opérations sur titres auto-détenus			- 17	+ 11	- 6		- 6
Distribution de dividendes						- 345	- 345
Résultat global				- 848	- 848	18	- 830
Capitaux propres au 30septembre 2009	15 139	638	- 56	10 525	26 246	1 269	27 515
Capitaux propres ouverture 1^{er} avril 2010	15 139	638	- 63	11 717	27 431	1 440	28 871
Variation périmètre							
Opérations sur titres auto-détenus			- 4	- 5	- 9		- 9
Résultat global				101	101	140	241
Autres (2)				3	3	-1	2
Capitaux propres clôture 30 septembre 2010	15 139	638	- 67	11 816	27 526	1 579	29 105

(1) soit 0,07 euros par action

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	12
1. Faits caractéristiques	14
2. Evènements postérieurs à la clôture	14
3. Principes comptables et méthodes d'évaluation	14
3.1 Principes généraux.....	14
3.2 Méthodes de consolidation.....	15
4. Notes relatives au Bilan	18
4.1 Ecart d'acquisition.....	18
4.2 Détail des immobilisations.....	18
4.3 Immobilisations financières – titres non consolidés	20
4.4 Détail du stock au 30/09/2010	21
4.5 Créances et Dettes.....	21
4.6 Valeurs mobilières de placement et autres actifs financiers courants	24
4.7 Composition du capital social	24
4.8 Provisions	24
4.9 Impôts différés	25
4.10 Rémunération des dirigeants.....	25
5. Notes relatives au Compte de Résultat.....	26
5.1 Achats consommés	26
5.2 Charges de personnel	26
5.3 Dotations et provisions nettes.....	26
5.4 Résultat financier.....	27
5.5 Autres produits et charges opérationnels	27
5.6 Résultat par action.....	27
5.7 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat	27
5.8 Preuve d'impôt.....	28
6. Informations sectorielles	28
7. Autres informations	30
7.1 Intégration proportionnelle	30
7.2 PARTIES LIEES.....	31
7.3 Effectif moyen.....	31
7.4 Engagements hors bilan	31
7.5 Gestion des risques et instruments financiers.....	32
7.5.1 Risques de marché	32
7.5.2 Risques de change	32
7.5.3 Instruments de couverture.....	32
7.5.4 Risques de liquidité	32
7.5.5 Risques de taux d'intérêt	32

7.5.6 Risques de contrepartie	33
7.5.7 Risque de crédit	33
7.5.8 Assurance et couverture des risques	33
7.5.9 Actifs et passifs financiers.....	34
7.6 Faits exceptionnels et litiges	34
7.7 Informations relatives aux contrats de construction	35

Annexe à la situation du 1^{er} avril au 30 septembre 2010, dont le total du bilan est de 74,6 M€ et au compte de résultat de l'exercice dont le chiffre d'affaires est de 17,8 M€ et dégageant un bénéfice groupe de 101 K€.

1. Faits caractéristiques

Sur le semestre, le Groupe CAPELLI confirme l'accélération de sa dynamique de croissance et améliore ses performances financières avec une progression de l'ensemble de ses ratios de rentabilité et une structure de bilan renforcée.

2. Evènements postérieurs à la clôture

Sur le 3^{ème} trimestre, dans un marché bien orienté, le Groupe CAPELLI poursuit sa dynamique de développement.

L'activité historique « Aménagement/lotissement » est soutenue et progresse de 52% sur 9 mois. La nouvelle activité Promotion « Villa Duplex » amorce sa phase de croissance avec, en séquentiel, une hausse de 87% par rapport au 2^{ème} trimestre 2010/2011. Cette courbe de tendance devrait s'amplifier au cours des prochains mois, grâce à la montée en puissance de cette activité.

3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1 Principes généraux

Les comptes consolidés semestriels sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (normes et interprétations), tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2010. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

Les normes et interprétations d'application obligatoire à compter des exercices ouverts le 1^{er} avril 2010 n'ont eu aucun impact sur les comptes semestriels.

Le groupe CAPELLI a établi ses comptes consolidés résumés semestriels 30/09/2010 conformément à la norme IAS 34 « information financière intermédiaire » tel qu'adoptée par l'Union Européenne qui permet de présenter une sélection de notes annexes. Ces comptes consolidés résumés doivent être lus conjointement avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2010.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés semestriels au 30 septembre 2010 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos le 31 Mars 2010.

Aucune application anticipée des normes comptables ou amendements de normes existantes au 30 septembre 2010 dont la date d'application effective est postérieure au 1^{er} octobre 2010, n'a été effectuée.

Les comptes consolidés semestriels au 30 septembre 2010 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 23 Novembre 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 éliminés dans les comptes consolidés. Cette élimination est réalisée :

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

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

Sociétés Consolidées LIEN DE DETENTION DIRECT	DETENTION DIRECTE N %	CONTROLE DU GROUPE N- 1 %	METHODE DE CONSOLID.	INTERETS DU GROUPE N %	INTERETS N-1 %
SA CAPELLI	100%	100%	MERE	100%	100%
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 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%	50%	I.P.	50%	50%
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%	95,47%	I.P.	47,74%	47,74%
SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI Dans SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018	98,00%	98,00%	I.G.	98,00%	98,00%
SA CAPELLI Dans SNC CAPELLI B2 Siret : 52079477700018	98,00%		I.G.	98,00%	
SA CAPELLI Dans SNC CAPELLI B3 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 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 ont fait l'objet d'une situation au 30 Septembre 2010 et d'une reconstitution de la période 1^{er} avril 2010 au 30 septembre 2010.

Variation du pourcentage d'intérêt

Néant

Entrée dans le périmètre

Il y a eu des prises de participation dans les sociétés en création suivantes :

- SNC CAPELLI B2 : 98% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SNC CAPELLI B3 : 98% des titres acquis par la SA CAPELLI

Sortie du périmètre

La société SNC JULES VERNE a été liquidée.

Ces variations de périmètre n'ont pas eu un impact significatif sur les comptes semestriels.

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	01/04/2010	Variation + ou -	Variations de périmètre	30/09/2010
CAPELLI	120			120
FINANCIERE CAPELLI	112			112
TOTAL	232			232

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

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

4.2 Détail des immobilisations

En K€

Etat des immobilisations	Valeur Brute Début Exercice	Variation de Périmètre	Reclassement	Acquisition	Cessions	Valeur Brute Fin Exercice
ECART ACQUISITION	232					232
Logiciel	444			28		472
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	444			28		472
Terrains	23					23
Constructions	380					380
Immeubles de Placement	3 020			41		3 061
I.T.M.O.I.	36					36
Installations et agencements divers	404			21		425
Matériel de transport	262			33	71	224
Matériel de bureau et informatique	361			15		376
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 485			110	71	4 524
Autres immobilisations financières	101				1	100
Dépôts et cautionnements	47			2	3	46
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	148			2	4	146
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	5 309			140	75	5 374

En K€

Etat des amortissements	Montant Début Exercice	Variation de périmètre	Dotation Exercice	Diminutions reprises	Reclassement	Solde de Clôture
Amortissement des écarts d'acquisition						
Logiciels	324		66			390
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	324		66			390
Constructions	155		19			174
Immeuble de Placement	960		58			1 018
I.T.M.O.I.	27		2			29
Installations Agencement divers	239		21			260
Matériel de transport	114		27	30		111
Matériel de bureau et informatique	331		12			343
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 826		139	30		1 935
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	2 150		205	30		2 325

En K€

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début Exercice	Valeur Nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin Exercice
Ecart d'acquisition	232		232
Logiciel	120		82
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	120		82
Terrains	23		23
Constructions	225		206
Immeubles de Placement	2 060		2 043
I.T.M.O.I.	9		7
Installations et agencements divers	164		165
Matériel de transport	148		113
Matériel de bureau et informatique	30		32
Immobilisations en cours			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 659		2 589
Autres immobilisations financières	101		100
Dépôts et Cautionnements	47		46
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	148		146
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	3 159		3 049

Immeubles de placement

En K€

	Brut	Amort.	Net
Valeur à l'ouverture	3 020	960	2 060
Acquisitions de l'exercice	41		
Reclassement			
Dotations de l'exercice		58	
Autres			
Virement de poste à poste			
Cessions			
Amortissements par composants			
Valeur à la clôture	3 061	1 018	2 043

Au 30 septembre 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 K€

	30/9/2010	31/3/2010
Montant des produits des locations	112	261
Taxes foncières	8	20
Charges locatives	49	72

4.3 Immobilisations financières – titres non consolidés

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

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

4.4 Détail du stock au 30/09/2010

En K€

	Valeur brute au 30/09/10	Dépréciation	Valeur nette au 30/09/10	Valeur nette au 31/03/10
Lotissement	29 498	437	29 061	36 696
Promotion immobilière	3 086		3 086	2 178
Autres	0		0	0
TOTAL	32 584	437	32 147	38 874

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 200 K€ contre 725 K€ au 31 Mars 2010.

La variation de stocks comptabilisée en résultat s'élève à - 6 785 K€ en septembre 2010 contre - 12 385 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	256	256		

☛ Créances : Actifs Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	0	0
Client	18 301	18 301
Clients factures à établir	10	10
CREANCES CLIENTS	18 311	18 311
Etat TVA	2 326	2 326
Etat Autres impôts	1	1
Débiteurs divers	553	553
Comptes courants	1 732	1 732
Charges constatées d'avance	1 195	1 195
AUTRES CREANCES	5 806	5 806
TOTAL GENERAL	24 118	24 118

- Les clients douteux représentent 18 K€, répartis en :
 - ✓ Secteur promotion : 11 K€
 - ✓ Secteur locatif et autres : 7K€
- L'impact des créances irrécouvrables est non significatif ;

- La conjoncture économique avait, en 2009, conduit le groupe CAPELLI à diviser ses lots et à s'orienter vers le logement social. L'en-cours de ces nouveaux clients s'élevait au 30 septembre 2010 à 4,8 M€ (5,5 M€ au 31/03/10).
- Le solde du poste client soit 13,5 M€ correspond aux opérateurs promoteurs à hauteur de 10,9 M€ et aux clients divers pour 2,6 M€.
- Le montant des créances échues s'élève à 4,8 M€ et correspond à des créances sur des opérateurs promoteurs dont les opérations sont en cours de réalisation et dont le paiement doit intervenir à la clôture des opérations. Il n'existe pas de risque de non recouvrement dans la mesure où un privilège de vendeur est inscrit.

Etat des créances clients

Non échus	Echus < 4 mois	Echus de 4 à 6 mois	Echus de 6 à 12 mois	Echus > 12 mois
13 441	-	-	2 553	2 317

- Les charges constatées d'avance comprennent 1 M€ « d'obligations de faire » (ODF) comptabilisées dans le poste fournisseurs.
L'ODF consiste en la viabilisation par le lotisseur, de lots restants appartenir au propriétaire vendeur.

Dettes : Passifs non Courants

En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus De cinq ans
Provisions	10	10		
Emprunts			118	
- à taux fixe	118			
- à taux variable	1 965		1 429	536
- intérêts courus				
Dépôts et cautionnements reçus	20	20		
Impôts différés passifs	566	566		
PASSIFS NON COURANTS	2 679	596	1 547	536

Dettes : Passifs Courants

• En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus De cinq ans
Provisions				
Concours bancaires	21 991	21 991		
Emprunts à moins d'un an	420	420		
DEPOT ET CONCOURS BANCAIRES	22 411	22 411		
COMPTES COURANTS	1 668	1 668		
Fournisseurs	6 422	6 422		
Factures non parvenues	11 364	11 364		
DETTES FOURNISSEURS	17 786	17 786		

DETTES FISCALES ET SOCIALES	885	885		
Divers	47	47		
Produits constatés d'avance				
AUTRES DETTES	47	47		
PASSIFS COURANTS	42 797	42 797	0	0

Les dettes fiscales et sociales comprennent 72K€ de dettes d'impôt société au 30/09/2010.

Endettement net

En K€

Endettement net	31/03/10	Variation	30/09/10
Passifs non courants	474	1 629	2 103
Passifs courants	33 136	- 10 725	22 411
Comptes courants passifs	1 673	- 5	1 668
Endettement brut	35 283	- 9 101	26 182
Trésorerie, équivalents de trésorerie	- 13 759	- 229	- 13 988
Autres actifs financiers courants	- 1 024	0	- 1 024
Comptes courants actifs	- 1 980	248	- 1 732
Endettement net	18 520	- 9 082	9 438

Au 30 septembre 2010, la structure du bilan fait apparaître des capitaux propres de 29,1 M€, une trésorerie active et équivalent de trésorerie de 16,7 M€ et des dettes financières pour 26,2 M€ soit un endettement net de 9,4 M€ contre 18,5 M€ en n-1.

Le gearing a ainsi été ramené à 0,32 au 31 mars 2010 contre 1,04 au 30 septembre 2009 et 0,64 au 31 mars 2010.

Le montant du Passifs financier courants (22,4 M€) comprend :

- des lignes à taux variable finançant les opérations pour 15,4 M€ ;
- des lignes corporate à taux variable pour 6,9 M€ ;
- la part à moins d'un an des emprunts (taux fixes) pour 0,1 M€

Le montant du Passifs financier non courant (2,1 M€) comprend la part à plus d'un an des emprunts dont 1,97 M€ sont à taux variable

En février 2010, le Groupe a obtenu la prorogation formelle de l'intégralité de ses lignes corporate court terme représentant un montant global autorisé de 8.9 M€. Cette prorogation prévoit trois étapes avec une réduction de l'autorisation ramenée à 8 M€ au 15 avril 2010, puis à 7 M€ au 31 juillet 2010 et enfin une autorisation ramenée à 5M€ au 15 avril 2011.

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 30 septembre 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 le Groupe CAPELLI et ses filiales présentent les caractéristiques suivantes : le capital restant dû au 30 septembre est de 2,5 M€ dont l'essentiel est financé par taux variable.

4.6 Valeurs mobilières de placement et autres actifs financiers courants

En K€

	30/09/2010 Valeur acquisition	30/09/2010 Valeur de marché	31/03/2010 Valeur acquisition
VMP	6 269	6 269	6 157
Autres actifs financiers courants (1)	1 024	1 024	1 024
TOTAL	7 293	7 293	7 181

(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 30 septembre 2010 et au 31 mars 2010. Celles-ci sont reclassées en autres actifs financiers courants dans les comptes IFRS dès lors qu'elles garantissent des lignes de trésorerie 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 30 Septembre 2010, la SA CAPELLI détient 32 488 de ses propres titres, pour une valeur de 67 K€.

Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

4.8 Provisions

En K€

	Valeur au 31/03/10	Variation périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 30/09/10
Provision IDR	12				2	10
Autres provisions	6				6	0
TOTAL	18				8	10

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.

4.9 Impôts différés

	En K€
Impôts différés au 31 Mars 2010 :	
Passifs :	- 415
Actifs	42

	- 373
Mouvements affectant le résultat	+ 63
Mouvements affectant les réserves	-

Impôts différés au 30 Septembre 2010	- 310
Dont Impôts différés Passifs	- 566
Dont Impôts différés Actifs	256

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€.

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 321 K€ pour le semestre 2010.

Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

5. Notes relatives au Compte de Résultat

5.1 Achats consommés

	En K€	
	30/09/10	30/09/09
Achats de marchandises		- 56
Achat de matières premières et approv.	- 12 074	- 10 493
Sous-traitance	- 1 224	- 1 218
Frais financiers	- 424	- 640
TOTAL	- 13 722	- 12 407

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

5.2 Charges de personnel

	En K€	
	30/09/10	30/09/09
Salaires et traitements	- 1 065	- 1 066
Charges sociales	- 400	- 397
TOTAL	- 1 465	- 1 463

5.3 Dotations et provisions nettes

	En K€	
	30/09/10	30/09/09
Stock	58	- 154
Créances douteuses		5
Indemnité de départ à la retraite	2	23
Autres provisions		
TOTAL	60	- 126

5.4 Résultat financier

En K€

	31/09/10	30/09/09
Intérêt des emprunts	- 25	- 7
Frais bancaires	- 65	- 170
Intérêts des comptes courants	- 10	- 41
TOTAL DES CHARGES	- 100	- 218
Produits sur cession de VMP	23	25
Intérêts sur créances et autres	8	11
TOTAL DES PRODUITS	31	36
RESULTAT	- 69	- 182

5.5 Autres produits et charges opérationnels

En K€

	Produits	Charges	Résultat
Cession immobilisations	50	42	8
RESULTAT	50	42	8

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 32 488 titres d'autocontrôle.

5.7 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

En K€

	30/09/2010	30/09/2009
Organic	- 6	-25
Provision retraite	- 1	- 8
Décalages de résultats (bénéfices, pertes)	60	487
Frais financiers sur stocks	1	2
Amortissement des écarts d'acquisition	9	13
TOTAL	+ 63	+ 469

5.8 Preuve d'impôt

Résultat NET	241
Impôt	166
Résultat avant impôt	407
IS théorique attendu	136
Contribution 3.3%	4
Différences permanentes	33
Economie sur contribution 3.3%	- 7
Impôt effectif	166

Informations sectorielles

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

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

BILAN

En K€

	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	30/09/10	31/03/10	30/09/10	31/03/10	30/09/10	31/03/10	30/09/10	31/03/10
ACTIFS NON COURANTS	2 043	2 060	1 256	1 108	6	33	3 305	3 201
ACTIFS COURANTS	366	727	65 457	78 569	5 453	7 080	71 276	86 376
TOTAL ACTIF SECTORIEL	2 409	2 787	66 713	79 677	5 459	7 113	74 581	89 577
PASSIFS NON COURANTS	18	44	2 419	825	242	38	2 679	901
PASSIFS COURANTS	2 391	2 743	35 804	49 981	4 602	7 075	42 797	59 805
TOTAL PASSIF SECTORIEL	2 409	2 787	38 223	50 806	4 844	7 113	45 476	60 706

COMPTE DE RESULTAT

En K€

	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	30/09/10	30/09/09	30/09/10	30/09/09	30/09/10	30/09/09	30/09/10	30/09/09
Chiffre d'affaires brut	112	192	13 630	7 278	4 146	7 601	17 888	15 071
Annulation des retraitements fact.	0	0	-68	-296	0	-7	-68	-303
Chiffre d'affaires net	112	192	13 562	6 982	4 146	7 594	17 820	14 768
RESULTAT OPERATIONNEL	-28	-97	-323	-1 378	827	352	476	-1 123
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT							-166	69
RESULTAT NET AVANT RESULTAT ACTIVITES ARRETEES							241	495
RESULTAT NET							241	495

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

En K€

Dépenses d'investissement	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	30/09/10	31/03/10	30/09/10	31/03/10	30/09/10	31/03/09	30/09/10	31/03/09
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			28	27		0	28	27
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	93	141	17	128			110	269
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			2	18		0	2	18
TOTAL GENERAL	93	141	47	173	0	0	140	314

En K€

Charges d'amortissements et de dépréciations	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	30/09/10	30/09/09	30/09/10	30/09/09	30/09/10	30/09/09	30/09/10	30/09/09
AMORTISSEMENTS	71	75	134	163	0	0	205	238
Immobilisations incorporelles			66	58			66	58
Immobilisations corporelles	71	75	68	105			139	180
DEPRECIATIONS	0	0	0	154	0	0	0	154
Stocks				154			0	154
Créances clients							0	0
TOTAL GENERAL	71	75	134	317	0	0	205	392

7. Autres informations

7.1 Intégration proportionnelle

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

- **ACTIF**

	<i>En K€</i>	
	30/09/2010	31/03/2010
Actifs non Courants (total I)	22	28
Actifs Courants (total II)	3 850	4 119
TOTAL DE L'ACTIF	3 872	4 147

- **PASSIF**

	<i>En K€</i>	
	30/09/2010	31/03/2010
Capitaux Propres (total I)	485	546
Passifs non Courants (II)	31	64
Passifs Courants (III)	3 356	3 537
TOTAL DU PASSIF	3 872	4 147

- **COMPTE DE RESULTAT**

	<i>En K€</i>	
	30/09/2010	30/09/2009
Total Produits Opérationnels	1 990	1 216
Total Charges Opérationnelles	- 1 622	- 1 060
Résultat Opérationnel Courant	368	156
Autres Produits Opérationnels	2	41
Autres Charges Opérationnelles	0	- 13
Résultat Opérationnel	370	184
Coût de l'endettement financier	- 5	- 46
Autres Produits/Charges Fi	0	0
Charges d'impôt et minoritaires	- 37	- 51
RESULTAT PART DU GROUPE	328	87

7.2 PARTIES LIEES

En K€

POSTES DU COMPTE DE RESULTAT ET DU BILAN	Montant concernant les entreprises au 30/09/2010		Montant concernant les entreprises au 31/03/2010	
	liées	avec lesquelles la société a lien de participation	liées	avec lesquelles la société a lien de participation
Chiffre d'affaires	144	62	1 203	21
Charges et produits financiers	- 3	0	- 41	0
Créances clients et comptes rattachés	5 421	0	7 073	0
Autres créances	0	1 732	0	1 980
Emprunts et dettes financières divers	0	1 668	0	1 674

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 :

	09/2010	03/2010
Cadres	15	14
Employés	34	43
Total	49	57

7.4 Engagements hors bilan

Au 30 septembre 2010 :

- Le montant des engagements reçus s'élève à 12 M€
- Le montant des engagements donnés s'élève à 26 M€

- **ENGAGEMENTS DONNES**

En K€

	30/09/2010	31/03/2010
Promesses d'hypothèques	14 547	24 203
Privilège de prêteur	95	1 096
Hypothèques	6 304	4 410
Loyers baux commerciaux	256	378
Nantissement d'actif	4 642	6 290
TOTAL	25 844	36 377

- **ENGAGEMENTS RECUS**

	<i>En K€</i>	
	30/09/2010	31/03/2010
Avais, cautions	342	384
Garantie d'achèvement lotisseur	11 927	13 469
TOTAL	12 269	13 853

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 260K€. Le Groupe est vigilant sur l'évolution des taux et étudie la mise en place à court terme, d'instruments de couverture de taux.

7.5.6 Risques de contrepartie

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

7.5.7 Risque de crédit

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

Les créances échues représentent 4,8m€ et correspondent à des créances sur des opérateurs promoteurs dont les opérations sont en cours de réalisation et dont le paiement doit intervenir à la clôture des opérations. Il n'existe pas de risque de non recouvrement dans la mesure où un privilège de vendeur est inscrit.

Certaines autres créances ont fait l'objet d'une renégociation à une date antérieure au 31 décembre 2010.

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) :

<i>(en K€)</i>	Désignation des instruments financiers	Valeur nette comptable 30/09/10	Juste valeur 30/09/10 ⁽¹⁾	Valeur nette comptable 31/03/10
ACTIFS :				
Actifs financiers non courants	D	146	146	148
Autres actifs non courants				
Créances clients	D	18 311	18311	24 236
Autres actifs courants (2)	D	553	553	2 886
Autres actifs financiers courants (2)	B	1 024	1 024	1 024
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B, D	13 988	13 988	13 759
PASSIFS :				
Dettes financières courantes et non courantes	C	26 182	26 182	35 283
Autres passifs non courants (2)	D			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	D	17 786	17 786	22 005
Autres passifs courants (2)	D	47	47	571

(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 30/09/2010, deux SCI de construction ventes avaient terminé leur programme soit :

- SCI MAZARIN
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE 1

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 AMBASSADEUR
- SCI FLORENTIN
- SCI LES ALLEES PASCALINE
- SNC RESIDENCE DU CENTRE

La SA CAPELLI et la SAS 2C AMENAGEMENT détiennent également en direct plusieurs programmes de promotion en VEFA dans leurs comptes

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

	<i>En K€</i>	
	30/09/2010	31/03/2010
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	- 14 977	- 20 189
Frais de commercialisation encourus	- 920	- 1 010
Autres produits		-9
Autres charges	-19	
Bénéfices	3 138	1 221
Chiffre d'affaires cumulé	19 054	22 428
Facturations intermédiaires émises	20 049	26 390
Avances reçues	19 046	- 20 512
Dû par les clients HT	1 003	5 878

C. Attestation des personnes physiques responsables du rapport semestriel

1- Responsable du rapport financier semestriel :

Monsieur Christophe CAPELLI, Président Directeur Général.

2- Attestation :

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

Fait à Lyon, le 30 novembre 2010

Christophe CAPELLI

Président Directeur Général

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

DFP AUDIT
Le Poincaré
2 Rue de la Claire
69009 LYON

CAPELLI — Société anonyme

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

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période 1^{er} avril 2010 au 30 septembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société SA CAPELLI, relatifs à la période du 1^{er} avril 2010 au 30 septembre 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I. Conclusion sur les comptes

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec

la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Villeurbanne et Lyon, le 10/06/2011

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY

DFP AUDIT

Jean-Louis FLECHE

Frédéric VELOZZO