



Société anonyme au capital de 15.139.200€
Siège social : 2 bis chemin du Coulouvrier - 69410 Champagne au Mont d'Or
RCS Lyon 306 140 039

DOCUMENT DE REFERENCE



En application des articles 221-1 à 211-42 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent Document de référence le 22 octobre 2012 sous le numéro R.12-045. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et, si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique pas l'authentification par l'Autorité des marchés financiers des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du Document de référence sont disponibles sans frais auprès de CAPELLI, au 2 bis Chemin du Coulouvrier, 69410 Champagne au Mont d'Or. Le Document de référence peut également être consulté sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Le mot du Président

L'exercice 2011/2012 restera comme celui au cours duquel nous avons réussi notre mutation du métier de Lotisseur vers celui de Promoteur-Aménageur. Ce nouveau business model, centré sur notre produit phare d'appartement en Villa-Duplex, nous permet de proposer à notre clientèle en résidence principale des biens immobiliers en 1^{ère} et 2^{ème} couronnes des centres villes à des prix extrêmement attractifs.

Le développement de cette activité de Promotion, en hausse de plus de 100% sur l'exercice, a eu un effet de levier à la fois sur notre chiffre d'affaires qui progresse de 13,5% et sur notre marge opérationnelle qui gagne 2,9 points.

Cette nouvelle activité nous a par ailleurs permis de renforcer nos positions sur l'ensemble des territoires où nous sommes présents avec un niveau de compromis d'achats qui atteint 111,5 M€ au 25 juin 2012 (versus 76,1 M€ en 2011) dont une poussée forte de l'Île de France à 20,7 M€.

Le Groupe est ainsi désormais bien représenté en Rhône Alpes (fief historique), mais aussi en Languedoc Roussillon, en Île de France et en Midi Pyrénées où CAPELLI mène ses premières opérations de Promotion près de Toulouse.

Les mesures gouvernementales comme le PTZ+ réservé aux logements neufs ou la suppression annoncée de la loi Scellier n'ont pas eu d'impact sur son activité, notre offre étant uniquement orientée vers les accédants qui acquièrent une résidence principale dans le neuf.

Nous avons poursuivi notre développement géographique en ouvrant une agence à Genève qui comporte des bureaux mais aussi un show-room dans le but de présenter nos produits phare en Promotion et notamment la villa duplex qui rencontre un vif succès sur le Pays de Gex et les zones frontalières.

Afin de répondre aux attentes de notre clientèle en matière de financement de biens immobiliers, CAPELLI a également créé une cellule de courtage intégrée, « CAPELLI FINANCEMENT ». Avec cette nouvelle activité, le Groupe entend apporter un service supplémentaire à sa clientèle et lui faire bénéficier de conseils avisés liés à sa connaissance du marché et aux partenariats qu'il entretient depuis de nombreuses années avec les organismes bancaires.

Pour les mois qui viennent, CAPELLI, nouvel opérateur en Promotion s'est fixé 3 objectifs prioritaires :

- Poursuivre l'accélération de la croissance de son agence en Île de France, vecteur de développement important sur une zone au potentiel particulièrement élevé,
- Profiter pleinement de son positionnement sur l'axe Montpellier /Toulouse,
- Déployer significativement son offre Promotion sur la région Rhône-Alpes – frontière Suisse.

Fort de l'ensemble de ses atouts, le Groupe poursuivra activement son développement en 2012/2013 avec en ligne de mire un accroissement de son chiffre d'affaires et de sa rentabilité.

Christophe CAPELLI
PDG

Panorama financier

Le Groupe CAPELLI en Bref :

- Notre métier : Promoteur - Aménageur
- Deuxième lotisseur national
- Deux activités complémentaires
 - Promotion immobilière
 - Aménagement/Lotissement
- 5 agences dont le siège social
- 55 collaborateurs
- Exercice fiscal : au 1^{er} avril – 31 mars

Rappel des priorités du groupe pour l'exercice 2011/2012 :

- Réussir son repositionnement stratégique avec la montée en puissance de l'activité Promotion « maisons de ville et appartements Villa Duplex® »
- Poursuivre l'amélioration de ses performances économiques et financières.

Principaux chiffres clés de l'exercice 2011/2012 :

- ✓ Chiffre d'affaires : 47,9 M€
- ✓ Résultat opérationnel de 3,9 M€
- ✓ Résultat net de 2,5 M€
- ✓ Gearing (endettement net/fonds propres) à -0,6% (vs 24% au 31.03.2011)

Ventilation du chiffre d'affaires par activité :

En M€	31 mars 2012	31 mars 2011
Aménagement / Lotissement	19,8	28,3
Promotion immobilière	28,1	13,9
Chiffre d'affaires annuel	47,9	42,2

Sur l'exercice, CAPELLI a fait la preuve de sa capacité à s'adapter à son environnement en pérennisant et accélérant son développement. Ainsi, en moins de 18 mois et dans un timing judicieux, le Groupe a réussi à transformer totalement son business model passant du métier de lotisseur à celui de **Promoteur-Aménageur**.

Capelli développe des produits de résidence principale (maisons de ville ou appartement en villa duplex®) financièrement accessibles dans les 1^{ères} ou 2^{èmes} couronnes des grandes villes.

Ce repositionnement stratégique permet au Groupe CAPELLI de renouer avec une croissance dynamique et d'afficher une hausse de 31% de son chiffre d'affaires au 4^{ème} trimestre. Sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires du Groupe atteint 47,9 M€ en progression de 13,5% par rapport à l'année dernière.

La croissance est tirée par la Promotion en hausse de 103% à 28,1 M€, cette activité représentant désormais 59% du chiffre d'affaires total.

Résultats annuels 2011/2012 en forte progression

Le développement de l'activité Promotion, en hausse de plus de 100% sur l'exercice, a un effet de levier à la fois sur le chiffre d'affaires qui progresse de 13,5% et sur la marge opérationnelle qui gagne 2,9 points.

Le résultat opérationnel, sous l'effet d'une bonne maîtrise des charges de structures, affiche une hausse de 76% à 3,9 M€ faisant ressortir une rentabilité opérationnelle de bon niveau à 8,1%. Le résultat net part du Groupe suit cette même tendance, multiplié par 2, il atteint 2,4 M€ soit une rentabilité nette de 5%.

Compte de résultats consolidés (1^{er} avril – 31 mars)

EN M€	2011/2012	2010/2011	2009/2010
Chiffre d'affaires	47,9	42,2	43,4
Résultat opérationnel courant	3,9	1,9	0,4
Résultat opérationnel	3,9	2,2	0,7
Résultat financier	-0,1	-0,1	-0,3
Résultat courant avant impôts	3,8	2,1	0,4
Résultat net part du Groupe	2,4	1,2	0,3

La croissance rentable générée par Capelli se traduit par une marge commerciale qui atteint sur l'exercice 25,7% du chiffre d'affaires contre 21,2% l'an dernier.

La rentabilité opérationnelle suit la même tendance à 8,1% du chiffre d'affaires contre 5,2%.

La rentabilité nette part du Groupe s'établit en hausse à 5% du C.A.

Optimisation des stocks parfaitement réussie

Capelli a maintenu sa politique de déstockage volontariste des lots anciens et bénéficie d'une rotation plus rapide des nouveaux lots.

En M€	31 mars 2012	31 mars 2011	31 mars 2010
Lotissement	26,5	27,0	36,7
Promotion	5,8	2,6	2,2
total	32,3	29,6	38,9

Solidité de la structure financière

En 2011/2012, le Groupe Capelli a poursuivi sa politique de désendettement à marche forcée et se retrouve au 31 mars 2012 en position de cash positive avec un gearing négatif à -0,6%. A cette date, les capitaux propres s'élèvent à 32,6 M€, les dettes financières s'inscrivent à 20,0 M€ et la trésorerie atteint 20,2 M€.

Principaux éléments du bilan

EN M€	31/03/2012	31/03/2011
Capitaux propres	32,6	30,2
Trésorerie et eqvt de trésorerie	20,2	19,3
Dettes financières	20,0	26,6
Endettement net	-0,2	7,3
Gearing*	-0,06	0,24
Stocks	32,3	29,6
Créances clients	23,1	23,2
Fournisseurs	25,8	20,5
Total Bilan	87,3	82,1

Objectifs 2012/2013 :

Disposant d'une organisation bien rodée, légère et efficace permettant une forte réactivité, d'une offre qui répond parfaitement aux problématiques budgétaires des accédants d'une résidence principale en zone urbaine ou péri urbaine, le Groupe Capelli poursuivra son développement dynamique, prudent et contrôlé en 2012/2013 avec en ligne de mire une croissance de son chiffre d'affaires à deux chiffres et un nouvel accroissement de sa rentabilité.

Répartition du capital au 31mars 2012

Famille CAPELLI : 74,03%
 Autocontrôle : 0,35%
 Flottant : 25,62%

SOMMAIRE

1.	PERSONNES RESPONSABLES	11
1.1.	Dénomination du responsable du Document de Référence.....	11
1.2.	Attestation du responsable du Document de Référence	11
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	11
2.1.	Commissaires aux Comptes titulaires.....	11
2.2.	Commissaires aux Comptes suppléants	11
2.3.	Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés	11
3.	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	12
4.	FACTEURS DE RISQUE	13
4.1.	Risques liés à l'organisation de la Société	13
4.1.1.	Risques liés à un éventuel départ de collaborateurs clés.....	13
4.1.2.	Risques sociaux spécifiques	13
4.2.	Risques liés à l'activité de la Société	13
4.2.1.	Risques commerciaux	13
4.2.2.	Risque d'impayés	14
4.2.3.	Risques liés aux fournisseurs	14
4.2.4.	Risques concurrentiels	14
4.2.5.	Risques liés à l'environnement économique.....	14
4.2.6.	Risques liés aux coûts de construction	15
4.2.7.	Risques liés aux régimes fiscaux en vigueur	15
4.2.8.	Risques liés au marché foncier	15
4.2.9.	Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques	15
4.2.10.	Risques liés aux cas de force majeure	15
4.2.11.	Risques contentieux.....	15
4.2.12.	Risques liés à la réglementation	15
4.2.13.	Risques industriels liés à l'environnement	16
4.2.14.	Risques liés à la croissance.....	16
4.2.15.	Risques liés aux acquisitions potentielles	16
4.3.	Risques liés à la propriété intellectuelle	17
4.4.	Risques de marchés	17
4.4.1.	Risques de liquidité	17
4.4.1.1.	<i>Risque lié au remboursement des emprunts</i>	<i>17</i>
4.4.1.2.	<i>Risques liés au nantissement et cautions</i>	<i>18</i>
4.4.2.	Risques de taux	19
4.4.3.	Risque de change	19
4.5.	Faits exceptionnels et litiges.....	19
4.6.	Assurance et couverture des risques	20
4.7.	Risques liés aux relations du Groupe avec ses partenaires et co-actionnaires dans les entités qu'il ne contrôle pas globalement	21
4.8.	Risques liés à l'obtention de financements	21
4.9.	Risques considérés dans leur ensemble.....	21
5.	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ.....	22
5.1.	Histoire et évolution de la Société.....	22
5.1.1.	Raison sociale et nom commercial de la Société	22
5.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement de la Société	22
5.1.3.	Date de constitution et durée de la Société	22
5.1.4.	Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités.....	22
5.1.5.	Événements importants dans le développement des activités de la Société	22
5.1.6.	Informations boursières.....	23

5.2.	Investissements	25
5.2.1.	Principaux investissements réalisés	25
5.2.2.	Principaux investissements en cours.....	25
5.2.3.	Politique d'investissements futurs	25
6.	APERÇU DES ACTIVITÉS	26
6.1.	Présentation générale de l'activité de la Société	26
6.1.1.	Le métier de lotisseur – aménageur	26
6.1.2.	Le métier de promoteur immobilier	29
6.1.3.	Clientèle et organisation commerciale	31
6.1.3.1.	<i>Clientèle</i>	31
6.1.3.2.	<i>Organisation commerciale</i>	31
6.1.4.	L'organisation interne	35
6.1.4.1.	<i>Organigramme opérationnel au 31 mars 2012 :</i>	35
6.1.4.2.	<i>Equipe de Direction</i>	35
6.1.5.	Fournisseurs	36
6.2.	Présentation générale du marché de la société	37
6.2.1.	Les marchés	37
6.2.1.1.	<i>Un marché segmenté</i>	37
6.2.1.2.	<i>Un marché favorable à la résidence principale</i>	37
6.2.1.3.	<i>Un marché structurellement porteur</i>	37
6.2.1.4.	<i>La France reste très en retard dans l'accession à la propriété</i>	38
6.2.1.5.	<i>Des taux d'intrérêts qui restent bas</i>	38
6.2.1.6.	<i>L'immobilier reste une valeur refuge</i>	39
6.2.2.	Le marché de la promotion immobilière	39
6.2.3.	Le marché du foncier	40
6.2.3.1.	<i>Les segments du marché</i>	40
6.2.3.2.	<i>Les surfaces artificialisables</i>	40
6.2.4.	Un marché concurrentiel atomisé	41
7.	ORGANIGRAMME	42
7.1.	Description du Groupe	42
7.2.	Principales filiales de l'émetteur	43
8.	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	45
8.1.	Propriétés immobilières louées	45
8.2.	Question environnementale	45
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RESULTAT	46
9.1.	Chiffres consolidés comparés entre le 31 mars 2012 et le 31 mars 2011	46
9.1.1.	Chiffre d'affaires	46
9.1.2.	Résultat opérationnel	46
9.1.3.	Résultat financier	46
9.1.4.	Résultat net	46
9.2.	Chiffres consolidés comparés entre le 31 mars 2011 et le 31 mars 2010	46
9.2.1.	Chiffre d'affaires	46
9.2.2.	Résultat opérationnel	46
9.2.3.	Résultat financier	46
9.2.4.	Résultat net	46
9.3.	Chiffre consolidés comparés entre le 31 mars 2010et le 31 mars 2009	46
9.3.1.	Chiffre d'affaires	46
9.3.2.	Résultat opérationnel	47
9.3.3.	Résultat financier	47
9.3.4.	Résultat net	47
10.	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	47
10.1.	Capitaux propres de la Société	47
10.2.	Source et montants des flux de trésorerie	48
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement	48
10.4.	Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux	50

10.5.	Sources de financements attendues, nécessaires pour honorer les engagements.....	50
10.6.	Eventuelles sources de financement utilisables et non utilisées	50
11.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	51
11.1.	Recherche et développement.....	51
11.2.	Brevets, licences et marques	51
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	52
12.1.	Principales tendances constatées depuis le 1 ^{er} avril 2012.....	52
12.2.	Tendance connue, incertitude, demande, engagement ou évènement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société	53
13.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	53
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	54
14.1.	Dirigeants et administrateurs de la Société.....	54
14.1.1.	Informations générales relatives aux dirigeants et administrateurs sur les cinq dernières années.....	54
14.1.2.	Autres mandats sociaux et fonctions exercés.....	56
14.1.3.	Biographie des dirigeants et des administrateurs	56
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale.....	56
15.	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES.....	57
15.1.	Rémunération des administrateurs et dirigeants mandataires sociaux	57
15.1.1.	Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions gratuites attribuées à chaque dirigeant mandataire social	57
15.1.2.	Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social.....	57
15.1.3.	Jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants	58
15.1.4.	Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social	59
15.1.5.	Option de souscription ou d'achat d'action levée durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social	60
15.1.6.	Actions de performance attribuées à chaque mandataire social	60
15.1.7.	Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social	60
15.1.8.	Historique des instruments donnant accès à terme au capital	60
15.1.9.	Instrument donnant accès à terme au capital consentis aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux	60
15.1.10.	Conditions de rémunération et autres avantages consentis aux mandataires sociaux dirigeants	60
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	60
16.1.	Composition du Conseil d'Administration	60
16.2.	Contrats entre les administrateurs et la Société	60
16.3.	Comités d'audit, de rémunération et de nomination.....	60
16.4.	Gouvernement d'entreprise.....	61
16.5.	Contrôle interne	62
16.5.1.	Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et les procédures de contrôle interne de l'exercice clos le 31 mars 2012	62
16.5.2.	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	69
17.	SALARIÉS.....	71
17.1.	Ressources humaines	71
17.1.1.	Effectifs et organisation fonctionnelle	71
17.1.2.	Politique des Ressources Humaines	72
17.1.3.	Renforcement du processus de recrutement.....	72
17.1.4.	Développement du processus d'intégration et de formation.....	72
17.2.	Participations et options de souscription et / ou d'achat d'actions des administrateurs et dirigeants.....	73
17.2.1.	Contrat d'intéressement et participation	73
17.2.2.	Options de souscription et / ou d'achat d'actions.....	73
17.2.3.	Actions gratuites.....	73
17.3.	Participations des salariés dans le capital de la Société	73

18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	74
18.1.	Répartition connue du capital et des droits de vote de la Société au 31 mars 2012	74
18.2.	Actionnaires significatifs non représentés au Conseil d'Administration	74
18.3.	Droits de vote des principaux actionnaires	74
18.4.	Contrôle de la Société.	74
18.5.	Accords pouvant entraîner un changement de contrôle, pacte d'actionnaires, action de concert	74
18.6.	Nantissement, garantie et sûreté des actions ou actifs CAPELLI.....	75
19.	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS.....	76
19.1.	Conventions réglementées.....	76
19.1.1.	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements règlementés sur l'exercice clos le 31 mars 2012	76
19.1.2.	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions règlementées sur l'exercice clos le 31 mars 2011.....	79
19.1.3.	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions règlementées sur l'exercice clos le 31 mars 2010.....	83
19.2.	Parties liées	86
20.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	87
20.1.	Informations financières historiques consolidées.....	87
20.1.1.	Comptes consolidés au 31 mars 2012 en normes IFRS - en milliers €.....	87
20.1.2.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 mars 2012 en norme IFRS	120
20.1.3.	Comptes consolidés au 31 mars 2011 en normes IFRS	121
20.1.4.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 mars 2011	156
20.1.5.	Comptes consolidés au 31 mars 2010.....	158
20.1.6.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 mars 2010.....	189
20.2.	Informations financières historiques consolidées proforma	191
20.3.	Informations financières historiques sociales.....	191
20.4.	Vérification des Informations financières historiques sociales	191
20.5.	Date des dernières informations financières	191
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	191
20.7.	Politique de distribution des dividendes	191
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	192
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	192
20.10.	Honoraires des commissaires aux comptes	192
21.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	193
21.1.	Capital social.....	193
21.1.1.	Montant du capital social.....	193
21.1.2.	Capital autorisé non émis.....	193
21.1.3.	Titres non représentatifs du capital.....	199
21.1.4.	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par la Société ou pour son compte	199
21.1.5.	Capital potentiel	201
21.1.6.	Options ou accords portant sur le capital de la Société	201
21.1.7.	Evolution du capital social depuis la création de la Société	201
21.1.8.	Evolution de la répartition du capital et des droits de vote	202
21.2.	Acte constitutif et statuts.....	203
21.2.1.	Objet social (article 2 des statuts).....	203
21.2.2.	Exercice social (article 5 des statuts).....	203
21.2.3.	Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'administration et de direction.....	203
21.2.4.	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existante	206
21.2.5.	Modalités de modification des droits des actionnaires.....	207
21.2.6.	Assemblées générales (articles 28 à 37 des statuts)	207
21.2.7.	Franchissements de seuil	209
21.2.8.	Stipulations particulières régissant les modifications du capital (article 7 des statuts).....	209
22.	CONTRATS IMPORTANTS	210

23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTERETS.....	210
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	210
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	213
	Liste des filiales et participations.....	213

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. Dénomination du responsable du Document de Référence

Monsieur Christophe Capelli – Président Directeur Général de CAPELLI (ci-après "CAPELLI" ou "le Groupe").

1.2. Attestation du responsable du Document de Référence

"J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée. J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Document de Référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de Référence.

Les informations financières historiques consolidées présentées dans le présent Document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, qui contiennent une observation, figurant en page 156 et relative aux comptes consolidés clos au 31 mars 2011 : « Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4.5 « créances et dettes » de l'annexe sur l'endettement net précisant que les lignes corporate sont arrivées à échéance et sont en cours de signature. »

À Champagne au Mont d'Or, le 22 octobre 2012
Monsieur Christophe Capelli – Président Directeur Général

2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1. Commissaires aux Comptes titulaires

ORFIS BAKER TILLY représenté par Monsieur Jean-Louis Flèche
Adresse : 149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : 25/09/2009
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2015
Membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon

DFP AUDIT représentée par Monsieur Roger Pierre JERABEK
Adresse : Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire – 69009 Lyon
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : 22/09/2010
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2016
Membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon

La durée du mandat des Commissaires aux Comptes titulaires est de six années.

2.2. Commissaires aux Comptes suppléants

Monsieur Olivier Brisac
Adresse : 149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : 25/09/2009
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2015
Membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon

Monsieur Pierre Petit
Adresse : Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire – 69009 Lyon
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : 22/09/2010
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2016
Membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon

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

2.3. Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés

Néant

3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Les informations financières historiques sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous proviennent des comptes consolidés au 31 mars 2012, au 31 mars 2011, et au 31 mars 2010 en normes IFRS.

En milliers d'euros	Normes IFRS		
	31/03/2012 (12 mois)	31/03/2011 (12 mois)	31/03/2010 (12 mois)
Chiffre d'affaires	47.858	42.170	43.414
<i>Evolution</i>	+ 13,5%	- 2,9 %	-14%
Dont lotissement – aménagement	19.736	28.294	27.964
<i>% chiffre d'affaires</i>	41,2%	67,1%	64,4%
Dont promotion immobilière	28.122	13.876	15.450
<i>% chiffre d'affaires</i>	58,8%	32,9%	35,6%
Résultat opérationnel	3.897	2.213	711
<i>Marge opérationnelle</i>	8,1%	5,2%	1,6%
Résultat net part du Groupe	2.386	1.167	306
<i>Marge nette</i>	5,0%	2,8%	0,7%
Passifs non courants	1.632	1.767	474
Passifs courants	17.633	23.055	33.136
Comptes courants passifs	702	1.709	1.673
Endettement brut	19.967	26.531	35.283
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20.084	17.939	13.759
Autres actifs financiers courants	0	1.024	1.024
Comptes courants actifs	70	318	1.980
Endettement net (I)	-187	7.250	18.520
Capitaux propres globaux (II)	32.639	30.201	28.871
<i>Ratio d'endettement (I / II)</i>	-0,57%	24,01%	64,15%

4. FACTEURS DE RISQUE

La Société exerce son activité dans un environnement évolutif comportant de nombreux risques dont certains échappent à son contrôle. Les investisseurs, avant de procéder à la souscription ou à l'acquisition d'actions de la Société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent Document de Référence, y compris les risques décrits ci-dessous. Ces risques sont, à la date d'enregistrement du présent Document de Référence, ceux dont la Société estime qu'ils sont susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement et dont il est par conséquent important, selon elle, d'avoir connaissance en vue de prendre une décision d'investissement informée. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée au présent chapitre 4 n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date d'enregistrement du présent Document de Référence, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement, peuvent exister ou pourraient survenir. La Société n'identifie pas, à ce jour, de stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la Société.

4.1. Risques liés à l'organisation de la Société

4.1.1. Risques liés à un éventuel départ de collaborateurs clés

L'équipe de Direction comprend douze personnes : Christophe CAPELLI, Jean-Charles CAPELLI, Rodolphe PEIRON, Christophe JANUS, Anne-Marie OLIVIER, Olivier BOUTY, Isabelle BRUN, Frédéric MENON-BERTHEUX, Johann STEPIEN, Alexandre CASTALDI, Florence PIERREVILLE, Benjamin PIRELLO.

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.

4.1.2. Risques sociaux spécifiques

CAPELLI compte 55 personnes au 31 mars 2012 et considère ne pas être exposé de manière significative à des risques de type sociaux.

4.2. Risques liés à l'activité de la Société

4.2.1. 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 telles que le privilège de vendeur, ce qui n'augmente pas significativement le risque de dépendance du Groupe vis-à-vis de sa clientèle, comme l'illustre le tableau suivant présentant le poids des cinquante premiers clients dans le chiffre d'affaires consolidé lors des trois derniers exercices :

	31.3.2010	31.3.2011	31.3.2012
1 ^{er} client	7%	8%	2%
5 premiers clients	12%	12%	4%
10 premiers clients	16%	14%	7%
20 premiers clients	23%	19%	12%
50 premiers clients	36%	30%	27%

4.2.2. Risque 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 mais ce risque est limité par la prise d'un privilège de vendeur inscrit en cas de différé de paiement.

4.2.3. Risques liés aux fournisseurs

Les principaux fournisseurs du Groupe sont d'une part les vendeurs de terrains, des particuliers pour l'essentiel et d'autre part des entreprises de travaux public et de construction, les concessionnaires des réseaux (eaux, électricité, téléphone ...) et les différents prestataires de la construction (bureaux d'étude, architectes ...). 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.

Concernant les marchés de travaux relatifs à l'activité de promotion, le groupe peut signer :

- Soit de marchés de contractant général ou d'entreprise générale ;
- Soit des marchés par corps d'état séparés.

La défaillance d'un intervenant peut avoir des conséquences sur les délais de livraison et sur le montant des marchés.

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.

Le poids grandissant des 20 premiers fournisseurs, est lié à la montée en puissance de l'activité promotion immobilière qui représente maintenant plus de 60% du chiffre d'affaire du groupe.

Poids des principaux fournisseurs sur les trois derniers exercices

	31.3.2010	31.3.2011	31.3.2012
1 ^{er} fournisseur	7%	7%	22%
5 premiers fournisseurs	23%	21%	35%
10 premiers fournisseurs	32%	27%	47%
20 premiers fournisseurs	42%	35%	59%

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.

4.2.4. Risques concurrentiels

CAPELLI est confronté à la concurrence des autres lotisseurs et promoteurs immobiliers. L'apparition de nouveaux opérateurs ou de nouvelles formes de concurrence pourraient avoir un impact sur son activité et ses résultats.

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,
- qualité de réalisation de l'aménagement des terrains et des finitions,
- 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.

4.2.5. 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.

4.2.6. Risques liés aux coûts de construction

Une hausse des coûts de construction était constatée depuis plusieurs années, principalement liée à la progression du coût des matériaux, des normes réglementaires de plus en plus lourdes. 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.

4.2.7. Risques liés aux régimes fiscaux en vigueur

L'évolution de la fiscalité (taxation des plus-values immobilières, droits de successions ...) peut avoir un impact sur le volume d'achat du foncier qui constitue la matière première du groupe.

De même les primo-accédants bénéficient de mesure d'aides à la construction du type PTZ. 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.

4.2.8. 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.

4.2.9. 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 le temps d'effectuer les diagnostics nécessaires, ce qui pourrait engendrer des effets négatifs sur la rentabilité du programme concerné.

4.2.10. 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.

4.2.11. 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 a 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.

4.2.12. Risques liés à la réglementation

Le cadre juridique de l'activité de lotisseur – aménageur est fixé par le Code de l'urbanisme. Le cadre juridique 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.

4.2.13. Risques industriels liés à l'environnement

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

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

La préoccupation permanente de CAPELLI est celle de 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 ou par le PLU.
- 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 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 et de saturnisme est effectuée, et un état des risques naturels et technologiques est établi 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.

4.2.14. 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 47,9 millions d'euros sur cet exercice. Ces difficultés seraient susceptibles d'influer directement sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou son patrimoine.

4.2.15. 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.

4.3. 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.

Les marques déposées par le Groupe sont présentées au 11.2. du présent document de référence.

4.4. Risques de marchés

4.4.1. Risque de liquidité

4.4.1.1. Risque lié au remboursement des emprunts

Au 31 mars 2012, les dettes financières s'élèvent à 19.967 K€. La trésorerie et les équivalents de trésorerie à l'actif s'élèvent à 20.154 K€, soit une dette financière nette de -187K€. Rapporté aux capitaux propres consolidés de 32.639K€, le ratio endettement net / fonds propres (gearing) ressort à un niveau de -0,6% permettant de limiter le risque de liquidité.

Caractéristiques des titres émis ou des emprunts contractés	Date	Taux	Nominal	Capital restant dû au 31.03.2012	Dont à moins d'un an	Dont à plus d'un an	Echéances	Existence de couvertures et de covenant
Emprunt BECM – Financement de programmes	avr-10	Variable	2 500 000	1 055 339	324 720	730 619	sept-16	Non
Banque Rhône Alpes et GE Money Bank / Véhicules	févr-08	Fixe	273 000	152 085	57 188	94 897	janv-16	Non
Emprunt BECM – Financement de programmes	févr-12	Variable	1 111 160	950 587	158 714	791 873	janv-19	Non
TOTAL GENERAL CAPITAL			3 884 160	2 158 011	540 622	1 617 389		
+ intérêts courus				428	428			
Total emprunts				2 158 439	541 050	1 617 389		
Dépôts et Cautions reçus						14 655		
Total des passifs non courants						1 632 044		

Caractéristique des découverts bancaires	Echéance	Taux	Nominal	Montant du découvert	Dont à moins d'un an	Dont à plus d'un an	Existence de couvertures	Existence de covenants
Crédits Court Terme / financement d'opérations	n/a	Variable	n/a	11 855 842	11 855 842	-	non	non
Crédits Court Terme Corporate				5 235 927	5 235 927	-		(1)
Total Concours Bancaires				17 091 769	17 091 769			
Part à moins d'un an des emprunts				541 050	541 050			
TOTAL PASSIFS COURANTS				17 632 819	17 632 819			

(1) dans le cadre de la confirmation des lignes corporate, le groupe s'est engagé à maintenir ses fonds propres consolidés au delà de 26 M€ et à maintenir un ratio « endettement Net / Capitaux Propres consolidés inférieur à 0.8 ». Le groupe respecte ces engagements qui portent exclusivement sur des données consolidées. Il n'existe aucun autre engagement que ceux décrits concernant les fonds propres consolidés et le ratio endettement net / Capitaux propres. Le ratio endettement Net / Capitaux propres inférieur à 0.8 ainsi que le montant de capitaux propres consolidés au-delà de 26 M€ sont suivis semestriellement par la Société, et les établissements bancaires en demandent communication chaque année.

ENDETTEMENT BRUT	Montant
PASSIF FINANCIER NON COURANT	1 632 044 €
PASSIF FINANCIER COURANT	17 632 819 €
COMPTES COURANTS CREDITEURS	701 633 €
MONTANT DE L'ENDETTEMENT BRUT	19 966 496 €

Il n'existe pas de couverture pour les emprunts et dettes contractés auprès des établissements de crédit par CAPELLI et ses filiales.

Ces contrats de prêts contiennent des clauses d'exigibilité anticipée classiques, à savoir notamment :

- liquidation judiciaire, cessation d'exploitation, plan de cession de l'entreprise, décès de l'emprunteur,
- non-paiement à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible,
- en cas de modification importante de la nature, de la capacité ou du patrimoine de l'emprunteur, ainsi que de sa structure juridique, actionnariale, financière, industrielle ou commerciale sauf accord express de la banque,
- non respect des engagements pris auprès des établissements financiers...

Ces emprunts sont garantis par les sûretés suivantes :

- Promesses d'hypothèques à hauteur de 6.093 k€ ;
- Hypothèques ou privilège de prêteur inscrit en premier rang sur les lots financés, à hauteur au total de 6.687 k€ ;
- Nantissement d'actif à hauteur de 2.257 k€.

Dans aucun des contrats mentionnés ci-dessus hormis les contrats corporate, il n'existe de clauses d'exigibilité anticipée fondées sur des ratios financiers.

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

4.4.1.2 Risque liés au nantissement et cautions

Dans le cadre du financement des opérations de lotissement ou de promotion, le Groupe peut être amené à consentir des garanties, le plus souvent sur le foncier acheté.

Les nantissements portent, sur le fonds de commerce de la SA CAPELLI à hauteur de 2.5M€ (au 31/03/2012) et vient en garantie de la dette dite corporate.

Il peut arriver occasionnellement que le groupe ait à fournir des cautions en garantie d'une clause pénale figurant dans un compromis d'achat signé avec un vendeur de foncier.

Le total des engagements donnés a été ramené à 15,5 millions € en au 31 mars 2012 à comparer à 25,2 millions € au 31 mars 2011.

Le détail des engagements donnés est fourni en 18.6 du présent document de référence.

*

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

4.4.2. Risques de taux

Au 31 mars 2012, l'endettement brut de CAPELLI, soit 19,9 M€, était pour la quasi-totalité, contracté à taux variable. Compte tenu de cet endettement, une variation de 1 point des taux d'intérêts aurait un impact sur le compte de résultat de 199 K€ sur un an.

Au 31 mars 2012, les emprunts à moyen et long terme contractés par CAPELLI et ses filiales auprès des établissements de crédit se répartissent de la manière suivante :

- 93% du capital total restant dû est emprunté à taux variable,
- 7% du capital total restant dû est emprunté à taux fixe.

Pour les emprunts à taux variable, l'impact d'une variation de 1% des taux d'emprunt à taux variable d'ici la clôture de l'exercice serait le suivant :

Société	Banque	Nominal	Taux	Capital restant dû au 31.03.2012	Impact variation de 1%
CAPELLI SA	BECM	2.500.000	Euribor 3 mois + 1,5%	1.055.339	10.553
CAPELLI SA	BECM	1.111.000	Euribor 3 mois + 2,5%	950.587	9.506
Total		3.611.000		2.005.926	20.059

Le Groupe n'utilise actuellement pas d'instrument de couverture de taux mais reste vigilant à l'évolution de ceux-ci.

4.4.3. Risque de change

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

4.5. Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour d'autre 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

4.6. Assurance et couverture des risques

En matière d'assurance, la politique générale du Groupe est de couvrir systématiquement tous les risques inhérents aux métiers lorsqu'ils peuvent l'être. A ce titre, CAPELLI souscrit plusieurs assurances dont les caractéristiques sont :

Risques couverts	Assureur	Franchise	Montants couverts
Responsabilité Civile - Responsabilité Civile Exploitation (par sinistre) - Responsabilité Civile Exploitation (par année d'assurance)	GAN	15 000 € 15 000 €	7 500 000 € 7 500 000 €
Domage-Ouvrage, Tout Risque Chantier, Constructeur Non Réalisateur, Convention de Partenariat. (par opération de promotion immobilière)	SAGEBAT	DO = Néant CNR = 10% par sinistre	Coût total de la construction
Propriétaire non occupant (immeubles loués ou achevés non encore livrés aux clients)	GAN	250 €	Valeur de construction ou réparation
Multirisques bureaux	ALLIANZ	500 €	5 000 000 €
Pertes d'exploitation	ALLIANZ	Néant	15 000 000 €
Responsabilité des Dirigeants	CHARTIS	Néant	6 000 000 €

Les primes d'assurances payées par le Groupe ont évolué comme suit au cours des trois derniers exercices :

- . Exercice 2009/2010 : 240 K€
- . Exercice 2010/2011 : 392 K€
- . Exercice 2011/2012 : 778 K€

La forte augmentation des primes sur le dernier exercice est liée à la montée en puissance de l'activité promotion avec le lancement des programmes nouveaux.

La forte augmentation des primes d'assurance au cours des trois derniers exercices est liée à la montée en puissance de l'activité promotion.

En effet, le code des assurances impose aux maitres d'ouvrage, dans le cadre d'une vente en VEFA, de souscrire pour chacun des programmes de promotion immobilière :

- . Une assurance constructeur-non-réalisateur (garantie décennale) - article L 241-1
- . Une assurance dommage-ouvrage - article L 242-1

Par ailleurs, le groupe souscrit systématiquement une assurance tout risque chantier (TRC) qui reste une assurance facultative. Le coût de l'ensemble de ces garanties se situe entre 0,2% et 0,3% du coût construction TTC de chaque programme.

Sur l'activité lotissement, seule l'assurance Responsabilité Civile Professionnelle est obligatoire. Elle est souscrite globalement et le Groupe s'appuie sur la garantie décennale des entreprises qu'il sollicite pour réaliser les chantiers de voirie (Voirie Réseau Divers – VRD).

4.7. Risques liés aux relations du Groupe avec ses partenaires et co-actionnaires dans les entités qu'il ne contrôle pas globalement

L'essentiel des programmes de promotion immobilière sont lancés au travers de véhicules dédiés détenus par CAPELLI ou une de ses filiales (cf. organigramme du groupe chapitre 7 du présent Document). Il arrive cependant et de façon marginale, que la structure dédiée soit créée en association (en général 50/50) avec un professionnel de l'immobilier dans un but d'optimisation économique par la mise en commun des compétences de chacun. Par ailleurs, il arrive que le Groupe propose à l'un de ses partenaires bancaires, une participation minoritaire (5 à 10%) afin de renforcer les liens partenariaux.

Dans ce contexte, les risques inhérents à la présence d'associés extérieurs, ne font pas courir au Groupe des risques supérieurs à ceux qu'il supporterait s'il réalisait une opération immobilière seul, au-delà des honoraires et frais de procédure susceptibles d'être engagés en cas de litige.

4.8. Risques liés à l'obtention de financements

La Société a recours au crédit bancaire pour lancer ses programmes et entretient depuis de longues années des relations de confiance avec différents établissements bancaires.

Même si la Société a, jusqu'au jour de l'enregistrement du présent document de référence, toujours obtenu les financements nécessaires à son activité, des contraintes de divers ordres susceptibles de peser sur les établissements bancaires, notamment liées à la conjoncture économique, à leur solvabilité interne, à un changement de réglementation, à l'appréciation qu'elles pourraient porter sur sa solvabilité dans le futur, pourraient, temporairement ou durablement, avoir un impact sur sa situation financière, ses perspectives, et ses résultats.

4.9. Risques considérés dans leur ensemble

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats, ou sa capacité à réaliser ses objectifs et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

5. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

5.1. Histoire et évolution de la Société

5.1.1. *Raison sociale et nom commercial de la Société*

La raison sociale et le nom commercial de l'émetteur est CAPELLI.

5.1.2. *Lieu et numéro d'enregistrement de la Société*

CAPELLI est enregistrée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 306 140 039.

5.1.3. *Date de constitution et durée de la Société*

La Société a été constituée le 16 avril 1976 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon le 19 mai 1976. La Société a été constituée pour une durée de 60 ans, sauf prorogation ou dissolution anticipée, soit jusqu'au 31 décembre 2036.

5.1.4. *Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités*

Le siège social de la Société est au 2 bis chemin du Coulouvrier - 69410 Champagne au Mont d'Or.

Son numéro de téléphone est le 04 78 47 49 29.

CAPELLI est une société anonyme à conseil d'administration régie par le droit français et soumise pour son fonctionnement aux articles L. 225-1 et suivants du Code de commerce.

5.1.5. *Événements importants dans le développement des activités de la Société*

- 1976, Jean-Claude CAPELLI crée J.C CAPELLI S.A., société spécialisée de 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 LowCost.
- 2010, Lancement du concept inédit de « Villa-Duplex ® », structuration d'une activité de promotion intégrée.
- 2011-
- 2012, Repositionnement réussi, le Groupe Capelli est désormais Promoteur –Aménageur.

5.1.6. Informations boursières

Marché des titres de la société

Mnémonique	CAPLI
Code ISIN	FR0010127530
Code Bloomberg	CAPLI.FP
Code Reuters	CAPLI.PA
Place de cotation	NYSE Euronext Paris
Marché de cotation	Euronext C
Catégorie de cotation	Continu
Capital au 30.03.2012	15.139.200 €
Nominal de l'action	1,14 €
Nombre de titres composant le capital	13.280.000 actions
Autre ligne de cotation	Néant
Eligibilité PEA	Oui
Eligibilité SRD	Non
Cours d'introduction sur Marché Libre (le 28 octobre 2004)	3,01 €
Cours lors du transfert sur Eurolist (le 27 octobre 2005)	7,50 €
Cours au 31.03.2012	1,49 € (après division par 4 du nominal réalisée le 21 juin 2006)
Cours au 31.08.2012	1,20 €
Flottant en % du capital au 31.03.2012	25,62%
Flottant en capitaux au 31.03.2012	5.070 K€
Classification sectorielle ICB	8700 – Services financiers
Secteur	8730 – Immobilier
Sous-secteur	8733 – Participation et promotion immobilière
Capitalisation boursière à l'introduction	40.006K€
Capitalisation boursière au 31.03.2012	19.787 K€
Capitalisation boursière au 31.08.2012	15.936 K€

Activité boursière sur l'exercice 2011 – 2012 :

Graphique d'évolution du cours de bourse et des volumes (1^{er} avril 2008 au 30 septembre 2012) :

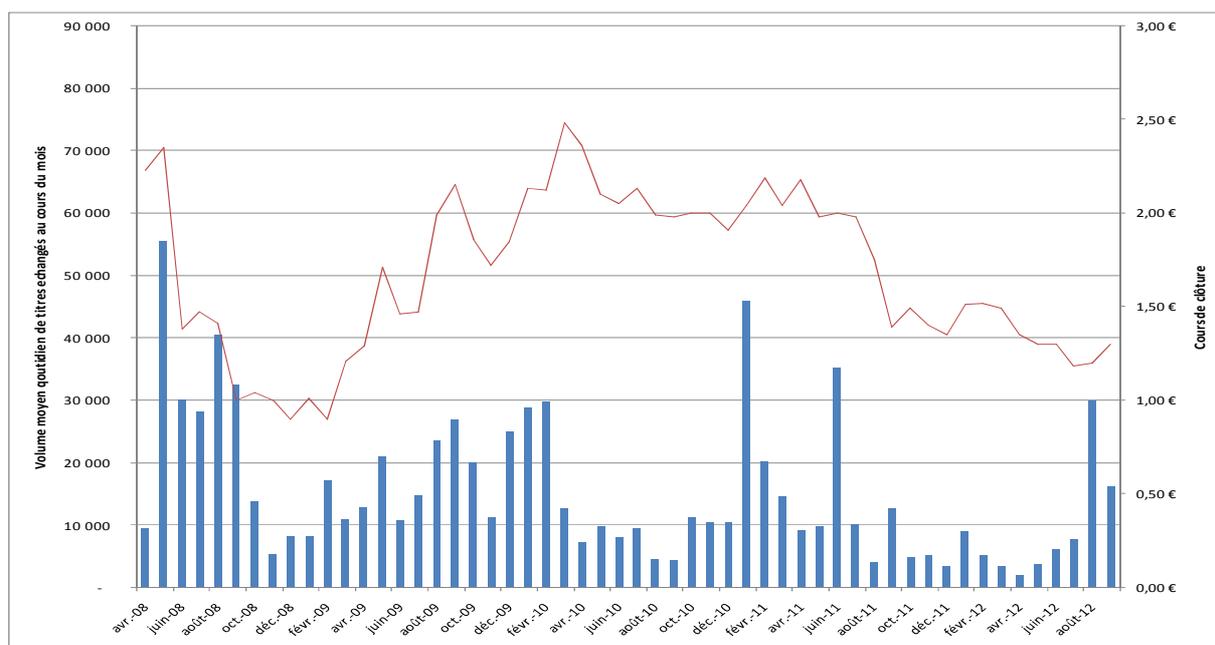


Tableau des échanges d'actions CAPELLI :

1^{er} avril 2008 – 30 septembre 2009 :

	avr-08	mai-08	juin-08	juil-08	août-08	sept-08	oct-08	nov-08	déc-08	janv-09	févr-09	mars-09	avr-09	mai-09	juin-09	juil-09	août-09	sept-09
Cours le plus haut en €	2,65	2,83	2,55	1,61	1,71	1,43	1,20	1,08	1,18	1,17	1,01	1,24	1,43	1,78	1,75	1,53	2,00	2,33
Cours le plus bas en €	2,13	2,01	1,30	1,23	1,26	0,86	0,78	0,90	0,87	0,90	0,72	0,85	1,16	1,25	1,36	1,30	1,46	1,76
Dernier cours du mois en €	2,23	2,35	1,38	1,47	1,41	1,00	1,04	1,00	0,90	1,01	0,90	1,21	1,29	1,71	1,46	1,47	1,99	2,15
Nombre de titres échangés	186 782	1 111 112	601 029	561 871	807 057	651 338	274 847	103 722	162 535	161 939	343 395	217 103	256 976	418 100	214 822	293 967	470 180	537 689
Taux de rotation du capital	1,41%	8,37%	4,53%	4,23%	6,08%	4,90%	2,07%	0,78%	1,22%	1,22%	2,59%	1,63%	1,94%	3,15%	1,62%	2,21%	3,54%	4,05%
Capitalisation boursière en K€	29 614	31 208	18 326	19 522	18 725	13 280	13 811	13 280	11 952	13 413	11 952	16 069	17 131	22 709	19 389	19 522	26 427	28 552

1^{er} octobre 2009 – 31 mars 2011 :

	oct-09	nov-09	déc-09	janv-10	févr-10	mars-10	avr-10	mai-10	juin-10	juil-10	août-10	sept-10	oct-10	nov-10	déc-10	janv-11	févr-11	mars-11
Cours le plus haut en €	2,20	1,95	2,00	2,14	2,32	2,48	2,64	2,57	2,24	2,30	2,20	2,01	2,15	2,20	2,01	2,19	2,19	2,22
Cours le plus bas en €	1,79	1,71	1,75	1,83	1,98	2,06	2,35	2,05	1,92	1,95	1,97	1,90	1,90	1,95	1,79	1,87	1,96	1,98
Dernier cours du mois en €	1,86	1,72	1,85	2,13	2,12	2,48	2,36	2,10	2,05	2,13	1,99	1,98	2,00	2,00	1,91	2,04	2,19	2,04
Nombre de titres échangés	401 694	223 620	498 462	575 252	595 147	254 835	145 400	195 868	158 244	190 449	88 389	85 198	222 986	207 558	208 426	917 513	403 098	290 138
Taux de rotation du capital	3,02%	1,68%	3,75%	4,33%	4,48%	1,92%	1,09%	1,47%	1,19%	1,43%	0,67%	0,64%	1,68%	1,56%	1,57%	6,91%	3,04%	2,18%
Capitalisation boursière en K€	24 701	22 842	24 568	28 286	28 154	32 934	31 341	27 888	27 224	28 286	26 427	26 294	26 560	26 560	25 365	27 091	29 083	27 091

1^{er} avril 2011 – 30 septembre 2012 ;

	avr-11	mai-11	juin-11	juil-11	août-11	sept-11	oct-11	nov-11	déc-11	janv-12	févr-12	mars-12	avr-12	mai-12	juin-12	juil-12	août-12	sept-12	oct-12
Cours le plus haut en €	2,22	2,23	2,44	2,13	1,98	2,03	1,57	1,50	1,62	1,58	1,59	1,59	1,50	1,39	1,43	1,30	1,25	1,43	1,30
Cours le plus bas en €	2,00	1,98	1,97	1,82	1,53	1,29	1,34	1,34	1,31	1,48	1,45	1,27	1,27	1,23	1,14	1,11	1,18	1,21	1,21
Dernier cours du mois en €	2,18	1,98	2,00	1,98	1,75	1,39	1,49	1,40	1,35	1,51	1,52	1,49	1,35	1,30	1,30	1,18	1,20	1,30	1,25
Nombre de titres échangés	181 676	197 490	703 616	200 791	80 988	254 884	94 453	103 029	69 328	179 359	101 112	67 005	39 189	73 274	124 578	154 988	598 622	323 065	52 106
Taux de rotation du capital	1,37%	1,49%	5,30%	1,51%	0,61%	1,92%	0,71%	0,78%	0,52%	1,35%	0,76%	0,50%	0,30%	0,55%	0,94%	1,17%	4,51%	2,43%	0,39%
Capitalisation boursière en K€	28 950	26 294	26 560	26 294	23 240	18 459	19 787	18 592	17 928	20 053	20 186	19 787	17 928	17 264	17 264	15 670	15 936	17 264	16 600

Dividendes :

	2009	2010	2011	2012
Dividende global versé au titre de l'exercice	0 €	0 €	0 €	1.000.000€
Nominal de l'action	1,14 €	1,14 €	1,14 €	1,14 €
Nombre d'actions	13.280.000	13.280.000	13.280.000	13.280.000
Dividende par action	- €	- €	- €	0,075 €

5.2. Investissements

5.2.1. Principaux investissements réalisés

Les investissements réalisés par CAPELLI au cours des trois derniers exercices ont été les suivants :

En milliers d'euros	31.03.2009	31.03.2010	31.03.2011	31.03.2012
Ecart d'acquisition	-	-	-	-
Frais d'établissement	-	-	-	-
Logiciels	45	27	32	7
Fonds de commerce	-	-	-	-
Total immobilisations incorporelles	45	27	32	7
Terrain	-	-	-	-
Construction	28	146	204	16
Construction en crédit-bail	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage	6	7	-	-
Autres immobilisations	281	116	201	427
Total immobilisations corporelles	315	269	405	443
Titres non consolidés	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	1	18	-	12
Autres immobilisations financières	100	-	-	-
Total immobilisations financières	101	18	0	12
Total investissements	461	314	437	462

Le poste « Autres immobilisations » comprend des dépenses de rénovation sur biens loués, les aménagements des locaux, le matériel informatique et les véhicules.

5.2.2. Principaux investissements en cours

Au cours de l'exercice en cours, le Groupe a prévu les investissements suivants :

- 150 K€ pour le matériel informatique, logiciel et maintenance de l'ERP,
- 100 K€ pour l'aménagement et l'entretien des immeubles loués,
- 50 k€ pour l'entretien des bureaux,
- 50K€ pour le matériel de transport.

Un montant d'investissement de 100 k€ a été engagé au 15 octobre 2012 de façon irréversible au titre des investissements prévus sur l'exercice en cours, réparti en :

- environ 50 K€ d'investissements de matériels de bureau et informatique, liés au renouvellement normal du matériel.
- rénovation de son système de climatisation pour environ 50 K€.

Il n'existe pour les autres investissements en cours aucun engagement irrévocable. Le développement de l'ERP pourrait n'être initié qu'en fin d'exercice 2012-2013.

5.2.3. Politique d'investissements futurs

Au cours du prochain exercice, le Groupe a prévu les investissements suivants :

- 150 K€ pour l'évolution de l'ERP métier,
- 100 K€ pour le matériel informatique, logiciel et maintenance de l'ERP,
- 100 K€ pour l'aménagement et l'entretien des immeubles loués, et bureaux
- 50K€ pour le matériel de transport.

6. APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1. Présentation générale de l'activité de la Société

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 accédants,
- Destinées à l'habitation principale,
- Permettant le passage de l'appartement à la maison,
- Correspondant à une mutation géographique.

Sur l'exercice, CAPELLI a fait la preuve de sa capacité à s'adapter à son environnement en pérennisant et accélérant son développement. Ainsi, en moins de 18 mois et dans un momentum judicieux, le Groupe a réussi à transformer totalement son modèle économique passant du métier de lotisseur à celui de **Promoteur-Aménageur**.

L'activité de Promotion intégrée qui comprend à la fois des maisons de ville et le concept inédit d'appartements en Villa Duplex® confirme son large succès grâce à des prix attractifs et des localisations en première couronne des grandes villes.

Cette activité, lancée en 2010, est par ailleurs génératrice de niveaux de marges commerciales en augmentation.

Ce repositionnement stratégique réussi a permis à CAPELLI de renouer avec une croissance dynamique et d'afficher une hausse de 31% de son chiffre d'affaires au 4^{ème} trimestre.

Sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires du Groupe atteint 47,9 M€ en progression de 13,5% par rapport à l'année dernière. La croissance est tirée par la Promotion en hausse de 101% à 28,1 M€, cette activité représentant désormais 59% du chiffre d'affaires total.

6.1.1. Le métier de lotisseur – aménageur

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

A. Chaque opération réalisée comporte quatre grandes étapes :

1 La prospection foncière réalisée par les commerciaux achat

- . Visite en mairie pour consultation du PLU,
- . Choix 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 d'achat sous conditions suspensives (obtention des autorisations, du financement) avec le propriétaire. Si ces conditions ne sont pas réalisées, CAPELLI est totalement libéré de ses engagements vis-à-vis du vendeur, et ce, sans pénalité.

2 L'acquisition du terrain

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

3 La réalisation des travaux de V.R.D.

Celle-ci comporte deux phases :

- 1^{ère} phase : L'aménagement primaire avec la réalisation des voiries et des réseaux à l'issue de laquelle une attestation de plateforme est délivrée.
- 2^{ème} phase : Les travaux de finition, qui interviennent une fois les maisons construites.

4 La commercialisation

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

B. Un modèle de développement éprouvé

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

Un processus duplicable optimisé en 4 étapes

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

Un modèle sécurisé pour l'entreprise

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

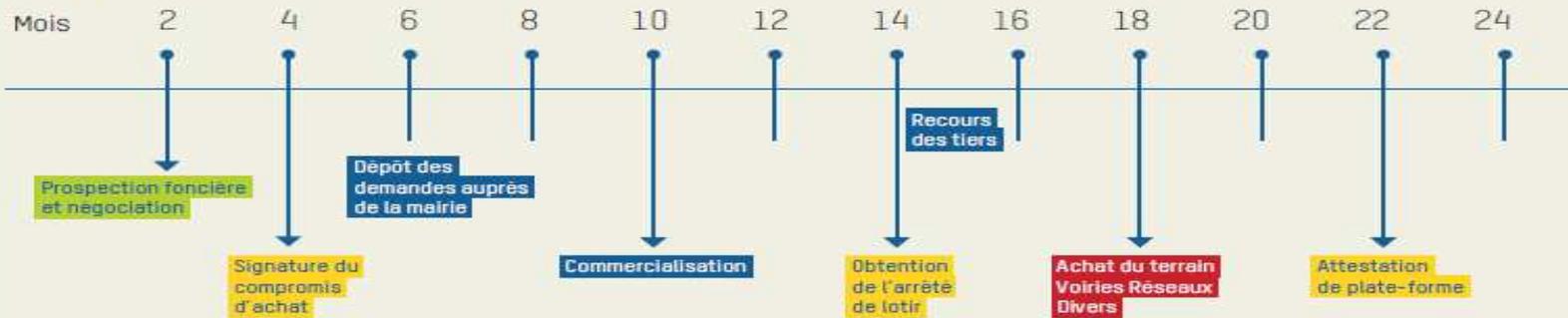
Un modèle sécurisé pour le client

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

CALENDRIER TYPE D'UNE OPERATION DE LOTISSEMENT

Calendrier type d'une opération de lotissement

Capelli



Client



6.1.2. Le métier de promoteur immobilier

Le Groupe CAPELLI commercialise ses programmes sous le régime de la Vente en Etat 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 à l'achèvement de ceux-ci (GFA).

Ce métier intègre 5 grandes étapes :

1 Maîtrise du foncier

Fort de son expérience en matière de prospection foncière, CAPELLI utilise les mêmes processus que pour le lotissement décrit au 6.1.1. A. 1. du présent document de référence.

2 Obtention des autorisations administratives

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

3 Acquisition du foncier et ouverture du chantier

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

4 Pré-commercialisation et vente

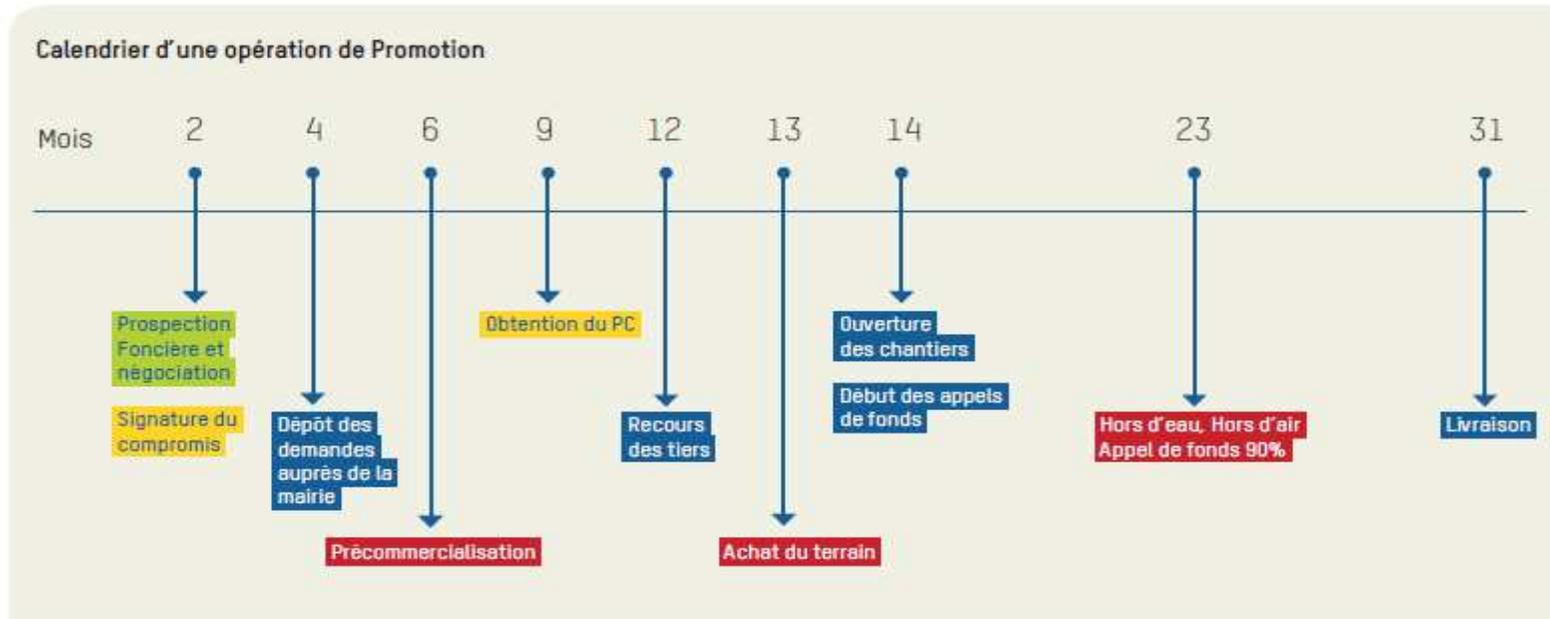
La pré-commercialisation des logements commence pendant l'instruction du Permis de Construire. La vente en VEFA par acte notarié intervient dès lors que CAPELLI a obtenu ses garanties quant à l'achèvement du programme (GFA) et ses assurances obligatoires. Les appels de fonds sont réalisés au fur et à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

5 Achèvement des constructions

Dès achèvement des constructions, CAPELLI :

- . Procède à la réception du chantier avec ses fournisseurs,
- . Procède à la livraison des logements à ses clients,
- . Envoie la Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT) à la mairie. Réalisation des V.R.D. dans les règles de l'art.

CALENDRIER TYPE D'UNE OPERATION DE PROMOTION IMMOBILIERE



L'étalement légal des échéances à la charge des clients s'articule de la manière suivante :

- . 5% à la réservation,
- . 30% à l'achèvement des fondations,
- . 15% à l'achèvement de la dalle haute rez-de-chaussée,
- . 10% à l'achèvement de la dalle haute 1er étage,
- . 5% à l'achèvement de la dernière dalle,
- . 5% à la mise hors d'eau,
- . 15% au début des travaux de plâtrerie,
- . 5% au début des travaux de peinture,
- . 5% à l'achèvement des travaux de peinture,
- . 5% à la mise à disposition des locaux et remise des clés par le maître d'œuvre.

6.1.3. Clientèle et organisation commerciale

6.1.3.1. Clientèle

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-accédants) 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 pour l'essentiel, de personnes cherchant à acquérir un appartement ou une maison dans le but de l'habiter. Les investisseurs cherchant à acquérir un bien pour le louer représentent moins de 5% de l'activité.

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 établies par CAPELLI 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 conférant au particulier un droit à construire pendant 10 ans, ce qui lui permet, s'il le souhaite, de différer la construction).

6.1.3.2. Organisation commerciale

6.1.3.2.1. La force commerciale et marketing de CAPELLI

La force commerciale achat s'articule autour de trois pôles : Ile de France, Rhône Alpes et Grand Sud. Deux nouveaux Directeurs commerciaux expérimentés sont venus renforcer la direction des Achats de terrains, prendre en charge le management des forces commerciales et assurer le développement des intérêts du Groupe sur ces secteurs.

La force commerciale vente, dirigée par un Directeur commercial national basé au siège de la société est épaulé d'un manager, de télévendeurs et de commerciaux itinérants.

L'organigramme opérationnel au 6.1.4.1 du présent Document de référence positionne la fonction commerciale et marketing au sein de CAPELLI.

Elle est relayée par :

A Campagnes marketing :

Sur l'exercice 2011/2012 le Groupe a maintenu une stratégie marketing offensive et multicanal : affichage sur les bus, campagnes radio, marketing digital, marketing direct, benchmarking, insertions presse, événementiels, relations presse,...

Cette stratégie a permis à CAPELLI d'ancrer davantage sa marque et de renforcer son positionnement d'Aménageur – Promoteur.

L'objectif poursuivi est également de se démarquer de nos concurrents par des actions innovantes : lancement de la Capelli TV, réalisation de smart sites pour l'ensemble des programmes en promotion, création d'une mascotte pour le Groupe, fan page consacrée au Groupe sur facebook, mise en place sur le site de solutions de retargeting personnalisé, vidéos de l'ensemble des offres sur dailymotion et youtube,...

Autre illustration de ce positionnement unique, la campagne de parrainage de l'émission NCIS sur M6, en prime-time, avec au total 230 présences de Capelli du 12 avril au 8 juin et des retombées sensibles en terme de notoriété : 68,2% des français ont vu CAPELLI en moyenne 8,4 fois, 81,3% des 25-34 ans ont vu CAPELLI en moyenne 9 fois, 79,4% des 25-49 ans ont vu CAPELLI en moyenne 9,5 fois.

B Une dynamique commerciale maintenue :

En ce début d'exercice, le site Internet www.groupe-capelli.com enregistre plus de 2 200 visiteurs jours.

Cette dynamique est le fruit d'une politique marketing offensive et tient surtout à l'offre commerciale qu'a su développer le Groupe : **des produits de résidence principale financièrement accessibles dans les 1ère et 2ème couronnes des grandes villes.**

Ce positionnement pertinent est lié à la capacité éprouvée du Groupe CAPELLI à identifier des terrains au potentiel important (savoir-faire acquis dans son activité de lotisseur) et à déployer des programmes (maisons de ville ou appartements en Villa Duplex®) de qualité et à des prix les rendant accessibles à une clientèle de ménages, jeunes ou moins jeunes, à la recherche d'un terrain à bâtir ou d'une résidence principale situés proches de leur zone de travail, des écoles et dotés de moyens de transports collectifs.

La taille de ses équipes et sa présence quotidienne sur le terrain permettent au Groupe CAPELLI d'être très réactif par rapport aux opportunités qui se présentent, avec des temps de décisions très courts permettant de coller parfaitement au marché.

6.1.3.2.2. Budgets commerciaux et marketing

Sur l'exercice clos au 31 mars 2012, le Groupe a consacré un budget d'environ 900.000 € aux actions marketing (dont environ 500.000 euros aux annonces Internet et insertions dans la Presse), à comparer à environ 700.000 euros en 2010-2011, et 800.000 euros en 2009-2010.

Exemples d'actions entrant dans les budgets commerciaux et marketing :

Site internet CAPELLI :

Un site internet efficient www.groupe-capelli.com
+ de 2 200 visiteurs jour

The image shows a screenshot of the CAPELLI website. The header features the CAPELLI logo, a phone number (N°Azur 08 1000 22 22), and a 'CONTACT' button. Below the header is a navigation bar with links for 'PROGRAMMES NEUFS', 'TERRAINS A BATIR', 'DEFISC', 'LE GROUPE', and 'SERVICES EN LIGNE'. The main content area is divided into several sections:

- RECHERCHER UN BIEN**: A search section with a search bar (cp, ville, dept.), a 'Rechercher >' button, and a map of France. It includes filters for 'Type de bien' (terrains, maisons, appartement neuf villas duplex, appartements neufs) and 'Situation' (Region).
- APPELLI FINANCEMENT**: A section titled 'Votre crédit en quelques clics' with a 'Rappel GRATUIT & IMMEDIAT' offer. It includes a form for 'Prénom', 'Téléphone', and 'Email', and a 'Valider' button. An annotation 'Aide au financement' points to this section.
- CAPELLI TV**: A section titled 'Retrouvez toute l'actualité Capelli, en vidéo sur Capelli TV.' with a video player icon. An annotation 'Lancement CAPELLI TV' points to this section.

Other annotations include 'Rappel immédiat samedi inclus' pointing to the 'Rappel GRATUIT & IMMEDIAT' section.

Campagnes Internet :



Smart site =
Focus sur le descriptif d'un programme

Affichage sur autobus :

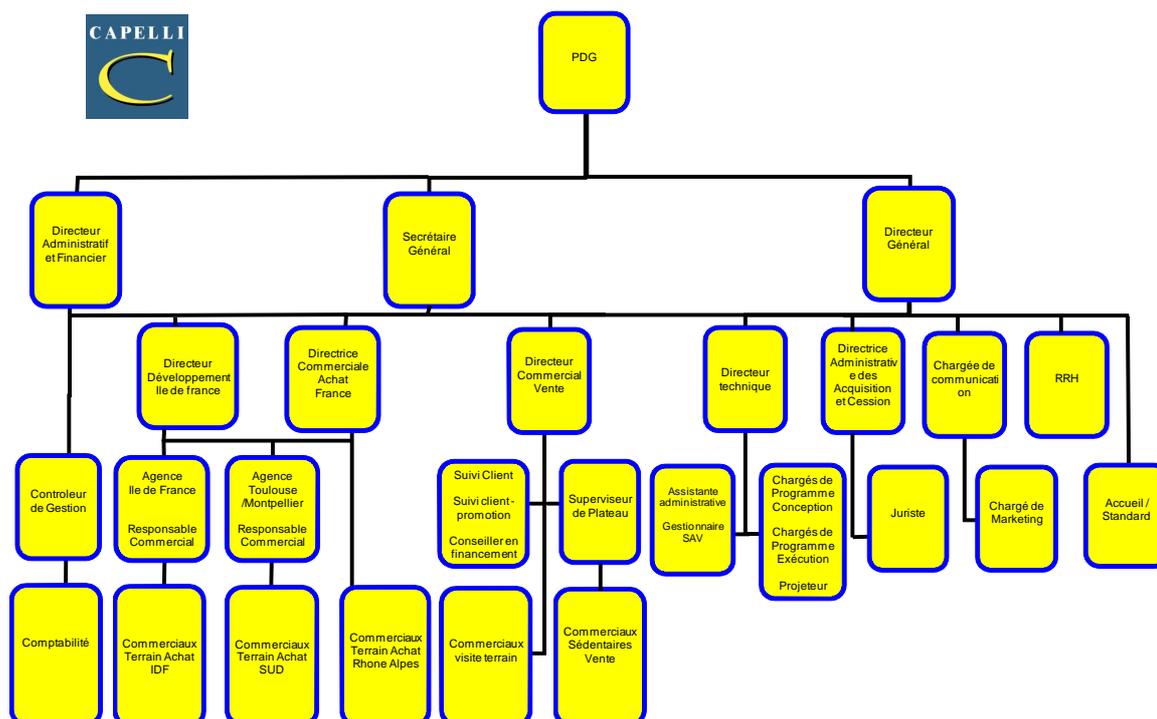


Parrainage TV :



6.1.4. L'organisation interne

6.1.4.1. Organigramme opérationnel au 31 mars 2012 :



6.1.4.2. Equipe de Direction

L'équipe de Direction est constituée de 12 personnes :

Christophe Capelli, 39 ans, Président Directeur Général de CAPELLI,

Mission : assure la gouvernance de CAPELLI

Jean-Charles Capelli, 29 ans, Directeur Général de CAPELLI

Missions : assure la direction en second de CAPELLI
chargé du développement des activités de promotion immobilière

Rodolphe Peiron, 42 ans, Directeur Administratif et Financier

Missions : assure le pilotage de la stratégie économique et financière du Groupe
dirige les services administratifs.

Christophe Janus, 37 ans, Secrétaire Général

Mission : assure l'application des orientations stratégiques opérationnelles du groupe

Anne-Marie Olivier, 50 ans, Directrice des Acquisitions/Cessions

Mission : assure la relation avec les notaires et la direction du service juridique

Olivier Bouty, 43 ans, Directeur Commercial France – Service Vente

Mission : assure le pilotage national de la commercialisation des produits du groupe
dirige le service Vente

Isabelle Brun, 34 ans, Directrice Commerciale France – Service Achat

Mission : assure le pilotage national de l'activité de développement foncier du groupe
dirige l'équipe de développement foncier Rhône Alpes

Frédéric Menon-Bertheux, 39 ans, Directeur de Développement Ile de France

Mission : assure la stratégie de développement de l'activité du groupe sur Ile de France

Johann Stepien, 34 ans, Responsable Commercial Ile de France – Service Achat
Mission : dirige l'équipe de développement foncier Ile de France

Alexandre Castaldi, 38 ans, Responsable Commercial Sud – Service Achat
Mission : dirige l'équipe de développement foncier sur le Sud de la France

Florence Pierreville, 42 ans, Responsable communication/marketing
Mission : assure la communication produit, institutionnelle et événementielle du groupe

Benjamin Pirello, 31 ans, Responsable des Ressources Humaines
Mission : assure la gestion et le développement des ressources humaines du groupe.

Le comité de Direction est composé de Christophe Capelli, Jean-Charles Capelli, Rodolphe Peiron, Christophe Janus, Olivier Bouty, Isabelle Brun, Florence Pierreville, Benjamin Pirello.

6.1.5. Fournisseurs

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, répondent 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 Techniques et aux missions de Sécurité Protection et Santé, conformément au décret 65-48 du 08/01/1965.

Poids des principaux fournisseurs sur les trois derniers exercices

	31.3.2010	31.3.2011	31.3.2012
1 ^{er} fournisseur	7%	7%	22%
5 premiers fournisseurs	23%	21%	35%
10 premiers fournisseurs	32%	27%	47%
20 premiers fournisseurs	42%	35%	59%

6.2. Présentation générale du marché de la société

6.2.1. Les marchés

6.2.1.1. Un marché segmenté

Le marché immobilier se répartit entre différents professionnels qui interviennent sur des métiers parfois totalement différents : Lotisseur – aménageur, Marchand de Biens, Promoteur, Administrateurs de biens – Syndic.

Le Groupe CAPELLI est positionné sur le segment “Logements pour les particuliers”, marché sur lequel il exerce les métiers de Promoteur et de Lotisseur - Aménageur.

6.2.1.2. Un marché favorable à la résidence principale

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. En 2009, le marché immobilier s'est stabilisé. En 2010 et début 2011, le marché a été haussier sans toutefois retrouver ses plus hauts historiques.

Depuis la fin 2011 et en ce début d'année 2012, le marché immobilier est pénalisé par un contexte macro-économique peu favorable en Europe. À l'attentisme des ménages s'ajoute à l'heure actuelle un ralentissement de l'investissement locatif et une sélectivité accrue de la part des banques dans l'octroi des crédits bancaires.

Dans un contexte macro-économique difficile, la politique gouvernementale actuelle semble cependant vouloir favoriser la construction de logements, et donc le maintien d'aides à l'accession à la propriété, ainsi que les incitations fiscales encourageant la primo-accession.

Par ailleurs, malgré un resserrement des crédits bancaires, les taux d'intérêts restent bas et la pénurie croissante des logements en France s'aggrave, favorisant le marché et le rendant durablement porteur.

La clientèle primo-accédant reste le segment le plus dynamique avec des conditions à l'accession favorable avec des taux d'intérêt bas et des mesures de gouvernementales toujours en place :

- PTZ (prêt à taux zéro) avec conditions de ressources. Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt complémentaire sans intérêts, accordé aux ménages accédant pour la première fois à la propriété. PTZ+ pour les logements BBC.
- Prêt d'accession sociale. À compter du 1^{er} janvier 2010, les plafonds de ressources ont été alignés et indexés sur ceux exigés pour l'entrée dans un logement HLM.

6.2.1.3. Un marché structurellement porteur

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

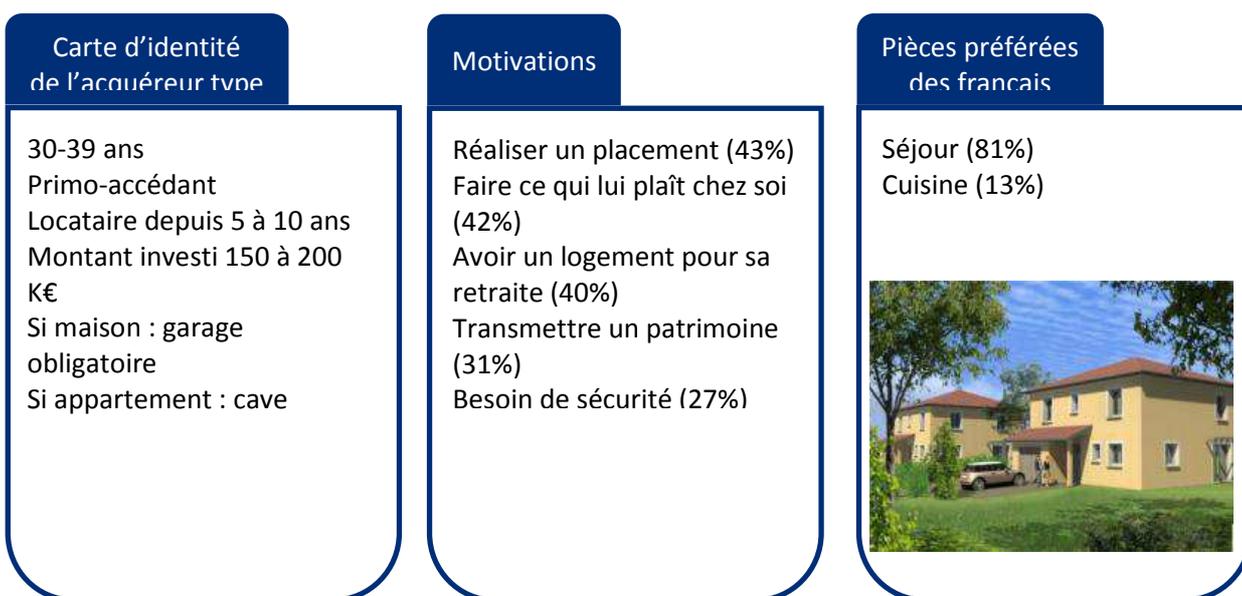
Source nouvelobs.com février 2009

6.2.1.4. La France reste très en retard dans l'accession à la propriété

Le potentiel d'accession à la propriété reste très élevé en France, par comparaison à d'autres pays européens. En effet, la part des ménages français propriétaires de leur résidence a peu évolué (58% en 2009 contre 54,6% en 1992) 56,7% en 2004 (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 est supérieure à la moyenne européenne.

Par ailleurs, une enquête menée par le site « De Particulier à Particulier » dévoile les caractéristiques du logement idéal des français :

Enquête Habitat 2011* « Le Logement idéal des Français »



*réalisée par « De particulier à particulier »

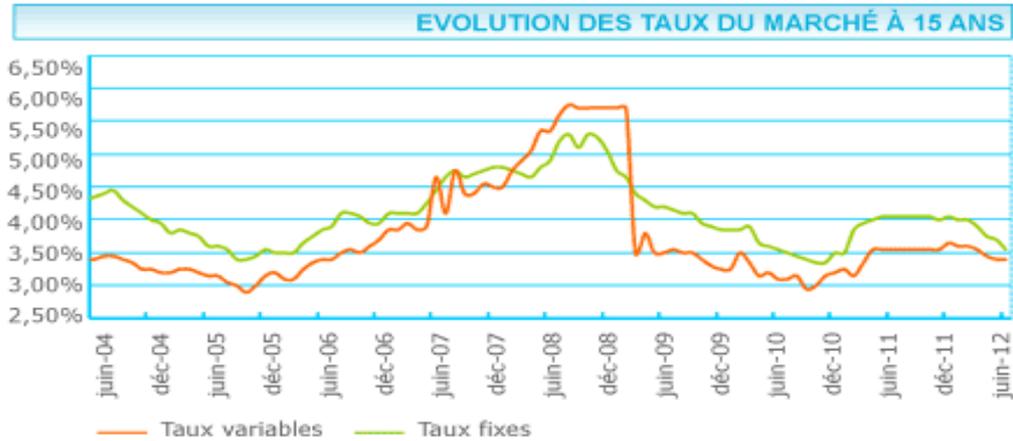
6.2.1.5. Des taux d'intérêts qui restent bas :

Si les records historiques d'octobre 2005 ne sont pas atteints (3.4% sur 15 ans), les taux d'intérêts des crédits immobiliers restent cependant historiquement intéressants. Les taux moyens au mois de juin 2012 s'établissent ainsi à **3,45% sur 15 ans, 3,70% sur 20 ans et 3,99% sur 25 ans.**

Evolution sur 4 ans des taux d'intérêt à 20 ans selon le courtier en crédits Empruntis.com :



La tendance à 15 ans est également très favorable selon les données du même courtier :



6.2.1.6. L'immobilier reste une valeur refuge

Selon une étude du Crédit Agricole SA du mois de janvier 2012, l'immobilier reste une valeur refuge en cas de turbulences conjoncturelles.

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

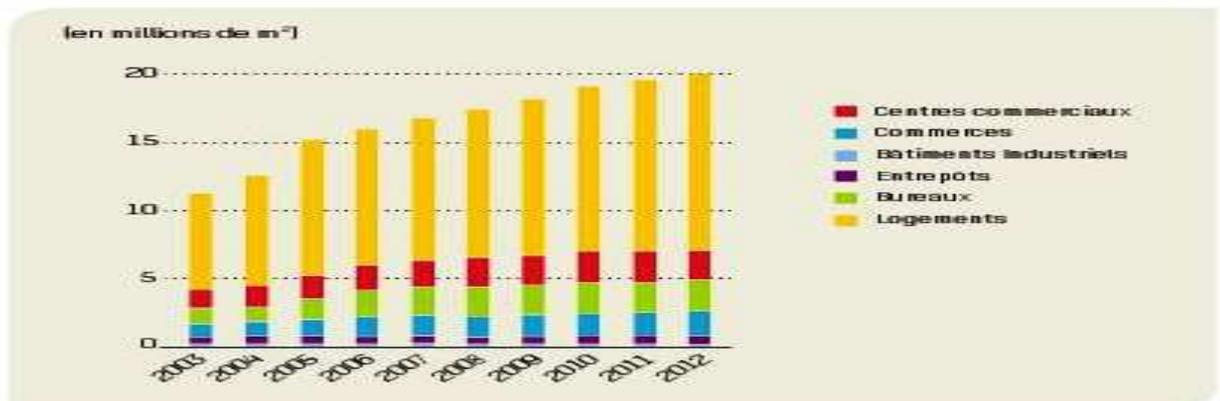
6.2.2. Le marché de la promotion immobilière

Un promoteur immobilier a pour mission de développer, de construire un projet immobilier sur le terrain qu'il a acquis, et de revendre l'immeuble à un ou plusieurs acquéreurs. L'exemple typique est l'immeuble à appartements. Parmi les grands intervenants de la promotion résidentielle peuvent être cités Bouygues immobilier, Vinci Immobilier, Cogedim, Nexity, Kaufman & Broad, Les Nouveaux Constructeurs, ...

Bien souvent ces promoteurs proposent à la fois du logement collectif ou individuel. D'autres promoteurs de plus petite taille sont également présents sur ces régions bien déterminées (Rhône Alpes, Sud Ouest, Sud de la France, ...

La promotion immobilière est composée de 6 segments, le plus actif étant la promotion résidentielle (logement) qui sur une tendance longue enregistre en France une progression constante liée à différents facteurs :

- Un taux de natalité de bon niveau au-dessus de la moyenne européenne,
- Un allongement de la durée de vie avec de plus en plus de seniors,
- Une augmentation des ménages lié à l'éclatement de la cellule familiale (divorces, familles mono-parentales, ...),
- Un solde migratoire positif,
- Et un déficit structurel de logements en locatifs qui poussent les français à investir dans la pierre.



6.2.3. Le marché du foncier

6.2.3.1. Les segments du marché

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

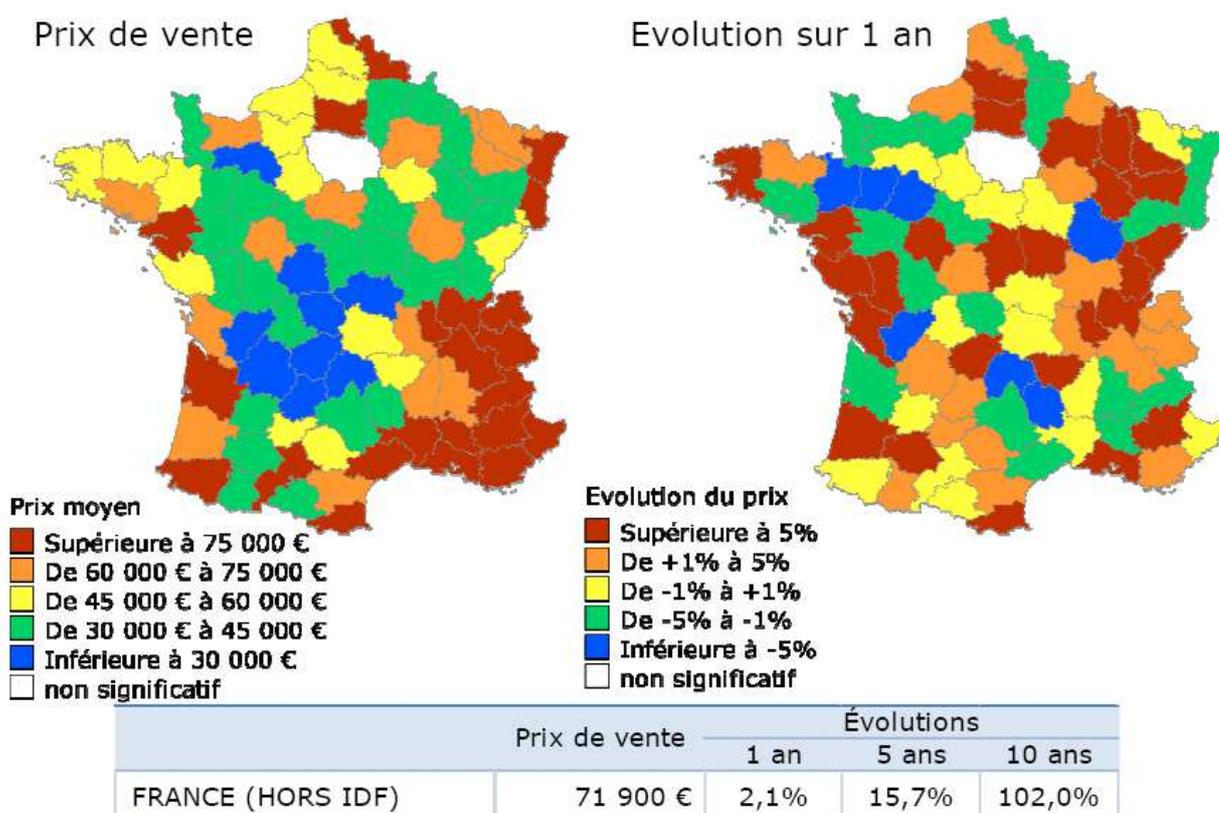
- les terres agricoles,
- les forêts, landes et friches et étangs,
- les espaces résidentiels non bâtis,
- les maisons à la campagne,
- les surfaces artificialisables :
 - des terrains constructibles, en théorie non viabilisés, acquis par les personnes physiques et les personnes morales, dont les promoteurs ; 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.

6.2.3.2. Les surfaces artificialisables

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

Ce marché connaît depuis environ dix ans une progression constante des prix liée à la pénurie de terrains et un effet de rareté dans certaines zones urbaines et péri - urbaines, dans certaines régions et notamment dans le Sud de la France et sur la façade atlantique.

Prix des terrains à bâtir en France et évolution sur 1 an *Source : Notaires de France*



6.2.4. Un marché concurrentiel atomisé

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

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

- FONCIER CONSEIL (Paris), filiale du GROUPE NEXITY,
- GROUPE France TERRE (Paris),
- FRANCE - LOT (Paris),
- ATARAXIA (Nantes), filiale du CREDIT MUTUEL.

Dans le domaine de la Promotion Immobilière, le Groupe CAPELLI se trouve confronté notamment à :

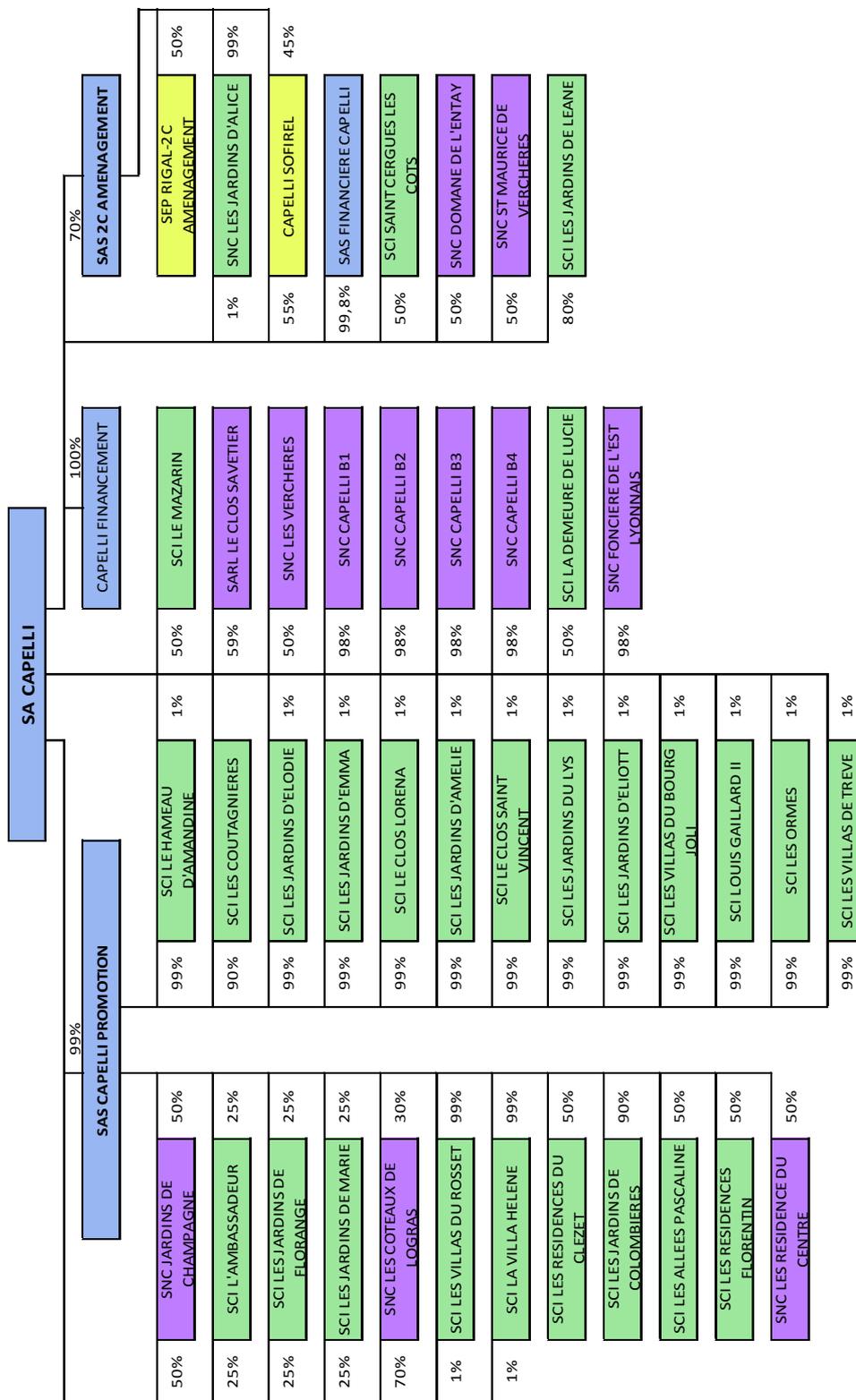
- BOUYGUES IMMOBILIER,
- COGEDIM,
- VINCI IMMOBILIER (Paris),
- KAUFMAN & BROAD (Paris),
- LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS,
- GROUPE NEXITY (Paris).

7. ORGANIGRAMME

7.1. Description du Groupe

Détermination du périmètre de consolidation

B – COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 MARS 2012 Organigramme



7.2. Principales filiales de l'émetteur

Société-mère

CAPELLI est une société anonyme au capital de 15.139.200 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon le 19 mai 1976 et basée à Champagne au Mont d'Or (69).

Filiales exerçant leurs activités :

Le Groupe CAPELLI détient des participations dans 26 sociétés civiles immobilières (SCI) de construction vente destinées aux opérations de promotion immobilières. Généralement le Groupe CAPELLI détient la totalité du capital. Cependant, il arrive que les opérations soient réalisées en co promotion avec un partenaire détenant 50% du capital (AST GROUPE, G. FONTANEL PROMOTION). Par ailleurs, 2 SCI sont détenues à 20% par un partenaire bancaire. Enfin, une SCI est détenue à hauteur de 10% par un partenaire apporteur de l'opération.

Les S.C.I. de construction ventes dans lesquelles le Groupe CAPELLI détient une participation sont les suivantes :

- LES JARDINS DE FLORANGE (50% Groupe CAPELLI – 50% G FONTANEL Promotion),
- L'AMBASSADEUR (50% Groupe CAPELLI – 50% G FONTANEL Promotion),
- LE MAZARIN (50% Groupe CAPELLI – 50% G FONTANEL Promotion),
- LES DEMEURES DE LUCIE (50% Groupe CAPELLI – 50% G FONTANEL Promotion),
- SAINT CERGUES LES COTS (50% Groupe CAPELLI – 50% AST Groupe),
- LES JARDINS D'ALICE (100% Groupe CAPELLI)
- LE HAMEAU D'AMANDINE (100% Groupe CAPELLI)
- SCI LES ORMES (100% Groupe CAPELLI)
- SCI LES RESIDENCES DU CLEZET (50% Groupe CAPELLI – 50% AST Groupe)
- SCI LES ALLEES PASCALINE (50% Groupe CAPELLI – 50% AST Groupe)
- SCI LES RESIDENCES FLORENTIN (50% Groupe CAPELLI – 50% AST Groupe).
- SCI VILLA D'HELENE (100% Groupe CAPELLI) ;
- SCI LES JARDINS DE LEANE (80% Groupe CAPELLI – 20% CEPRAL Participation)
- SCI LES VILLAS DU ROSSET (100% Groupe CAPELLI)
- SCI LES JARDINS DE COLOMBIERES (90% Groupe CAPELLI – 10% CEPRAL Participation)
- SCI LES COUTAGNIERES (90% Groupe CAPELLI – 10% MCP Promotion)
- SCI LES JARDINS D'ELODIE (100% Groupe CAPELLI)
- SCI LES JARDINS D'EMMA (100% Groupe CAPELLI)
- SCI LE CLOS LORENA (100% Groupe CAPELLI)
- SCI LES JARDINS D'AMELIE (100% Groupe CAPELLI)
- SCI LE CLOS SAINT VINCENT (100% Groupe CAPELLI)
- SCI LES JARDINS DU LYS (100% Groupe CAPELLI)
- SCI LES JARDINS D'ELIOTT (100% Groupe CAPELLI)
- SCI BOURG JOLI (100% Groupe CAPELLI)
- SCI LOUIS GAILLARD II (100% Groupe CAPELLI)
- SCI LES VILLAS DE TREVE (100% Groupe CAPELLI)

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.

G. FONTANEL PROMOTION est une société de promotion immobilière Lyonnaise indépendante, créée par Monsieur Gérard FONTANEL. CAPELLI a débuté en 2001 une collaboration avec cette société, qui emploie moins de 10 salariés, pour réaliser des opérations de promotion dites « en vertical ». Depuis le lancement par CAPELLI de l'activité Villas Duplex, qui consiste en réalisation d'opérations de promotion dites « horizontales », la collaboration avec G. FONTANEL PROMOTION a cessé. Aucune nouvelle SCI n'a été créée avec G FONTANEL PROMOTION depuis trois ans. Les quatre SCI encore co détenues à parité par CAPELLI et G. FONTANEL PROMOTION concernent des opérations déjà livrées, et ces SCI ont vocation à être liquidées dans les prochains mois.

AST GROUPE est un promoteur – constructeur de maisons individuelles opérant au niveau national, coté en Bourse, avec lequel la coopération est occasionnelle.

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

- LES VERCHERES (50% Groupe CAPELLI – 50% Groupe France TERRE), dont l'activité est en cours,
- DOMAINE DE L'ENTAY (50% Groupe CAPELLI – 50% JCM Transaction)
- LES JARDINS DE CHAMPAGNE (100% Groupe CAPELLI)
- ST MAURICE VERCHERE (50% Groupe CAPELLI – 50% AST Groupe)
- LES COTEAUX DU LOGRAS (100% Groupe CAPELLI)

- SNC CAPELLI B1 (98% Groupe CAPELLI – 2% C. CAPELLI)
- SNC CAPELLI B2 (98% Groupe CAPELLI – 2% C. CAPELLI)
- SNC CAPELLI B3 (98% Groupe CAPELLI – 2% C. CAPELLI)
- SNC CAPELLI B4 (98% Groupe CAPELLI – 2% C. CAPELLI)
- SNC LES RESIDENCES DU CENTRE (50% Groupe CAPELLI – 50% AST Groupe)
- SNC FONCIERE DE L'EST LYONNAIS (98% Groupe CAPELLI – 2% C. CAPELLI)

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

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

- SOFIREL - CAPELLI Lozanne 2 (100% Groupe CAPELLI), dont l'activité est en cours,
- RIGAL - 2C AMENAGEMENT La Valla en Giers (50% Groupe CAPELLI – 50% RIGAL Immobilier), 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 1 Société à Responsabilité Limitée (S.A.R.L.) et 4 Sociétés par Actions Simplifiée (SAS) :

- SAS FINANCIERE CAPELLI au capital de 150.000€, créée le 11 février 1992 et détenue à 99,8%, dont la vocation est de percevoir des loyers d'immeubles appartenant au Groupe et la réalisation d'opérations de lotissement,
- SARL LE CLOS SAVETIER au capital de 7.500€, créée le 31 juillet 2006 et détenue à 59%, dont l'activité est la réalisation d'une opération de lotissement,
- SAS CAPELLI PROMOTION au capital de 370.000€ détenue à 99%. Cette société est issue de la transformation de la SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA). Elle a pour vocation à porter les opérations de promotions immobilières que le Groupe réalise.
- SAS CAPELLI FINANCEMENT au capital de 1 000 € détenue à 100%, créée en décembre 2011, dont l'activité est l'intermédiation sur les opérations de banque. Elle a pour vocation de faciliter l'accès à l'emprunt pour les clients du groupe.
- 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).

Monsieur Didier COCCO est actionnaire à hauteur de 30% de 2C AMENAGEMENT, société spécialisée en lotissements dans la partie Sud de la Vallée du Rhône. Compte tenu de son organisation, cette société, dont Monsieur Christophe CAPELLI est Président (cf 14.1.1. du présent Document de référence) n'a pas de personnel et CAPELLI lui fournit la partie administrative, marketing et commerciale de son activité. 2C AMENAGEMENT n'a pas de salariés. A ce titre, des conventions réglementées existent entre cette société et CAPELLI pour régir les différentes prestations fournies telles que mentionnées au § 19.1.1 page 76, Conventions 1.3 et 2.2, 2.4 et 2.5.

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. Dans le cadre des opérations de promotion réalisées en partenariat, CAPELLI crée des sociétés civiles de construction vente (SCCV). CAPELLI, dans le cadre de ces SCCV, est indéfiniment responsable à hauteur de sa participation. Aucun contrat de crédit en co-promotion ne reconstitue contractuellement une solidarité entre associés. CAPELLI est parfois amené, uniquement dans le cadre d'opérations de lotissement, à créer des sociétés en nom collectif (SNC) dans lesquelles les associés sont indéfiniment et solidairement responsables.

8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

8.1. Propriétés immobilières louées

Adresse	Surface	Propriétaire	Loyer Annuel (Hors Taxes et hors charges)	Prix au m ²
<u>Etablissement principal :</u> 2 B chemin du Coulouvrier - 69410 CHAMPAGNE – au – Mont - d'Or	1 107 m ²	Famille Capelli ⁽¹⁾	132 991 €	120 €
<u>Etablissements secondaires :</u>				
13, Rue de Lourdes - Parc Equation – 31300 TOULOUSE	102 m ²	SCPI Patrimoine Foncier ⁽²⁾	10 599 €	104 €
20, Rue de la Fontaine Salée – 44000 NANTES	127 m ²	SCI Philangel ⁽²⁾	15 416 €	121 €
1025, Rue Henri Becquerel – 34000 MONTPELLIER	103 m ²	SCPI Pierrevenus ⁽²⁾	8 755 €	85 €
1, Rue Georges Charpak – 77127 LIEUSAIN	94 m ²	SCI Espace Senart ⁽²⁾	12 389 €	132 €
<u>Location bureau administratif :</u>				
Centre d'affaires 766 – GENEVE ACACIAS	20 m ²	Regus	28 000 €	1 400 €
TOTAL	1 553 m²		208 150 €	134 €

(1) : Les locaux de l'établissement principal du Groupe CAPELLI, situé chemin du Coulouvrier, appartiennent à la S.C.I. CHAMPAGNE, dont la famille Capelli détient la totalité du capital, qui les loue au Groupe au prix du marché. Voir au § 19.1.1. du présent Document de référence, convention réglementée n°1.1.

(2) : Extérieurs au Groupe.

8.2. Question environnementale

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.

Dans le prolongement de cette politique volontariste en matière de développement durable, le Groupe a recruté en 2006 sa propre Directrice de Développement Promotion, Ingénieur INSA spécialisée en Haute Qualité Environnementale et architecte diplômée par le gouvernement.

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RESULTAT

9.1. Chiffres consolidés comparés entre le 31 mars 2012 et le 31 mars 2011^(normes IFRS)

Le détail des comptes consolidés au 31 mars 2012 est présenté au § 20.1.1. du présent Document de Référence.

9.1.1. Chiffre d'affaires

Au 31 mars 2012, le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 47,9 millions d'euros, soit une progression de 13,5% par rapport à l'exercice précédent, qui s'explique principalement par la forte hausse de l'activité Promotion (+ 103%) dont le chiffre d'affaires atteint 28,1 millions € représentant 59% du chiffre d'affaires global.

9.1.2. Résultat opérationnel

Au 31 mars 2012 le résultat opérationnel s'est élevé à 3,9 millions d'euros, progressant de 76,1% par rapport à l'exercice précédent, faisant ressortir une marge opérationnelle de 8,1% au 31 mars 2012, à comparer à 5,2% au 31 mars 2011. Cette amélioration du résultat opérationnel provient de la progression de la marge brute (+38,2% par rapport au 31 mars 2011) qui représente 25,7% du chiffre d'affaires à comparer à 21,1% à l'exercice précédent 2011, ainsi qu'une bonne maîtrise des charges de personnel (7,2% du chiffre d'affaires 2012 à comparer à 7,1% en 2011).

9.1.3. Résultat financier

Le montant du coût de l'endettement financier net s'est élevé 89 k€ pour l'exercice clos au 31 mars 2012 à comparer à 101 k€ au 31 mars 2011.

9.1.4. Résultat net

Au 31 mars 2012, le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 2,39 millions d'euros, soit plus du double de celui au 31 mars 2011 (1,17 millions d'euros), faisant ressortir une marge nette de 5% à comparer à 2,8% au 31 mars 2011.

La charge d'impôts (impôts sur les bénéfices + impôts différés) sur le résultat net avant intérêts minoritaires représente 35,3% du résultat avant impôt au 31 mars 2012. L'amélioration du taux de marge nette provient essentiellement de l'augmentation du taux de marge opérationnelle.

9.2. Chiffres consolidés comparés entre le 31 mars 2011 et le 31 mars 2010

9.2.1. Chiffre d'affaires

Au 31 mars 2011, le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 42,2 millions d'euros, en baisse de 2,9% par rapport au 31 mars 2010 (43,4 millions d'euros), qui s'explique notamment par les efforts déployés par le Groupe en vue de développer l'activité Promotion.

9.2.2. Résultat opérationnel

Au 31 mars 2011 le résultat opérationnel s'est élevé à 2,2 millions d'euros, triplant par rapport au 31 mars 2010 (0,7 million d'euros), faisant ressortir une marge opérationnelle de 5,2% en 2011, à comparer à 1,6% en 2010. L'augmentation du taux de marge opérationnelle s'explique principalement par 1) la progression de la marge brute de 15,9% par rapport au 31 mars 2010 et qui représente 21,1% du chiffre d'affaires à comparer à 17,7% en 2010 et par 2) la maîtrise des charges de personnel qui s'élèvent à 2.984 k€ (7,1% des ventes) au 31 mars 2011 à comparer à 3.123 k€ au 31 mars 2010 (7,2% des ventes).

9.2.3. Résultat financier

Le montant du coût de l'endettement financier s'est élevé 101 k€ au 31 mars 2011 à comparer à 285 k€ pour l'exercice précédent.

9.2.4. Résultat net

Au 31 mars 2011, le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 1.167 k€, à comparer à 306 k€ au 31 mars 2010, soit une marge nette de 2,8% (à comparer à 0,7% au 31 mars 2010).

9.3. Chiffre consolidés comparés entre le 31 mars 2010 et le 31 mars 2009

9.3.1. Chiffre d'affaires

Au 31 mars 2010, le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 43,4 millions d'euros, soit une baisse de 14% par rapport au 31 mars 2009 (50,5 millions d'euros) qui s'explique par un contexte économique général particulièrement difficile, le Groupe subissant les effets, deux ans plus tard, de la crise économique de 2008.

9.3.2. Résultat opérationnel

Au 31 mars 2010, le résultat opérationnel s'est élevé à 711 k€, divisé par 4,5 par rapport au 31 mars 2009 (3,2 millions d'euros), faisant ressortir une marge opérationnelle de 1,6% en 2010, à comparer à 6,3% en 2009. La baisse du taux de marge opérationnelle s'explique principalement par la baisse d'activité dont les effets ont été partiellement compensés par 1) une baisse des charges de personnel de 20%, celles-ci étant ramenées à 7,2% du chiffre d'affaires 2010 à comparer à 7,8% totalisant 3.932 k€ en 2009, et 2) une baisse des charges externes, ramenées à 3.046 k€ au 31 mars 2010 à comparer à 3.753 k€ au 31 mars 2009.

9.3.3. Résultat financier

Le montant du coût de l'endettement financier s'est élevé 224 k€ au 31 mars 2010 à comparer à 147 k€ pour l'exercice précédent.

9.3.4. Résultat net

Au 31 mars 2010, le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 306 k€, divisé par cinq par rapport à 2009 (1.531 k€), soit une marge nette de 0,7% à comparer à 3% au 31 mars 2009..

10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

En milliers d'euros	31/03/2012 (12 mois)	31/03/2011 (12 mois)	31/03/2010 (12 mois)
Capitaux propres	32 639	30 201	28 871
Passifs non courants	1 632	1 767	474
Passifs courants	17 633	23 055	33 136
Comptes courants passifs	702	1 709	1 673
Endettement brut	19 967	26 531	35 283
Trésorerie, équivalents de trésorerie	-20 084	-17 939	-13 759
Autres actifs financiers courants	0	-1 024	-1 024
Comptes courants actifs	-70	-318	-1 980
Endettement net	-187	7 250	18 520
Ratio d'endettement net	-0,57%	24,01%	64,15%
Résultat net des sociétés intégrées Groupe + Hors-Groupe	2 464	1 369	495
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	7 857	10 715	14 426
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-303	594	1 265
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	-923	3 274	-2 054
Flux liés aux autres actifs financiers courants	(*) 1 024	-	-24
Flux nets globaux de trésorerie	7 655	14 583	13 613

(*) Suite à la levée de nantissement du compte titre en début d'exercice, les SICAV antérieurement bloquées à hauteur de 1.024 k€ ont été remises dans la rubrique « Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

10.1. Capitaux propres de la Société

Au 31 mars 2012, les capitaux propres consolidés part du groupe s'élevaient à 30,96 millions d'euros. Un montant de 1.000.000 € sera déduit des capitaux propres en distribution de dividendes au titre de l'exercice clos au 31 mars 2012.

Au 31 mars 2011, les capitaux propres consolidés part du Groupe s'élevaient à 28,59 millions d'euros. Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au titre de cet exercice clos.

Au 31 mars 2010, les capitaux propres consolidés part du Groupe s'élevaient à 27,43 millions d'euros. Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au titre de cet exercice clos.

10.2. Source et montants des flux de trésorerie

Flux de trésorerie d'exploitation

Le résultat net des sociétés intégrées progresse chaque année depuis 2010, et quintuple de 2010 à 2012. La capacité d'autofinancement avant impôt progresse chaque année depuis 2010 et sextuple de 2010 à 2012.

En milliers d'euros	31/03/2012 (12 mois)	31/03/2011 (12 mois)	31/03/2010 (12 mois)
Résultat net des sociétés intégrées (Groupe + Hors-Groupe)	2 464	1 369	495
Autres écritures sans incidences sur la trésorerie	-	-2	38
Dotations nettes aux amortissements et provisions	400	634	454
Charge d'impôt	1 345	743	-69
Plus ou moins-value de cession	-52	-299	-336
Capacité d'autofinancement avant impôt	4 157	2 445	582
Impôt versé	-654	295	-415
Variation de stocks	-2 656	9 243	12 649
Variation des créances d'exploitation	-1 195	-589	2 185
Variation des dettes d'exploitation	8 205	-679	-575
<u>Variation du BFR lié à l'activité</u>	<u>5 354</u>	<u>7 975</u>	<u>14 249</u>
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	7 857	10 715	14 426

Le besoin en fonds de roulement est maîtrisé, sa variation enregistrée au 31 mars 2012 étant ramenée à 5,4 millions d'euros à comparer à celles constatées au 31 mars 2011 (8 millions €) et au 31 mars 2010 (14,2 millions €). Cette gestion du BFR se constate :

- au niveau des stocks, dont la variation était positive de 12,6 millions € au 31 mars 2010 alors qu'au 31 mars 2012 cette variation devient négative de 2,7 millions €. La variation des stocks explique la plus grande part de l'amélioration du BFR de CAPELLI.
- au niveau des créances d'exploitation, dont la variation était positive de 2,2 millions € au 31 mars 2010 alors qu'au 31 mars 2012 cette variation devient négative de 1,2 millions €.
- au niveau des dettes d'exploitation, dont la variation était négative de 0,6 million € au 31 mars 2010 alors que cette variation devient positive de 8,2 millions € au 31 mars 2012.

Flux de trésorerie d'investissement

En milliers d'euros	31/03/2012 (12 mois)	31/03/2011 (12 mois)	31/03/2010 (12 mois)
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-450	-437	-296
Cessions d'immobilisations	161	1 030	1 616
Acquisitions d'immobilisations financières	-12	1	0
Cessions d'immobilisations financières	1	-	-7
Cessions de sociétés nettes de trésorerie	-3	-	-48
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-303	594	1 265

Le détail des investissements réalisés au cours des trois derniers exercices est indiqué au paragraphe 5.2.1. du présent Document de Référence.

Flux de trésorerie de financement

Les flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement sont présentés au paragraphe 10.3. du présent Document de Référence.

10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement

Les dettes financières inscrites au bilan intègrent :

- les emprunts moyen-terme contractés dans le cadre d'opérations de gestion,
- les emprunts contractés dans le cadre d'opérations liées à l'activité,
- les crédits à court terme.

En milliers d'euros	31/03/2012 (12 mois)	31/03/2011 (12 mois)	31/03/2010 (12 mois)
Augmentation de capital	-	-	-
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère	-	-	-
Dividendes versés aux minoritaires	-8	-39	-345
Souscriptions d'emprunts	1 111	2 500	-
Remboursement d'emprunts	-1 158	-885	-1 867
Autres variations liées aux opérations de financement	-850	1 698	164
Décassements sur actions propres	-18	-	-6
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	-923	3 274	-2 054

En milliers d'euros	31/03/2012 (12 mois)	31/03/2011 (12 mois)	31/3/2010 (12 mois)
Endettement net	-187	7.250	18.520
<i>Gearing (endettement net / capitaux propres consolidés)</i>	<i>-0,57%</i>	<i>24,01%</i>	<i>64,15%</i>

La réduction de l'endettement net provient essentiellement de la maîtrise de l'ensemble des postes du besoin en fonds de roulement.

Tableau de synthèse relatif à l'endettement net et à la trésorerie nette aux 31 mars 2012, 2011 et 2010:

En milliers d'euros	31/03/2012 (12 mois)	31/03/2011 (12 mois)	31/03/2010 (12 mois)
Emprunts à taux fixe	95	144	119
Emprunts à taux variables	1 522	1 602	337
Intérêts courus	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	15	21	18
Total des passifs non courants (a)	1 632	1 767	474
Concours bancaires (b)	17 092	22 602	33 005
Emprunts à moins d'un an	541	453	131
Total des passifs courants (c)	17 633	23 055	33 136
Comptes courants passif (d)	702	1 709	1 673
Endettement brut (a+c+d) = (e)	19 967	26 531	35 283
Disponibilités (f)	9 338	7 656	7 602
Valeurs mobilières de placement (g)	10 746	10 283	6 157
Trésorerie et équivalents de trésorerie (f+g) = (h)	20 084	17 939	13 759
Comptes courants actifs (i)	70	318	1 980
Autres actifs financiers courants (j)	-	1 024	1 024
Trésorerie nette (h-b)	2 992	-4 663	-19 246
Endettement net(e) – (h+i+j)	-187	7 250	18 520

10.4. Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux

Il n'existe aucune restriction portant sur l'utilisation de ses capitaux par la Société.

10.5. Sources de financements attendues, nécessaires pour honorer les engagements

En raison de sa trésorerie actuelle et des différentes lignes ouvertes dont elle bénéficie, la Société estime être en mesure d'autofinancer ses futurs investissements d'exploitation et d'honorer ses engagements.

10.6. Eventuelles sources de financement utilisables et non utilisées

Chaque opération de lotissement et de promotion est financée par l'ouverture d'une ligne de crédit revolving, utilisable dans la limite d'un montant fixé en fonction du prix de revient de chaque programme. L'encours total autorisé en fin d'exercice est de 31,7 millions € réparti en dix banques, et utilisé à hauteur de 17 millions € au 31 mars 2012.

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

11.1. Recherche et développement

CAPELLI n'exerce aucune activité de recherche et développement.

11.2. Brevets, licences et marques

À ce jour, aucun brevet n'a été déposé par CAPELLI.

CAPELLI ne verse aucune redevance à un tiers pour l'exploitation d'un brevet ou d'une marque.

Les marques suivantes ont été déposées par la Société auprès de l'INPI :

TERRAIN LOW COST, en mars 2009

TERRAIN DISCOUNT, en septembre 2009

RENCONTRE HABITAT, juillet 2010

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1. Principales tendances constatées depuis le 1^{er} avril 2012

Communiqué du 30 juillet 2012 :

1er trimestre 2012/2013 : CAPELLI délivre de bonnes performances
Chiffre d'affaires en hausse de 68%
Perspectives favorables pour l'ensemble de l'exercice

Notre position de Promoteur / Aménageur accélère notre croissance

Positionné sur des produits de résidence principale financièrement accessibles dans les 1^{ère} et 2^{èmes} couronnes des grandes villes, le groupe CAPELLI bénéficie d'une bonne dynamique de croissance et d'une bonne visibilité.

Comme attendu, l'activité du Groupe CAPELLI est bien orientée sur le 1^{er} trimestre 2012/2013 avec un chiffre d'affaires qui atteint 11,1 M€ en hausse de 68,3% par rapport à l'exercice dernier.

Le double positionnement de Promoteur / Lotisseur-aménageur démontre toute son efficacité et contribue à tirer la croissance du Groupe. Le 1^{er} trimestre 2012/2013 illustre la dynamique dans laquelle sont engagées les deux activités de CAPELLI :

La Promotion qui comprend les maisons de ville et les appartements en Villa Duplex® enregistre une progression de 126% à 5,7 M€ contre 2,5 M€ en 2011/2012.

Le Lotissement-aménagement à 5,3 M€ contre 4 M€ l'an dernier affiche une hausse de 32%.

Des performances en ligne avec une croissance à deux chiffres attendue sur l'exercice

EN M€ - non audités	2012/2013	2011/2012
Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre (1 ^{er} avril – 30 juin)	11,1	6,6
	30/07/2012	30/07/2011
Backlog HT	63,0	61,9
dont promotion	35,5	29,3
dont lotissements	27,5	32,6
Lots sous compromis d'achat	136,5	81,2

Dynamique et pertinence de l'offre CAPELLI

Les bonnes performances du groupe CAPELLI, dans un environnement perturbé, s'expliquent par le succès de ses produits qui prennent parfaitement en compte les contraintes budgétaires de ses différents segments de clientèles.

Cet objectif a été renforcé en décembre 2011 par la création d'une cellule de courtage intégrée, « CAPELLIFINANCEMENT ». Les futurs propriétaires bénéficient ainsi d'une négociation des meilleures offres de financement et de conseils personnalisés sur les dispositifs destinés à favoriser l'achat d'une résidence principale.

Cette qualité de l'offre et des services se traduit au 30 juillet 2012 par un backlog (voir note fin de chapitre 12 page suivante) qui atteint 63 M€ avec une bonne orientation à la fois des activités Promotion et Aménagement.

Perspectives commerciales prometteuses

A ce jour, une quinzaine de programmes de promotion sont en cours de production. De plus, 20 autres programmes seront lancés dès l'atteinte d'un objectif prudentiel de 50% de commercialisation.

Dans le même temps, CAPELLI reste très actif à l'achat et a généré 136 M€ de chiffre d'affaires sous compromis d'achats (voir note fin de chapitre 12 page suivante) depuis le début de l'année dont 34 M€ en Ile de France où le Groupe est récemment implanté et où il dispose d'un très fort potentiel de développement.

Croissance à deux chiffres attendue en 2012/2013

A ce stade, tous les indicateurs internes à l'entreprise permettent de confirmer une croissance de l'activité sur l'ensemble de l'exercice.

Cette approche sereine, mais qui reste prudente, s'appuie sur des piliers solides :

- **Le positionnement original et efficace de CAPELLI sur ses deux métiers de Promoteur et aménageur avec une expertise fortement reconnue dans l'achat de foncier ;**

- **Un positionnement qualité/prix/géolocalisation qui correspond de plus en plus aux problématiques budgétaires des accédants en résidence principale ;**

- **Une structure financière solide avec un gearing qui s'établissait au 31 mars 2012 à -0,6%.**

Fort de l'ensemble de ces atouts, le Groupe poursuivra son développement en 2012/2013 avec en ligne de mire une croissance d'environ 10% de son chiffre d'affaires et un nouvel accroissement de la rentabilité.

Prochaine publication : Chiffre d'affaires du 2ème trimestre le 15 novembre 2012 prochain après bourse.

12.2. Tendances connues, incertitude, demande, engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société

La Société n'a pas connaissance de tendances connues ou d'événements avérés relatifs à son activité qui soient raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement et de manière exceptionnelle ses perspectives.

Notes sur la terminologie utilisée :

Backlog :

Correspond à la somme des réservations en portefeuille dans le groupe et des lots vendus (acte notarié passé) sur l'exercice en cours, multiplié par leur prix de vente HT.

Le backlog représente le chiffre d'affaires potentiel sur l'exercice en cours et les suivants. En effet, compte tenu du processus de vente, une réservation peut se transformer à échéance allant de 3 à 18 mois.

Lots sous compromis d'achats :

La signature d'un compromis d'achat entre Capelli et le propriétaire vendeur fait l'objet d'une étude de faisabilité qui fait ressortir un nombre de logements à vendre. Ce nombre de logements, multiplié par leur prix de vente potentiel, fait ressortir un chiffre d'affaires TTC réalisable sur une période allant de 12 à 36 mois, sous condition de l'obtention des autorisations de construire ou de lotir, de la commercialisation des logements et de la réalisation des chantiers.

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

A ce stade, la Société n'entend pas faire de prévisions ou estimations de bénéfice.

Objectifs 2012 / 2013 :

Le Groupe Capelli poursuivra son développement dynamique, prudent et contrôlé en 2012/2013 avec en ligne de mire une croissance de son chiffre d'affaires à deux chiffres et un nouvel accroissement de sa rentabilité.

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

14.1. Dirigeants et administrateurs de la Société

14.1.1. Informations générales relatives aux dirigeants et administrateurs sur les cinq dernières années

Le Conseil d'Administration de CAPELLI comprend quatre membres :

Membre	Christophe Capelli
Adresse professionnelle	2bis, chemin du Coulouvrier – 64410 Champagne-au-Mont-d'Or
Titre au sein du Conseil	Président
Date de nomination	30 septembre 2011
Echéance	AGO statuant sur l'exercice clos au 31 mars 2017
Fonction chez CAPELLI	Président Directeur Général
Autre activité significative exercée en dehors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Président de la SAS CAPELLI PROMOTION Président de la SAS CAPELLI FINANCEMENT Gérant de la société SARL FONCIERE FRANÇAISE DE LOGEMENT Gérant de la société SARL LE CLOS SAVETIER Président de la société SAS 2C AMENAGEMENT - voir § 7.2. du présent Document de référence Président de la société SAS FINANCIERE CAPELLI Co-gérant de la société SNC CAPELLI B1 Co-gérant de la société SNC CAPELLI B2 Co-gérant de la société SNC CAPELLI B3 Co-gérant de la société SNC CAPELLI B4
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années	Administrateur et Directeur Général délégué de la sté BARAUT SA Administrateur et Directeur Général délégué de la société LA REGIONALE SA Co-gérant de la société REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL Co-gérant de la société SAS CAPELLI PROMOTION Gérant de la société SCI SAINT CHARLES Gérant de la société SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT
Lien familial avec les autres membres du Conseil d'Administration ou de Direction	Frère de Jean-Charles Capelli

Membre	Rodolphe Peiron
Adresse professionnelle	2bis, chemin du Coulouvrier – 64410 Champagne-au-Mont-d'Or
Titre au sein du Conseil	Administrateur
Date de nomination	19 septembre 2008
Echéance	AGO statuant sur l'exercice clos au 31 mars 2014
Fonction chez CAPELLI	Directeur Administratif et Financier
Autre activité significative exercée en dehors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Directeur Général de la société SAS CAPELLI FINANCEMENT
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années	Néant
Lien familial avec les autres membres du Conseil d'Administration ou de Direction	Néant

Membre	Jean-Charles Capelli
Adresse professionnelle	2bis, chemin du Coulouvrier – 64410 Champagne-au-Mont-d'Or
Titre au sein du Conseil	Administrateur
Date de nomination	18 janvier 2008
Echéance	AGO statuant sur l'exercice clos au 31 mars 2012
Fonction chez CAPELLI	Directeur Général délégué
Autre activité significative exercée en dehors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Directeur Général de la Société SAS FINANCIERE CAPELLI Directeur Général de la Société CAPELLI PROMOTION Gérant de la Société SARL FONCIERE FRANÇAISE DE LOGEMENT Gérant de la société SCI CHAMPAGNE Président de la Société SAS OFFICE D'HABITAT PRIVÉ Directeur Général de la société SAS 2C AMENAGEMENT Co-gérant de la société SNC CAPELLI B1 Co-gérant de la société SNC CAPELLI B2 Co-gérant de la société SNC CAPELLI B3 Co-gérant de la société SNC CAPELLI B4
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années	Président Directeur Général de la société BARAUT SA Administrateur de la société LA REGIONALE SA Gérant de la société SCI RIVOLET NORD Gérant de la société SCI POUILLY NORD Président de la société SAS OFFICE D'HABITAT PRIVE Co-gérant de REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL Co-gérant de SNC LES PLATIERES Co-gérant de SAS CAPELLI PROMOTION
Lien familial avec les autres membres du Conseil d'Administration ou de Direction	Frère de Christophe Capelli

Membre	Françoise Paris-Leclerc
Adresse professionnelle	2 bis, chemin du Coulouvrier – 64410 Champagne-au-Mont-d'Or
Titre au sein du Conseil	Administrateur
Date de nomination	30 septembre 2011
Echéance	AGO statuant sur l'exercice clos au 31 mars 2012
Fonction chez CAPELLI	Néant
Autre activité significative exercée en dehors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années	Néant
Lien familial avec les autres membres du Conseil d'Administration ou de Direction	Néant

Il n'existe pas d'administrateurs élus par les salariés.

Aucun membre des organes d'administration, de direction et de surveillance, et de direction générale :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins,
- n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins,
- n'a fait l'objet d'une incrimination et / ou d'une sanction publique officielle par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années au moins,
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

14.1.2. Autres mandats sociaux et fonctions exercés

Cf. paragraphe 14.1.1. du présent Document de Référence.

14.1.3. Biographie des dirigeants et des administrateurs

En 1995, après une expérience commerciale en Chine puis un séjour à Londres pour compléter sa formation, Christophe Capelli rejoint le Groupe CAPELLI en tant que prospecteur foncier. En 1998, il en devient Directeur Général. En 2001, il prend en charge le développement du Groupe et débute une activité de promotion immobilière. En 2006, Christophe Capelli est nommé Président Directeur Général du Groupe.

Après des études financières, Jean-Charles Capelli intègre le Groupe CAPELLI en 2005 en effectuant une formation intensive auprès de son père Jean-Claude et de son frère Christophe Capelli, comme Christophe l'avait fait avant lui. Puis, rattaché à l'agence de Toulouse, il contribue au développement de la région Sud-Ouest. Il est nommé Directeur Général Délégué du Groupe en avril 2006. En janvier 2007, après trois années d'expérience sur le terrain, il rejoint son frère au siège du Groupe afin de l'épauler dans le développement du Groupe.

Après trois ans de contrôle de gestion chez SANOFI SYNTHELABO et six ans de contrôle financier chez SITA (groupe SUEZ), Rodolphe Peiron intègre le Groupe CAPELLI en tant que responsable administratif et financier en 2005.

Madame Françoise Paris Leclerc a une expérience de plus de dix ans dans une entreprise de lotissement appartenant à sa famille dans la région de St Gilles sur l'île de la Réunion.

14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs, à l'égard de CAPELLI, des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance, et de direction générale, et leurs intérêts privés et / ou autres devoirs.

Les éléments suivants sont précisés :

Composition du Conseil :

En raison de la taille de la Société, le Conseil d'administration ne compte que quatre membres dont la moitié (le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué) sont dirigeants de la Société, étant précisé que le Directeur Administratif et Financier est lui aussi membre du Conseil d'administration.

Location immobilière :

Deux membres du Conseil sont intéressés au capital de la SCI Champagne qui facture, au prix de marché, des loyers à CAPELLI en contrepartie d'une mise à disposition d'un ensemble immobilier sis à Champagne au Mont d'Or (69) servant de siège social à la Société, tel que décrit au chapitre 8.1 du présent Document de référence. Cette location fait l'objet d'une convention réglementée autorisée préalablement par le Conseil, et mentionnée chaque année dans le rapport spécial des commissaires aux comptes inséré dans le présent Document de référence aux chapitres 19.1.1 (convention n°1.1), 19.1.2 (convention n°2.2) et 19.1.3 (convention n°2.3).

15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

15.1. Rémunération des administrateurs et dirigeants mandataires sociaux

15.1.1. Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions gratuites attribuées à chaque dirigeant mandataire social

	<u>Exercice clos au 31 mars 2011</u>	<u>Exercice clos au 31 mars 2012</u>
Monsieur Christophe Capelli – Président Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	328.220 €	340.441 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice*	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement au titre de l'exercice*	-	-
Total	328.220 €	340.441 €

* la société n'a procédé à aucune émission d'option de souscription ou d'achat d'actions et n'a pas procédé à l'attribution gratuite d'actions.

	<u>Exercice clos au 31 mars 2011</u>	<u>Exercice clos au 31 mars 2012</u>
Monsieur Jean-Charles Capelli – Directeur Général Délégué		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	96.000 €	107.000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice*	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement au titre de l'exercice*	-	-
Total	96.000 €	107.000 €

* la société n'a procédé à aucune émission d'option de souscription ou d'achat d'actions et n'a pas procédé à l'attribution gratuite d'actions.

15.1.2. Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Les tableaux suivants présentent les rémunérations dues aux mandataires sociaux dirigeants au titre des exercices clos les 31 mars 2011 et 2012 et les rémunérations perçues par ces mêmes personnes au cours de ces mêmes exercices. La rémunération de Monsieur Christophe Capelli, consistant en une prime exceptionnelle, est fixée par le Conseil d'administration en fonction du volume d'activité et du développement du Groupe.

	<u>Exercice clos au 31 mars 2011</u>		<u>Exercice clos au 31 mars 2012</u>	
	Montants dus ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾	Montants dus ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾
Monsieur Christophe Capelli – Président Directeur Général				
Rémunération fixe	177.560 €	177.560 €	177.559 €	177.559 €
Rémunération variable*	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	148.220 €	148.220 €	160.440 €	160.440 €
Jetons de présence*	-	-	-	-
Avantages en nature (note)	2.440 €	2.440€	2.441 €	2.441 €
Total	328.220 €	328.220 €	340.441 €	340.441 €

(note) : avantage en nature lié à l'utilisation de véhicules *le Président Directeur Général n'a pas de rémunération variable et il ne lui est pas attribué de jetons de présence au titre de son mandat d'administrateur

La rémunération exceptionnelle de Monsieur Christophe Capelli est basée sur des éléments d'organisation stratégiques et de développement de l'entreprise. Sur ces quatre dernières années, des engagements forts ont été souhaités par la famille CAPELLI basés sur des enjeux importants qu'ont été le repositionnement stratégique du groupe sur la promotion immobilière et la gestion du marché sensible. Parmi ces éléments, la famille a souhaité, en particulier :

- que le gearing soit baissé de façon significative,
- que le backlog de la promotion augmente de manière conséquente.

Le conseil d'administration se réunit 2 fois par an pour arrêter le montant de la rémunération exceptionnelle versée à Monsieur Christophe CAPELLI.

	Exercice clos au 31 mars 2011		Exercice clos au 31 mars 2012	
	Montants dus ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾	Montants dus ⁽¹⁾	Montants versés ⁽²⁾
Monsieur Jean-Charles Capelli – Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	90.000 €	90.000 €	101.000 €	101.000 €
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature (note)	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €
Total	96.000 €	96.000 €	107.000 €	107.000 €

(note) : avantage en nature lié à l'utilisation de véhicules

* le Directeur Général Délégué n'a pas de rémunération variable et il ne lui est pas attribué de jetons de présence au titre de son mandat d'administrateur

15.1.3. Jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

La société CAPELLI n'attribue pas de jetons de présence aux mandataires sociaux non dirigeants et ne leur verse pas de rémunérations exceptionnelles.

15.1.4. Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par CAPELLI ou par toute autre société du groupe CAPELLI

Il n'existe pas d'options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice ou au titre d'exercices précédents par la société CAPELLI ou par une autre société du groupe CAPELLI au profit des dirigeants mandataires sociaux.

15.1.5. Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Il n'existe pas d'options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice ou au titre d'exercices précédents par la société CAPELLI ou par une autre société du groupe CAPELLI au profit des dirigeants mandataires sociaux.

Par conséquent, aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée durant l'exercice.

15.1.6. Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Il n'existe pas d'actions de performance s'inscrivant dans le cadre des article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce attribuées aux mandataires sociaux.

15.1.7. Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Il n'existe pas d'actions de performance s'inscrivant dans le cadre des article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce attribuées aux mandataires sociaux.

En ce sens, aucune action de performance ne peut être devenue disponible.

15.1.8. Historique des instruments donnant accès à terme au capital de CAPELLI (attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions ou autres instruments financiers donnant accès au capital)

Il n'existe aucun instrument financier donnant accès au capital de la société CAPELLI en cours à ce jour.

15.1.9. Instruments donnant accès à terme au capital de CAPELLI consentis aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et exercice de ces instruments financiers par ces derniers (options de souscription ou d'achat d'actions ou autres instruments financiers donnant accès au capital)

Il n'existe aucun instrument financier donnant accès au capital de la société CAPELLI au profit des salariés en cours à ce jour.

15.1.10. Conditions de rémunération et autres avantages consentis aux mandataires sociaux dirigeants

Dirigeant mandataire social	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 fonction		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Christophe Capelli Président DG		x		x		x		x
<i>Date début mandat :</i>	30 septembre 2011							
<i>Date fin mandat :</i>	AGO des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2017.							

Dirigeant mandataire social	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 fonction		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Jean-Charles Capelli Directeur général délégué		x		x		x		x
<i>Date début mandat :</i>	18 janvier 2008							
<i>Date fin mandat :</i>	AGO des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2012.							

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

La Société est une société anonyme à conseil d'administration dont la Présidence est assurée par Monsieur Christophe Capelli.

16.1. Composition du Conseil d'Administration

Nom	Mandat	Date de nomination	Date d'échéance
Christophe Capelli	Président Directeur Général	30 septembre 2011	AGO des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2017
Jean-Charles Capelli	Administrateur	18 janvier 2008	AGO des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2012.
Rodolphe Peiron	Administrateur	19 septembre 2008	AGO des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2014.
Françoise Paris-Leclerc	Administrateur	30 septembre 2011	AGO des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2017.

Il est précisé que la part des administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration n'est pas d'au moins un tiers.

Le Conseil d'administration est composé de moins de 5 membres.

Ce choix s'explique par la taille du Groupe et l'actionnariat de la société CAPELLI, lequel est principalement constitué par le groupe familial.

La recherche d'un administrateur indépendant est toujours en cours à la date d'enregistrement du présent document de référence afin de se conformer à la recommandation R8 code de gouvernement d'entreprise pour les Valeurs Moyennes et Petites publié par Middlednext.

16.2. Contrats entre les administrateurs et la Société

A la date d'enregistrement du présent Document de référence, il n'existe pas d'autres conventions entre les administrateurs et le Société que celles portées à la connaissance des actionnaires dans le Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.

16.3. Comités d'audit, de rémunération et de nomination

Conformément aux dispositions du code de gouvernement d'entreprise pour les Valeurs Moyennes et Petites publié par Middlednext, le Conseil d'administration exerce les fonctions de comité d'audit (examen des comptes, suivi de l'audit interne, sélection de commissaires aux comptes), de comité des rémunérations (définition de la politique de rémunération et attribution d'actions gratuites et de stock-options), et de comité des nominations (désignation des mandataires sociaux).

16.4. Gouvernement d'entreprise

Par décision du Conseil d'administration en date du 29 juin 2010 et depuis lors, CAPELLI a choisi de se référer au code de gouvernance des entreprises pour les Valeurs Moyennes et Petites (VAMP) établi par MIDDLENEXT. Les recommandations inscrites dans ce code sont progressivement intégrées dans la Gouvernance de CAPELLI.

En ce sens, et suivant le principe « appliquer ou expliquer » :

- Il n'existe pas de règlement intérieur écrit du Conseil d'administration ; ce dernier se contentant de se conformer scrupuleusement aux dispositions légales, réglementaires et statutaires relatives à son rôle, ses pouvoirs et son fonctionnement ;
- Le Conseil d'administration ne comporte pas dans ses membres d'administrateur indépendant. Une recherche active est en cours sur ce point afin de trouver un administrateur pouvant apporter une approche spécifique « métier » au-delà de son éventuelle expérience d'administrateur ;
- Le Conseil d'administration ne procède pas de manière formalisée à l'autoévaluation de son fonctionnement et de la préparation de ses travaux. Les administrateurs sondés se sont dit satisfaits des documents, dossiers techniques et informations nécessaires à la mission d'administrateur, communiqués préalablement à chaque réunion. Ils ont estimé en outre 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.

Au-delà de ces trois recommandations, CAPELLI a intégré les recommandations inscrites dans le code de gouvernance des entreprises pour les Valeurs Moyennes et Petites (VAMP) établi par MIDDLENEXT dans son mode de gouvernance.

16.5. Contrôle interne

16.5.1. Rapport du président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et les procédures de contrôle interne de l'exercice clos le 31 mars 2012

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 2012.

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

La démarche de contrôle interne du Groupe ainsi que la rédaction de ce rapport s'appuient sur le cadre de référence de l'AMF, sur le guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites, et sur le code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites publié en décembre 2009 par Middlednext (disponible sur le site www.middlednext.com), 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 2012,
- 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 quatre 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,
- Madame Françoise PARIS-LECLERC, Administrateur.

Monsieur Christophe CAPELLI a été renouvelé dans son mandat de Président du Conseil d'Administration et Directeur Général le 30 septembre 2011 pour une durée de six années. Son mandat d'administrateur arrive à expiration lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2017.

Monsieur Jean Charles CAPELLI a été renouvelé dans son mandat de directeur général délégué le 30 septembre 2011. 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 :

- définit la stratégie de l'entreprise,
- choisit le 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 30 avril 2011 pour la fixation d'une rémunération ;
- Le 17 juin 2011 pour l'arrêté des comptes au 31 mars 2011 ;
- Le 1^{er} septembre 2011 pour la fixation de rémunérations exceptionnelles et l'autorisation d'une convention ;
- Le 30 septembre 2011, pour le renouvellement des mandats de Président Directeur Général et de Directeur Général Délégué ;
- Le 23 novembre 2011, au titre de l'arrêté des comptes semestriels et de l'autorisation de convention réglementée ;
- Le 1^{er} décembre 2011, au titre de l'autorisation de convention réglementée ;
- Le 1^{er} mars 2012 pour la fixation de rémunérations exceptionnelles.

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 Middlednext.

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'actionariat 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 (R15 sur la mise en place d'une évaluation des travaux du conseil)

Le 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 Directeur 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.

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 a amené la Direction Générale à procéder à une structuration de ses équipes et de ses process. Cette structuration s'est poursuivie sur l'exercice 2009/2010 avec une attention toute particulière liée au contexte de crise du marché de l'immobilier. Enfin, sur les exercices 2010/2011 et 2011/2012, le Groupe a fortement accéléré son développement de l'activité Promotion et s'est structuré pour assurer ce développement.

Ainsi, les acteurs clefs de cette structuration sont :

- Jean Charles CAPELLI, Directeur Général Délégué, en charge de la promotion immobilière, assure le pilotage de cette activité tant sur le plan opérationnel que fonctionnel. Il s'appuie sur un Directeur Technique expert de la promotion immobilière et sur une responsable administrative dédiée à cette activité.
Il est par ailleurs en charge du contrôle des règlements fournisseurs dans le cadre de l'amélioration des procédures achats.
- Le Secrétaire Général dont la mission est de superviser le déroulement du process « vente » en s'appuyant sur le directeur des ventes, et d'assurer la gestion juridique et administrative « opérationnelle » avec pour objectif d'anticiper et de maîtriser les risques et litiges avec nos partenaires (propriétaire, clients, fournisseurs ...). Il a enfin vu son rôle s'étendre au renforcement, sur l'activité Lotissement, du contrôle des maîtres d'œuvre et entreprises de travaux. Dans ce cadre, il assure les revues permanentes du Bureau d'Etudes, des avancements des chantiers jusqu'à la conformité et rétrocession des parties communes qui permet de désengager le Groupe vis-à-vis des tiers et des collectivités.
- La Direction Générale a par ailleurs fixé 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 commercial foncier, Directeur des ventes), puis en 2009 l'arrivée d'un Directeur Technique Promotion face au fort 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. Un logiciel de trésorerie (KIRIBA) interfacé avec CEGID a été déployé en janvier et février 2012 afin de fiabiliser la gestion de trésorerie.

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

Les règlements des fournisseurs sont préparés par le service comptable qui présente, selon le cas, au Président Directeur Général ou au Directeur Général Adjoint (cf. ci-dessus), la pièce comptable justifiant du règlement demandé. La procédure achat (hors foncier) a été renforcée cette année avec la validation systématique des engagements par le Secrétaire Général.

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

4.3.2 Organisation des autres pôles de risques

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

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'Etudes après le montage du dossier par le Chargé de programme. Le projet est ensuite présenté au Comité Achat constitué du Directeur du Bureau d'Etudes, 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 pré-commercialisation des lots constituant le programme. Les critères d'achat ont été redéfinis en tenant compte de la conjoncture du marché de l'immobilier. Les équipes commerciales en région sont encadrées par un Responsable Commercial sur place, relai des directives de la direction Générale.

Bureau d'études :

Avec la montée en puissance de l'activité promotion, le bureau d'études s'est vu renforcé pour répondre aux exigences de cette activité. Ainsi, un Directeur Technique doté d'une grande expérience en promotion immobilière a été embauché en 2010 assisté par une responsable administrative spécialisée en promotion immobilière.

Par ailleurs, le choix stratégique de développer cette activité en partenariat avec un constructeur lyonnais, permet à CAPELLI de limiter les risques inhérents à cette activité. En effet, la quasi-totalité des programmes (Villaduplex, maisons individuelles et bâtis R+1) sont lancés, au travers d'une SCCV, avec comme prestataire ledit constructeur, dans le cadre d'un « marché de contractant général ». CAPELLI, au travers de cette SCCV, est le Maître d'ouvrage et délègue ainsi la maîtrise d'œuvre d'exécution au constructeur. Concernant les programmes collectifs à partir du R+2, CAPELLI s'entoure d'une équipe pluridisciplinaire composé d'un Maître d'Œuvre externe de Conception, d'un Maître d'Œuvre externe d'Exécution et d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage.

Des chargés d'exécutions, salariés de CAPELLI, assurent le suivi des opérations de promotion.

Par ailleurs un certain nombre de procédures et d'actions sont en cours :

- 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 autres, la validation écrite du Comité Achat ;
- Une attention particulière est portée sur la fiabilité des sociétés retenues pour les marchés de travaux afin de s'assurer au mieux de la pérennité de ces dernières sur toute la durée de nos opérations ;
- Une procédure de collecte des attestations d'assurance professionnel de nos fournisseurs de travaux est mise en place ;
- Mise en place d'une équipe (chargés de Conception) dédiée au montage des opérations et obtention des autorisations administratives et d'une équipe spécialisée (chargés d'exécution) dans le suivi des chantiers afin de contrôler le respect des obligations de Maître d'ouvrage, particulièrement sur nos opérations de promotion

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.

De plus, le reporting vente a été renforcé avec la mise en place d'un reporting quotidien des ventes venant s'ajouter au reporting hebdomadaire et mensuel, et permettant ainsi une meilleure réactivité des Directions commerciale et Générale. Enfin, un process d'évaluation de solvabilité de nos prospects a été mis en place afin de limiter le nombre d'annulations liées au financement.

Sécurité :

Le document unique établi en conformité des dispositions de l'article R. 4121-1 et suivants du code du travail a été finalisé et validé par les instances représentatives du personnel. Une session de sensibilisation à la « Sécurité Routière », auprès de tous nos commerciaux a été organisée le 24/06/2011 dans nos locaux au siège.

Une formation aux premiers secours est planifiée les 1er et 2 août 2012 pour une dizaine de personnes de l'entreprise.

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 Commissaires 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 2012/2013

Dans le cadre de ce rapport sur le contrôle interne, les Directions Générale, Administrative et Financière, sous la responsabilité du Président, ont adopté la démarche suivante :

- Définition du cadre conceptuel,
- Recensement des procédures de contrôle interne en place. Les travaux réalisés sur l'exercice 2011/2012 n'ont pas révélé de défaillance notable ou d'insuffisance grave sur l'organisation du contrôle interne.

Par ailleurs la Direction Générale a fixé les objectifs suivant pour l'exercice 2012/2013 :

- Evolution du système d'information CAPELLI, afin d'intégrer pleinement toute les phases de l'activité promotion Villa Duplex compte tenu du développement important de cette activité ;
- Poursuite et amélioration de la structuration du métier de promotion immobilière ;
- Amélioration du reporting opérationnel et financier de la promotion.

Le Président Directeur Général
Christophe CAPELLI

16.5.2. 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.

Exercice clos le 31 mars 2012

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 2012.

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 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

AUTRES INFORMATIONS

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Villeurbanne et à Lyon, le 31 juillet 2012

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY

Jean-Louis FLECHE

DFP AUDIT

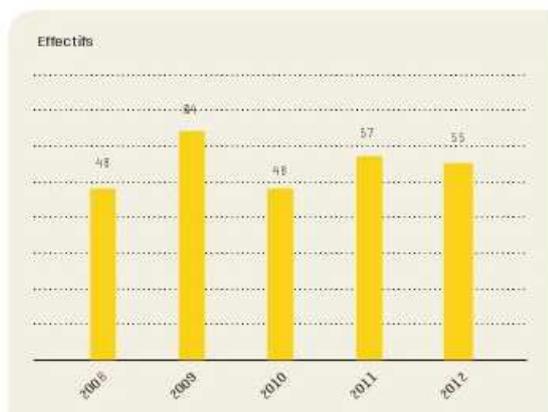
Roger Pierre JERABEK

17. SALARIÉS

17.1. Ressources humaines

17.1.1. Effectifs et organisation fonctionnelle

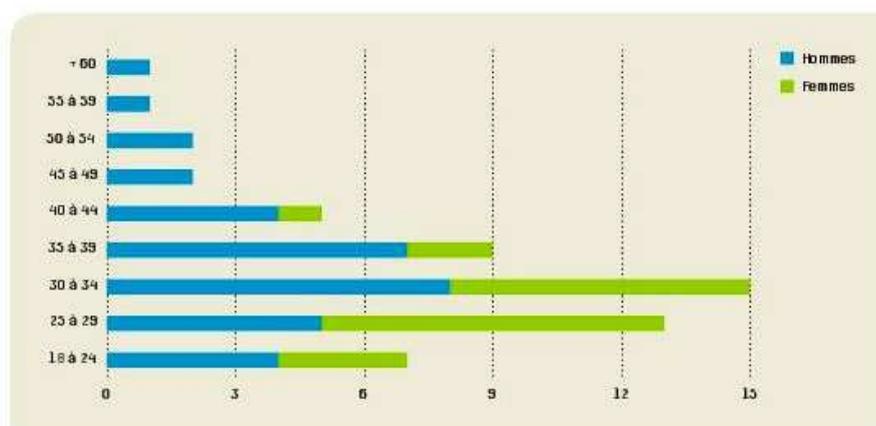
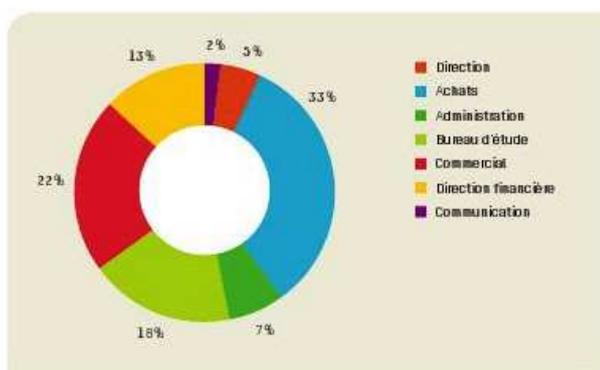
Au 31 mars 2012, le personnel salarié du Groupe comprend 55 personnes.



96 % 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, 47% de l'effectif est composé de femmes et 53% d'hommes.

La pyramide des âges laisse apparaître une population jeune avec 80% de l'effectif en-dessous de 40 ans.



Organisation fonctionnelle

Un organigramme fonctionnel est présenté au 6.1.4. du présent document de référence. La proportion de cadres sur l'effectif moyen est de 24% sur l'exercice.

17.1.2. Politique des Ressources Humaines

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.

17.1.3. Renforcement du processus de recrutement

Face à un marché de l'emploi en évolution constante et à une modification des comportements d'embauche, le Groupe CAPELLI a su adapter son approche du recrutement en développant des process et des outils lui permettant de sécuriser ses recrutements en décelant chez ses futurs collaborateurs les compétences et le « savoir être » en adéquation avec ses métiers et sa culture managériale.

Après un premier entretien dit « généraliste » avec le Responsable RH, les candidats retenus en short liste participent à second entretien orienté « métier », mené conjointement par les managers opérationnels et la RH.

Lors de ce second rendez-vous le futur collaborateur rencontre son N+1 et peut aborder avec lui les aspects opérationnels du poste. Un échange se crée autour des attentes mutuelles et des perspectives au sens large que peut offrir le Groupe CAPELLI.

Si le manager valide la candidature de ce futur collaborateur, celui-ci participe alors à un troisième entretien qui se déroule sous la forme d'un « assessment ».

Le candidat est mis en situation dans un cas concret de son futur poste et peut ainsi démontrer « in situ » les compétences qu'il déclare posséder ainsi que sa capacité d'adaptation et son « savoir être » dans une situation qui l'éloigne de sa zone de confort et du cadre normé de l'entretien d'embauche classique.

Sur certains postes, notamment les postes de commerciaux en charge du développement foncier ou des postes d'encadrement, les candidats sont également soumis à des tests psychotechniques.

17.1.4. Développement du processus d'intégration et de formation

Afin d'accompagner sa démarche de Talent management, le Groupe CAPELLI a élaboré un process d'intégration permettant aux nouveaux collaborateurs de prendre rapidement leurs marques au sein de l'entreprise et met également l'accent sur la montée rapide en compétence en travaillant sur un programme de formation commerciale doublé d'une évaluation des acquis.

Les populations commerciales sont désormais formées par les Directions commerciales selon des modules créés par et pour le Groupe CAPELLI, qui répondent aux nécessités de chaque poste.

Les nouveaux collaborateurs sont formés et accompagnés pas à pas dans leur poste jusqu'à la complète acquisition et maîtrise des compétences requises.

Cette acquisition fait l'objet d'une évaluation trimestrielle par les Directions Commerciale et les Ressources humaines.

17.2. Participations et options de souscription et / ou d'achat d'actions des administrateurs et dirigeants

17.2.1. Contrat d'intéressement et participation

Il n'existe pas de contrat d'intéressement au sein de CAPELLI.

17.2.2. Options de souscription et / ou d'achat d'actions

Néant.

17.2.3. Actions gratuites

Néant

17.3. Participations des salariés dans le capital de la Société

Néant

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Répartition connue du capital et des droits de vote de la Société au 31 mars 2012

NOMS	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote en AGO	% droits de vote en AGO	Nombre de droits de vote en AGE	% droits de vote en AGE
Christophe Capelli	1 334 163	10,05%	2 651 603	14,49%	5 683 603	31,07%
Jean-Charles Capelli	696 000	5,24%	1 392 000	7,61%	4 424 000	24,18%
Jean-Claude Capelli	3 995 353	30,09%	5 511 353	30,13%	2 479 353	13,55%
<i>dont usufruit (1)</i>	<i>1 516 000</i>	<i>11,42%</i>	<i>3 032 000</i>	<i>16,57%</i>		
Claudine Capelli	3 805 593	28,66%	5 321 593	29,09%	2 289 593	12,52%
<i>dont usufruit (2)</i>	<i>1 516 000</i>	<i>11,42%</i>	<i>3 032 000</i>	<i>16,57%</i>		
sous-total Famille Capelli	9 831 108	74,03%	14 876 548	81,32%	14 876 548	81,32%
Nombre d'actions auto-détenues	45 950	0,35%	-	-	-	-
Public (nominatifs + porteur)	3 402 942	25,62%	3 417 391	18,68%	3 417 391	18,68%
TOTAL	13 280 000	100,00%	18 293 939	100,00%	18 293 939	100,00%

(1) nu-proprétaire : Christophe Capelli(2) nu-proprétaire : Jean-Charles Capelli

18.2. Actionnaires significatifs non représentés au Conseil d'Administration

Suite à leurs démissions de leur mandat d'administrateur en date du 28 avril 2006, Jean-Claude Capelli et Claudine Capelli ne sont plus représentés au Conseil d'Administration. À la date du présent Document de Référence, il n'existe aucun autre actionnaire significatif non représenté au Conseil d'Administration.

18.3. Droits de vote des principaux actionnaires

Chaque action donne droit à une part dans la propriété de l'actif social, proportionnelle au nombre des actions existantes. Notamment, elle a droit, pour toute répartition effectuée en cours de société, comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette.

Toutefois, toute action nominative intégralement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription depuis 2 ans au moins au nom d'un même actionnaire, au jour de la réunion de l'assemblée générale, donnera lieu à un droit de vote double au profit de cet actionnaire.

18.4. Contrôle de la Société.

A ce jour, la famille Capelli détient 74,03% du capital et 81,32% des droits de vote de CAPELLI. La famille Capelli a l'intention de rester l'actionnaire de référence de la Société. La Société n'a pas mis en place des mesures en vue d'assurer que ce contrôle ne sera pas exercé de manière abusive.

Il n'existe entre les membres de la famille CAPELLI, ni d'engagements de vendre ou d'acquérir des actions CAPELLI ou de ses filiales, ni de droits ou d'accords particuliers limitant ou augmentant le pouvoir de décision d'un actionnaire familial par rapport au nombre d'actions et de droits de votes qu'il détient.

18.5. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle, pacte d'actionnaires, action de concert

À la date d'enregistrement du présent document de référence, et à la connaissance de la Société, il n'existe :

- . aucun accord en place dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle,
- . aucun pacte d'actionnaires, ni action de concert (hormis l'action de concert du groupe familial CAPELLI).

18.6. Nantissement, garantie et sûreté des actions ou actifs CAPELLI

Dans le cadre du financement des opérations de lotissement ou de promotion, le Groupe peut être amené à consentir des garanties, le plus souvent sur le foncier acheté. Ces garanties consistent selon les cas en une promesse d'affectation hypothécaire, ou une hypothèque, ou un privilège de prêteur au bénéfice de la banque qui finance l'opération.

Par ailleurs, il reste un nantissement de fonds de commerce au profit de la SOCIETE GENERALE et de la CAISSE D'EPARGNE pour un montant 2,3 millions € :

	31/03/2012	31/03/2011
Promesses d'hypothèques	6 093	9 094
Privilège de prêteur	709	2 939
Hypothèques	5 978	8 466
Loyers baux commerciaux	444	141
Nantissement d'actif	2 257	4 607
TOTAL	15 480	25 247

Le tableau ci-dessus montre la ventilation des engagements donnés.

19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

Les conventions réglementées conclues entre CAPELLI et ses administrateurs, directeurs généraux, membres du directoire ou du conseil de surveillance ou avec des sociétés ayant des administrateurs, des directeurs généraux, des membres du directoire ou du conseil de surveillance communs avec CAPELLI sont présentées dans les rapports spéciaux des Commissaires aux Comptes figurant ci-après :

19.1. Conventions réglementées

19.1.1. *Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements règlementés sur l'exercice clos le 31 mars 2012*

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2012

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

1.1 Conventions nouvelles conclues avec la SCI CHAMPAGNE

Personne concernée

Monsieur Jean-Charles CAPELLI

Nature et objet

Avenant au bail commercial datant du 5 novembre 1999

Modalités

La société CAPELLI loue des locaux situés 2 bis Chemin du COULOUVRIER, 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR à la SCI CHAMPAGNE.

L'avenant au bail porte la surface louée à 1.107 m² en plus de 47 parkings, celui-ci a été autorisé par votre Conseil d'Administration du 1^{er} décembre 2011.

La société CAPELLI a comptabilisé en charges des loyers pour un montant de 132.991 € hors taxes ainsi que des charges locatives pour un montant de 9.185 € hors taxes.

1.2 Convention nouvelle conclue avec Jean-Claude CAPELLI

Personne concernée

Monsieur Jean-Claude CAPELLI

Nature et objet

Acquisition d'œuvres d'art

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 23 novembre 2011, l'acquisition auprès de Monsieur Jean-Claude CAPELLI de quatre tableaux. Ceux-ci ont été inscrits en immobilisation pour 20.200 €.

1.3 Convention nouvelle conclue avec la société 2C AMENAGEMENT

Personne concernée

Monsieur Christophe CAPELLI

Nature et objet

Redevance sur le Chiffre d'affaires

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 1er septembre 2011, la réévaluation de la rémunération des prestations de services rendues par la société CAPELLI à la société 2C AMENAGEMENT à hauteur de 6 % du Chiffre d'affaires de cette dernière et cela, à compter du 1er avril 2011.

La société CAPELLI a facturé à ce titre une prestation commerciale d'un montant de 134.070 € hors taxes.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

2.1 Convention ancienne conclue avec la FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT

Personne concernée

Monsieur Christophe CAPELLI

Nature et objet

Prestations diverses

Modalités

Votre Conseil d'Administration du 29 janvier 2008 a 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 66.356 € hors taxes.

2.2 Conventions anciennes conclues avec la société 2C AMENAGEMENT

Personne concernée

Monsieur Christophe CAPELLI

Nature et objet

Caution solidaire et engagement de conservation de titres

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 14 janvier 2011 la société CAPELLI à se constituer caution solidaire pour un montant de 310.000 € au profit de la banque NEUFLIZE OBC ENTREPRISES dans le cadre de concours bancaires accordés à la société 2C AMENAGEMENT. Cautionnement rémunéré au taux de 0,50 % l'an.

2.3 Conventions anciennes conclues avec la société LOUIS GAILLARD 2

Personne concernée

Monsieur Christophe CAPELLI

Nature et objet

Caution solidaire et engagement de conservation de titres

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 18 mars 2011 la société CAPELLI à se constituer caution solidaire pour un montant de 1.508.452 € au profit de la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE dans le cadre de concours bancaires accordés à la société VILLA SAINT HELENE. Ce cautionnement est assorti d'un engagement de conservation de la totalité des parts de la société GAILLARD 2 détenues par la société CAPELLI et cela pendant toute la durée du financement.

2.4 Conventions anciennes conclues avec la société 2C AMENAGEMENT

Personne concernée

Monsieur Christophe CAPELLI

Nature et objet

Prestation administrative et frais de structure

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.

Les modalités de facturation appliquées au cours de l'exercice ont évolué de la manière suivante :

- | | |
|--|-----------------------|
| - Prestation à caractère administratif | 286.400 €. Hors Taxes |
| - Frais de structure | 9.760 €. Hors Taxes |

2.5 Conventions anciennes conclues avec la société 2C AMENAGEMENT

Personnes concernées

Messieurs Christophe CAPELLI et Jean-Charles CAPELLI.

Nature et objet

Cautions solidaires

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 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 20 octobre 2009 : caution solidaire de la société 2C AMENAGEMENT au profit de la banque CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES LYON à hauteur de 600.000 €.

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

Fait à Villeurbanne et à Lyon, le 31 juillet 2012

Les Commissaires aux Comptes,

ORFIS BAKER TILLY
Jean-Louis Flèche

DFP AUDIT
Roger-Pierre Jérabek

19.1.2. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées sur l'exercice clos le 31 mars 2011

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/2011

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1.1 Conventions nouvelles conclues avec la société FONCIÈRE FRANÇAISE DE LOGEMENT

Personnes concernées

Messieurs Christophe CAPELLI et Jean-Charles CAPELLI

Nature et objet

Cessions de terrains

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 15 décembre 2010 la cession de terrains à la société FONCIÈRE FRANÇAISE DE LOGEMENT pour un montant toutes taxes comprises de 4.122.800 €.

La société CAPELLI a facturé à ce titre à la société FONCIÈRE FRANÇAISE DE LOGEMENT la somme de 4.122.800 € (dont 675.643 € de TVA) en mars 2011.

Le règlement des factures émises par la société CAPELLI est subordonné à la revente par la société FONCIÈRE FRANÇAISE DE LOGEMENT des terrains à des acquéreurs particuliers.

A titre de garantie, la société CAPELLI se réserve un privilège de vendeur sur l'ensemble de la durée de la convention et jusqu'à l'encaissement des derniers fonds correspondant au prix total de la vente.

1.2 Conventions nouvelles conclues avec la société 2C AMENAGEMENT

Personne concernée

Monsieur Christophe CAPELLI

Nature et objet

Cautions solidaires et engagement de conservation de titres

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé la société CAPELLI à se constituer caution solidaire au profit d'établissements financiers dans le cadre de concours bancaires accordés à la société 2C AMENAGEMENT :

- Autorisation du 12 avril 2010 : prorogation d'une année de l'autorisation consentie le 10 mars 2008 au profit de la banque NEUFLIZE OBC ENTREPRISES pour un montant de 510.000 €
Cautionnement rémunéré au taux de 0,50% l'an.
- Autorisation du 30 septembre 2010 : caution solidaire au profit de la BANQUE PALATINE pour un montant de 750.000 € et pour une durée de un an.
Ce cautionnement est assorti d'un engagement de conservation de la totalité des actions 2C AMENAGEMENT détenues par la société CAPELLI et cela pendant toute la durée du financement.
- Autorisation du 14 janvier 2011 : prorogation d'une année de l'autorisation consentie le 12 avril 2010 (ci-dessus) au profit de la banque NEUFLIZE OBC ENTREPRISES et pour un montant de 310.000 €. Cautionnement rémunéré au taux de 0,50% l'an.

1.3 Convention nouvelle conclue avec la société VILLA HELENE

Personne concernée

Monsieur Christophe CAPELLI

Nature et objet

Caution solidaire

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 23 novembre 2010 la société CAPELLI à se constituer caution solidaire pour un montant de 200.000 € au profit de la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE dans le cadre de concours bancaires accordés à la société VILLA SAINT HELENE.

Cautionnement rémunéré au taux de 0,50% l'an.

1.4 Conventions nouvelles conclues avec la société LOUIS GAILLARD 2

Personne concernée

Monsieur Christophe CAPELLI

Nature et objet

Caution solidaire et engagement de conservation de titres

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 18 mars 2011 la société CAPELLI à se constituer caution solidaire pour un montant de 1.508.452 € au profit de la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE dans le cadre de concours bancaires accordés à la société VILLA SAINT HELENE.

Ce cautionnement est assorti d'un engagement de conservation de la totalité des parts de la société GAILLARD 2 détenues par la société CAPELLI et cela pendant toute la durée du financement.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conventions anciennes conclues avec des filiales

2.1. Nature et objet

Cautions solidaires

Personnes concernées

Messieurs Christophe CAPELLI et Jean Charles CAPELLI.

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé la société CAPELLI à se constituer caution solidaire au profit d'établissements financiers dans le cadre de concours bancaires accordés à ses filiales :

- Autorisation du 20 juillet 2006 : caution solidaire de la société FINANCIERE CAPELLI au profit de la BNP à hauteur de 338 600 €.
- Autorisation du 8 septembre 2006 : caution solidaire de la société 2C AMÉNAGEMENT au profit de la CAISSE D'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 20 octobre 2009 : caution solidaire de la société 2C AMENAGEMENT au profit de la banque CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES LYON à hauteur de 600.000 €.

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

Convention ancienne conclue avec la SCI CHAMPAGNE

2.2. Nature et objet

Bail commercial

Personne concernée

Monsieur Jean-Charles CAPELLI

Modalités

La société CAPELLI loue des locaux situés 2 bis Chemin du COULOUVRIER, 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR à la SCI CHAMPAGNE.

La société CAPELLI a comptabilisé en charges des loyers pour un montant de 116.306 € hors taxes ainsi que des charges locatives pour un montant de 6.889 € hors taxes.

Convention ancienne conclue avec la société 2C AMENAGEMENT

2.3 Nature et objet

Redevance sur le Chiffre d'affaires

Personne concernée

Christophe CAPELLI

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 25 novembre 2008, la réévaluation de la rémunération des prestations de services rendues par la société CAPELLI à la société 2C AMENAGEMENT à hauteur de 4% du Chiffre d'affaires de cette dernière et cela à compter du 1^{er} avril 2008.

Les modalités de facturation appliquées au cours de l'exercice ont évolué de la manière suivante :

- Prestations à caractère commercial 427.854 HT
- Prestations à caractère administratif 286.400 HT
- Frais de structure par lots vendus 27.450 HT

Convention ancienne conclue avec la FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT

2.4. Nature et objet

Prestations diverses

Personne concernée

Monsieur Christophe CAPELLI

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 29 janvier 2008, la rémunération du compte client FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT à un taux pouvant aller jusqu'au taux fiscalement déductible.

Cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer au cours de cette exercice.

En outre, le Conseil d'Administration du 29 janvier 2008 a également autorisé la société CAPELLI à accomplir des prestations administratives et de maîtrise d'ouvrage pour le compte de la société FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT.

La société CAPELLI a facturé à ce titre un produit d'un montant de 79 389 € hors taxes.

Fait à VILLEURBANNE et à LYON, le 29/07/2011

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY
Jean-Louis FLECHE

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO

19.1.3. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées sur l'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^{er} 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 m²) ;
- Monsieur Jean-Charles CAPELLI pour un montant de 140 000 euros (314 m²) ;
- Monsieur Rodolphe PEIRON pour un montant de 100 000 euros (299 m²).

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'ÉPARGNE à hauteur de 880.000 €.
- Autorisation du 19 octobre 2006 : caution solidaire de la société 2C AMÉNAGEMENT au profit de la CAISSE D'ÉPARGNE à hauteur de 2 906 000 €.
- Autorisation du 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^{er} 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

2.4. 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.

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.

Villeurbanne et Lyon, le 30 juillet 2010

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY
Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO

19.2. Parties liées

Les informations relatives aux parties liées sont présentées dans la note 7.2 des annexes des comptes consolidés présentées aux paragraphes 20.1.1, 20.1.3 et 20.1.5 du présent Document de Référence.

Les rémunérations des administrateurs et dirigeants mandataires sociaux sont présentées au chapitre 15 du présent Document de Référence.

20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1. Informations financières historiques consolidées

20.1.1. Comptes consolidés au 31 mars 2012 en normes IFRS - en milliers €

Actif consolidé

	Exercice clos le : 31/03/2012			31/03/2011	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
* ACTIFS NON COURANTS					
ECART D'ACQUISITION	232		232	232	4.1
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	483	469	14	47	4.2
CONCESSIONS, BREVETS	483	469	14	47	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 813	1 637	2 176	2 053	4.2
TERRAINS	23		23	23	
CONSTRUCTIONS	382	213	169	191	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 164	766	1 398	1 473	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	36	34	2	5	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 208	624	584	361	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	152	0	152	147	
TITRES	100		100	101	4.3
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	52		52	46	
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	60		60	30	4.9
TOTAL (I)	4 740	2 106	2 634	2 509	
* ACTIFS COURANTS					
STOCKS	32 806	519	32 287	29 631	4.4
CREANCES CLIENTS	23 114	24	23 090	23 196	4.5
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	23 114	24	23 090	23 196	
AUTRES ACTIFS COURANTS	7 403	0	7 403	6 265	4.5
AUTRES CREANCES	7 403		7 403	6 265	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 851		1 851	1 579	4.5
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	0		0	1 024	4.6
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	20 084		20 084	17 939	4.5
TOTAL (II)	85 258	543	84 715	79 634	
TOTAL GENERAL (I à II)	89 998	2 649	87 349	82 143	

Passif consolidé

	31/03/2012 NET	31/03/2011 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	1 236	1 236	
RESERVES DE CONSOLIDATION	10 741	9 592	
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 386	1 167	
	30 960	28 592	
INTERETS MINORITAIRES	1 679	1 609	
TOTAL (I)	32 639	30 201	
* PASSIFS NON COURANTS			
PROVISIONS	32	266	4.8
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 632	1 767	4.5
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	1 736	627	4.9
TOTAL (II)	3 400	2 660	
* PASSIFS COURANTS			
PROVISIONS	373	0	4.8
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	17 633	23 055	4.5
COMPTES COURANTS	702	1 709	4.5
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	25 771	20 545	4.5
DETTES FISCALES ET SOCIALES	5 414	3 020	4.5
AUTRES DETTES	1 417	953	4.5
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			4.5
TOTAL (III)	51 310	49 282	
TOTAL GENERAL (I à III)	87 349	82 143	

Compte de résultat consolidé :

	EXERCICE 31/03/2012			31/03/2011	Réf.
	France	Exportation	Total	Total	
VENTE DE MARCHANDISES	0		0	0	
PRODUCTION VENDUE	47 858		47 858	42 170	
Chiffre d'affaires net	47 858		47 858	42 170	3.3.11
ACHATS CONSOMMES			-35 542	-33 258	5.1
Marge brute (1)			12 316	8 912	3.3.17
CHARGES DE PERSONNEL			-3 454	-2 984	5.2
CHARGES EXTERNES			-3 799	-3 181	
IMPOTS ET TAXES			-786	-220	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS			-261	-387	4.2
DOTATIONS NETTES AUX PROVISIONS			-195	-234	5.3
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			24	8	
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			0	0	
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES			-44 013	-40 256	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT			3 845	1 914	
AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			155	1 030	5.4
AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			-103	-731	5.4
RESULTAT OPERATIONNEL			3 897	2 213	
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET			-89	-101	
PRODUITS FINANCIERS			166	249	
COÛTS FINANCIERS BRUT			-255	-350	
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT			-1 344	-743	5.7
IMPOT SUR LES BENEFICES			-266	-518	
IMPOTS DIFFERES			-1 078	-225	5.6
RESULTAT NET			2 464	1 369	
PART DU GROUPE			2 386	1 167	
INTERETS MINORITAIRES			78	202	
RESULTAT PAR ACTION			0,180	0,088	
RESULTAT DILUE PAR ACTION			0,180	0,088	

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	31/03/2012	31/03/2011
RESULTAT NET CONSOLIDE (report)	2 464	1 369
Variation de la juste valeur des instruments financiers	0	0
Effets d'impôts sur les autres éléments du résultat global	0	0
Résultat global	2 464	1 369
PART DU GROUPE	2 386	1 167
INTERETS MINORITAIRES	78	202

- (1) L'information présentée au principal décideur opérationnel étant la marge brute, c'est cet indicateur qui est indiqué au niveau du compte de résultat. Les composantes de la marge brute sont données en note 3.3.17. Elles intègrent notamment les coûts d'emprunts liés aux activités lotissement et promotion.

Flux de trésorerie consolidés :

	31/03/2012 En K€	Réf.	31/03/2011 En K€
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGrees GROUPE + HORS GROUPE	2 464		1 369
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie			-2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	400	4.2 / 4.8	634
Charge d'impôt	1 345	5.7	743
Plus ou moins value de cession	- 52	5.4	-299
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT	4 157		2 445
IMPOT VERSE	- 654		295
Variation de stock	-2 656	4.4	9 243
Variation des créances d'exploitation	-1 195	4.5	-589
Variation des dettes d'exploitation	8 205	4.5	-679
Variation du BFR lié à l'activité	5354		7 975
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	7857		10 715

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
	- 303		594
+ Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 450	4.2	-437
- Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	161	5.4	1 030
+ Acquisitions d'immobilisations financières	-12	4.2	1
- Cessions d'immobilisations financières	1	4.2	
+ Cessions de sociétés nettes de trésorerie (FAL)	-3		

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
	- 923		3 274
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés aux minoritaires	-8		-39
Souscription d'emprunts	1 111		2 500
Remboursement d'emprunts	- 1 158		-885
Autres variations liées aux opérations de financement	- 850		1 698
Actions propres	- 18		

VARIATION DE TRESORERIE AVANT Autres Actifs Financiers Courants	6 631		14 583
Flux liés aux Autres Actifs Financiers Courants	1 024	4.6	
VARIATION DE TRESORERIE	7 655		14 583

	31/03/2012	31/03/2011
- Trésorerie d'ouverture Actif	-17 939	-13 759
- Trésorerie d'ouverture Passif	22 602	33 005
Trésorerie de clôture Actif	20 084	17 939
Trésorerie de clôture Passif	-17 092	-22 602
VARIATION DE TRESORERIE	7 655	14 583

Détail de la Trésorerie nette :

	Note	Trés. à la clôture 31/03/2012	Trés. à l'ouverture 31/03/2011
Disponibilités		9 338	7 656
Valeurs mobilières de placement	4.6	10 746	10 283
- Découverts bancaires	4.5	-17 092	-22 602
TOTAL		2 992	-4 663

Tableau de variation des capitaux propres au 31 mars 2012 :

	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidé	Résultat enregistré en capitaux propres	Total part du groupe	Minoritaire	Total
Capitaux propres ouverture								
1^{er} Avril 2010	15 139	638	-63	11 717	0	27 431	1 440	28 871
Variation périmètre						0		0
Opérations sur titres auto-détenus			6	-6		0		0
Distribution de dividendes				0		0	-39	-39
Résultat global				1 167		1 167	202	1 369
Autres (1)				-6		-6	6	0
Capitaux propres ouverture								
1^{er} Avril 2011	15 139	638	-57	12 872	0	28 592	1 609	30 201
Variation périmètre						0		0
Opérations sur titres auto-détenus			-11	-7		-18		-18
Distribution de dividendes							-8	-8
Résultat global				2 386		2 386	78	2 464
Autres (1)						0		0
Capitaux propres clôture								
31 mars 2012	15 139	638	-68	15 251	0	30 960	1 679	32 639

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

Un dividende de 100 000 euros sera proposé à la prochaine assemblée générale concernant l'approbation des comptes clos le 31 Mars 2012.

Annexe au bilan avant affectation du résultat de l'exercice, dont le total du bilan est de 87 M€ et au compte de résultat de l'exercice dont le chiffre d'affaires est de 47 858 K€ et dégageant un bénéfice groupe de 2 386 K€.

Les comptes consolidés au 31 mars 2012 ainsi que les notes afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 19 juin 2012.

Deuxième lotisseur de France, le groupe familial CAPELLI bénéficie d'une expérience reconnue de 36 ans en détection, acquisition et viabilisation de terrains destinés à la construction de maisons individuelles et commercialisés auprès d'une clientèle principalement composée de primo-accédants. Le Groupe CAPELLI s'inscrit comme un créateur d'urbanisation capitalisant sur son savoir-faire, la qualité de son process et son activité de promotion horizontale en maisons de ville et villas duplex.

1. Faits caractéristiques

Sur l'exercice, Capelli réalise des performances économiques et financières en forte progression, fruit du repositionnement stratégique de son offre réalisé en moins de 18 mois. Désormais positionné sur un business model de **Promoteur-Aménageur, Capelli développe des produits de résidence principale (maisons de ville ou appartement en villa duplex®) financièrement accessibles dans les 1ères ou 2èmes couronnes des grandes villes.**

Sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires du Groupe atteint 47,9 M€ en progression de 13,5% par rapport à l'année dernière. La croissance est tirée par la Promotion en hausse de 103% à 28,1 M€, cette activité représentant désormais 59% du chiffre d'affaires total.

Le repositionnement du Groupe Capelli s'accompagne d'une amélioration sensible des performances financières avec un résultat de l'exercice 2011/2012 qui ressort en progression ; multiplié par 2, il atteint 2,4 M€ soit une rentabilité nette de 5%.

Dans le même temps, le Groupe Capelli a poursuivi sa politique de désendettement à marche forcée et se retrouve au 31 mars 2012 en position de cash positive avec un gearing négatif à -0,6%.

2. Evènements postérieurs à la clôture

Sur le 1er trimestre 2012/2013, CAPELLI connaît une croissance de son activité avec la Promotion (activité comprenant les maisons de ville et les appartements en Villa Duplex®) qui poursuit sa progression par rapport à l'année 2011/2012. Par ailleurs, l'activité lotissement-aménagement retrouve une croissance significative par rapport à n-1.

3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1 Déclaration de conformité aux IFRS

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2012 sont établis selon le référentiel IFRS (normes et interprétations), tel qu'adopté par l'Union Européenne au 31 mars 2012. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

L'impact des normes, amendements et interprétations d'application obligatoire pour l'exercice du groupe ouvert le 1er avril 2011 est non significatif. Ainsi la norme IAS 24 – Parties liées a eu un impact sur la présentation de l'information à fournir sur les parties liées.

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

Le groupe n'a pas opté pour une application anticipée dans les états financiers consolidés au 31 mars 2012 des textes suivants déjà publiés par l'IASB mais non encore approuvés par l'Union européenne :

- IFRS 10 – Etats financiers consolidés ;
- IFRS 11 – Accords conjoints ;
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- IAS 28 révisé – Participations dans des associées et des coentreprises ;
- IAS 19 amendée – Avantages au personnel ;
- Amendements à IFRS 7 – Informations à fournir sur les instruments financiers.

Le groupe mène actuellement une analyse pour identifier les impacts attendus de ces nouvelles normes.

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 DETENTION DIRECT	% DE CONTROLE 31/03/12	% D'INTERETS 31/03/12	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/11	% D'INTERETS 31/03/11
<u>SOCIETE CONSOLIDANTE</u>					
SA CAPELLI			MERE		
<u>SOCIETES CONSOLIDEES</u>					
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	I.G.	99,8%	99,8%
CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99%	99%	I.G.	99%	99%
2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70%	70%	I.G.	70%	70%
BARAUT SA Siret : 38924053200017			I.G.	100%	100%
LE CLOS SAVETIER SARL Siret : 49125724200017	59%	59%	I.G.	59%	59%
SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100%	70.3%	I.G.	100%	100%
L'OREE DU VILLAGE SNC Siret : 50484190900014			I.P.	50%	50%
SARL Foncière Activité Logement Siret : 498456800017			I.P.	50%	50%
LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50%	50%	I.P.	50%	50%
LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	49.75%	I.P.	50%	50%
LES JARDINS DE MARIE SCI Siret : 44939202600018			I.P.	50%	50%
L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	49.75%	I.P.	50%	50%
LES RESIDENCES DU CLEZET SCI Siret : 50280057600014	50%	49.5%	I.P.	100%	100%
CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	100%	86,5%	I.G.	100%	86,5%
LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50%	49.5%	I.P.	50%	50%
LE MAZARIN SCI Siret : 48988565700010	50%	50%	I.P.	50%	50%
LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100%	99.7%	I.G.	100%	100%
SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	35%	I.P.	50%	50%

SNC ST MAURICE DE VERCHERES Siret : 499114478000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100%	99.5%	I.G.	100%	100%
SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	50%	49.5%	I.P.	50%	50%
SCILE HAMEAU D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100%	99.01%	I.G.	100%	100%
LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50,00%	49.5%	I.P.	50 %	50%
SCI LES VILLAS DU ROSSET Siret : 52988988300011	100%	99.01%	I.G.	100 %	100 %
SCI LA VILLA HELENE Siret : 52891495500018	100%	99.01%	I.G.	100 %	100 %
SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018	98%	98%	I.G.	98%	98%
SNC CAPELLI B2 Siret : 49205285700025	98%	98%	I.G.	98%	98%
SNC CAPELLI B3 Siret : 52200420900014	98%	98%	I.G.	98%	98%
SNC CAPELLI B4 Siret : 52779552000016	98%	98%	I.G.	98%	98%
SCI LES JARDINS DE LEANE Siret : 52999040000010	80%	80%	I.G.	80%	80%
SCI LES JARDINS D'ELIOTT Siret : 53235356200012	100%	99.01%	I.G.		
SCI LES ORMES Siret : 53236120100017	100%	99.01%	I.G.		
SCI LOUIS GAILLARD II Siret : 53205834400013	100%	99.01%	I.G.		
SCI LES VILLAS DU BOURG JOLI Siret : 53311884000016	100%	99.01%	I.G.		
SCI LES JARDINS DES COLOMBIERES Siret : 53295361900014	90%	89.1%	I.G.		
SNC FONCIERE EST LYONNAIS Siret : 53426792700018	98%	98%	I.G.		
SARL CAPELLI FINANCEMENT Siret : 53828692300015	100%	100%	I.G.		
SCI LES COUTAGNIERES Siret : 53538479600038	90%	89.1%	I.G.		
SCI LES JARDINS D'ELODIE Siret : 53851368000016	100%	99.01%	I.G.		
SCI LES JARDINS D'EMMA Siret : 53849064000017	100%	99.01%	I.G.		
SCI LE CLOS LORENA Siret : 53918946400016	100%	99.01%	I.G.		

SCI LES JARDINS D'AMELIE Siret : 53517649900015	100%	99.01%	I.G.		
SCI LE CLOS SAINT VINCENT Siret : 53526800700015	100%	99.01%	I.G.		
SCI LES JARDINS DU LYS Siret : 53826566100016	100%	99.01%	I.G.		
SCI LES VILLAS DU TREVES Siret : 7505830700018	100%	99.01%	I.G.		

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

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

L'ensemble des sociétés ayant une date de clôture différente de la société mère a fait l'objet d'une situation au 31 Mars 2012 et d'une reconstitution de la période 1^{er} avril 2011 / 31 Mars 2012.

Variation du pourcentage d'intérêt

La SA CAPELLI a cédé sa part de la SCI LES COLLINES DE FLORANE à la SA AST GROUPE, et la SAS CAPELLI PROMOTION a aussi cédé 49 parts à la SA AST GROUPE. La SCI COLLINES DE FLORANE a changé de dénomination et devient la SCI RESIDENCE DU CLEZET.

Entrées dans le périmètre

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

- SCI VILLAS DE TREVES 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SCI LES ORMES : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SCI LOUIS GAILLARD II : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SCI LES VILLAS DU BOURG JOLI : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SCI LES JARDINS D'ELIOTT : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SCI LES JARDINS DU LYS : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SCI LE CLOS SAINT VINCENT : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SCI LES JARDINS D'AMELIE : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SCI LES COUTAGNIERES : 90% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION
- SCI LES JARDINS D'ELODIE : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1 % des titres acquis par la SA CAPELLI
- SNC FONCIERE DE L'EST LYONNAIS : 98% des titres souscrits par la SA CAPELLI
- SCI LE CLOS LORENA : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1 % des titres acquis par la SA CAPELLI
- SCI LES JARDINS D'EMMA : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1 % des titres acquis par la SA CAPELLI
- SCI LES JARDINS DE COLOMBIERES : 90% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION.
- SAS CAPELLI FINANCEMENT : 100% des titres souscrits par la SA CAPELLI.

Sorties du périmètre

Les sociétés suivantes ont été sorties du périmètre :

- SA BARAUT, liquidée
- SNC L'OREE DU VILLAGE, cédée à la valeur nette
- SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT
- SCI LES JARDINS DE MARIE, liquidée

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

3.3 Règles et méthodes d'évaluation

3.3.1 Recours à des estimations

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

Les durées d'amortissement des immobilisations, L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction.

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations.

3.3.2 Immobilisations incorporelles

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

La durée d'amortissement généralement retenue est la suivante :

- Logiciels 1 à 5 ans Linéaire

3.3.3 Ecarts d'acquisition

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

valeur dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an.

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

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

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.

Catégorie	Mode	Durée
Constructions		
Structure	Linéaire	40 ans
Façades	Linéaire	20 ans
IGT	Linéaire	15 ans
Agencements	Linéaire	10 ans
Matériel et outillage	Linéaire	3 à 4 ans
Agencements divers	Linéaire	5 à 8 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 8 ans

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

3.3.5 Stocks

Activité lotissement :

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

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

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

3.3.6 Créances clients

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

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

3.3.7 Trésorerie et Equivalents de Trésorerie et autres actifs financiers courants

Il s'agit des comptes courants bancaires pour 9 339K€ et des valeurs mobilières de placement pour 10 746 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

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% ;

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.

Activité Promotion :

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

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

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.

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).

Suite à la levée du nantissement du compte titre en début d'exercice suivant, les SICAV antérieurement bloquées à hauteur de 1 M€ ont été remises dans la rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie ».

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.

3.3.10 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 ;

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.

- 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.

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 :
 - Les titres de participation des sociétés cotées sur un marché actif, constatés au bilan en actifs financiers non courants, lorsque leur juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à l'exception de ceux que le Groupe a décidé de classer en « autres actifs financiers disponibles à la vente »,
 - Les composantes des rubriques « trésorerie et équivalents de trésorerie », et « autres actifs financiers courants », dont les valeurs mobilières de placement.

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

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

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

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

3.3.15 Instruments dérivés de couverture

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

Sur l'exercice, le groupe CAPELLI n'a pas eu à utiliser ces instruments dérivés.

3.3.16 Informations sectorielles : définition des secteurs

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

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

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

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

3.3.17 La Marge Brute

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

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

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

4. Notes relatives au Bilan

4.1 Ecart d'acquisition

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

En K€

20.1.1.1. VALEURS BRUTES	01/04/2011	Variation + ou -	Variations de périmètre	31/03/2012
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	0	0	0	0	232
Logiciel	476			7		483
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	476	0	0	7	0	483
Terrains	23					23
Constructions	382			16		382
Immeubles de Placement	2 148					2164
I.T.M.O.I.	36			119		36
Installations et agencements divers	295					414
Matériel de transport	330	-5		190	241	274
Matériel de bureau et informatique	402			87		489
Immobilisations en cours	0			31		31
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 616	-5	0	443	241	3 813
Autres immobilisations financières	101				1	100
Dépôts et cautionnements	46			12	6	52
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	147	0		12	7	152
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	4 471	-5		462	248	4 680

En K€

Etat des amortissements	Montant Début Exercice	Variation de périmètre	Dotations Exercice	Diminutions reprises	Reclassement	Solde de Clôture
Amortissement des écarts d'acquisition						
Logiciels	429		40			469
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	429	0	40	0	0	469
Constructions	191		22			213
Immeuble de Placement	675		91			766
I.T.M.O.I.	31		3			34
Installations Agencement divers	164		25			189
Matériel de transport	147	-5	51	142		51
Matériel de bureau et informatique	355		29			384
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 563	-5	221	142		1 637
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	1 992	-5	261	142		2 106

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

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	47		14
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	47		14
Terrains	23		23
Constructions	191		169
Immeubles de Placement	1 473		1 398
I.T.M.O.I.	5		2
Installations et agencements divers	131		225
Matériel de transport	183		223
Matériel de bureau et informatique	47		105
Immobilisations en cours	0		31
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 053		2 176
Autres immobilisations financières	101		100
Dépôts et Cautionnements	46		52
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	147		152
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	2 479		2 574

Immeubles de placement

En K€

	Brut	Amort.	Net
Valeur à l'ouverture	2 148	675	1 473
Acquisitions de l'exercice	16		
Reclassement			
Dotations de l'exercice		91	
Autres			
Virement de poste à poste			
Cessions			
Amortissements par composants			
Valeur à la clôture	2 164	766	1 398

Au 31 mars 2012, les immeubles de placement présentent une valeur de marché, évaluée par un expert à 2 158K€, montant supérieur à la valeur nette comptable.

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

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

En K€

	31/3/2012	31/3/2011
Montant des produits des locations	167	207
Taxes foncières	8	15
Charges locatives	7	65

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 31/03/2012

En K€

	Valeur brute au 31/03/12	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/12	Valeur nette au 31/03/11
Lotissement	26 958	487	26 471	27 012
Promotion immobilière	5 848	32	5 816	2 615
Autres	0		0	0
TOTAL	32 806	519	32 287	29 631

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 381 K€ contre 398 K€ au 31 Mars 2011.

La variation de stocks comptabilisée en résultat en achats consommés s'élève à - 2 719 K€ en mars 2012 contre - 9 282 K€ l'exercice précédent.

Comme à chaque clôture, une analyse détaillée des stocks est effectuée afin d'ajuster la valeur comptable en fonction de la valeur nette de réalisation.

Au 31 mars 2012, le groupe a comptabilisé une dotation pour dépréciation sur les stocks de 291 K€ et une reprise de 228 K€.

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	60	60		

Créances : Actifs Courants

En K€

Créances	31/03/2012	31/03/2011
Clients	23 114	23 228
CREANCES CLIENTS	23 114	23 228
Etat – Impôt sur les sociétés	267	0
Etat Autres impôts	4 010	3 121
Débiteurs divers	3 056	2 826
Comptes courants	70	318
Charges constatées d'avance	1 851	1 579
AUTRES CREANCES	9 254	7 822
TOTAL GENERAL	32 368	31 072

Il n'existe pas d'instruments financiers au 31 Mars 2012.

- Les clients douteux représentent 36 K€ et concernent le secteur lotissement
- L'impact des créances irrécouvrables est non significatif
- Le poste client comprend : les clients issus de l'activité promotion pour un montant de 13,3 M€ dont 4 M€ de bailleurs sociaux et des créances sur les opérateurs promoteurs pour un montant de 5,2 M€. Par ailleurs, la conjoncture économique avait, en 2009, conduit le groupe CAPELLI à diviser ses lots afin de réduire le prix unitaire et à s'orienter vers le logement social. L'en-cours de ces clients s'élevait au 31 mars 2012 à 2,6M€.

- Sur un montant total de créances clients de 23,4 M€, le montant des créances échues s'élève à 7,2 M€ et correspond à des créances sur des opérateurs promoteurs dont les opérations sont en cours de réalisation et dont le paiement doit intervenir à la clôture des opérations. Il n'existe pas de risque de non recouvrement dans la mesure où un privilège de vendeur est inscrit sur ces créances.

Etat des créances clients

Total	Non échus	Echus provisionnés	Echus < 4 mois	Echus de 4 à 6 mois	Echus de 6 à 12 mois	Echus > 12 mois
23 114	15 892	36	1 070			6 116

- Les charges constatées d'avance comprennent 1,3M€ d'Obligations De Faire comptabilisées dans le poste fournisseurs.
L'activité d'aménageur lotisseur amène régulièrement le groupe à réaliser des achats de terrain à des propriétaires particuliers avec paiement partiel sous forme d'obligation de faire (ODF). L'ODF consiste en la viabilisation par le lotisseur, de lots restants appartenir au propriétaire vendeur.

 **Dettes : Passifs non Courants**

En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus De cinq ans
Provisions	32		32	
Emprunts				
- à taux fixe	95		95	
- à taux variable	1 522		1 522	
- intérêts courus	0		0	
Dépôts et cautionnements reçus	15		15	
Impôts différés passifs	1 736	1 736		
PASSIFS NON COURANTS	3 400	1 736	1 664	0

 **Dettes : Passifs Courants**

En K€

Dettes	31/03/2012	31/03/2011
PROVISIONS	373	
Concours bancaires	17 092	22 602
Emprunts à moins d'un an	541	453
DEPOT ET CONCOURS BANCAIRES	17 633	23 055
COMPTES COURANTS	702	1 709
Fournisseurs	25 771	20 545
DETTES FOURNISSEURS	25 771	20 545
DETTES FISCALES ET SOCIALES	5 281	2 766
Etat – Impôt sur les sociétés	133	254
Divers	1 417	953
Produits constatés d'avance		
AUTRES DETTES	1 417	953
PASSIFS COURANTS	51 310	49 282

Endettement net

En K€

Endettement net	31/03/11	Variation	31/03/12
Passifs non courants	1 767	- 135	1 632
Passifs courants	23 055	- 5 422	17 633
Comptes courants passifs	1 709	- 1 007	702
Endettement brut	26 531	- 6 564	19 967
Trésorerie, équivalents de trésorerie	-17 939	- 2 145	- 20 084
Autres actifs financiers courants	- 1 024	1 024	0
Comptes courants actifs	- 318	248	- 70
Endettement net	7 250	- 7 437	- 187

Au 31 mars 2012, la structure du bilan fait apparaître des capitaux propres de 32 639 K€, une trésorerie active et équivalent de trésorerie de 20 084 K€ et des dettes financières pour 19 967 K€ soit un endettement net de - 187 K€ contre 7 250 K€ en n-1.

Le gearing a ainsi été ramené à -0,6% au 31 mars 2012 contre 24% au 31 mars 2011.

Le montant du Passif financier courant (17,6M€) comprend :

- des lignes à taux variable finançant les opérations pour 11,9 M€ ;
- des lignes corporate à taux variable pour 5,2 M€ (échéance au 15 juillet);
- la part à moins d'un an des emprunts pour 0,5 M€ (taux variable) et 0,05 M€ (taux fixes)

Le montant du Passif financier non courant (0,83 M€) comprend la part à plus d'un an des emprunts à taux fixe pour 95 K€ et à taux variable pour 731 K€

L'autorisation de découvert des lignes corporate s'élevait à 5,4 M€ au 31/03/2012. Elle est passée à 3 M€ en date du 15 avril 2012, et ce jusqu'au 15 juillet 2012.

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

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

Le groupe a respecté ces ratios au 31 mars 2012.

Les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales présentent les caractéristiques suivantes : le capital restant dû au 31 mars 2012 est de 152 K€ financés à taux fixe et 2 006 K€ financés à taux variable. La société n'a plus d'encours de dérivés au 31 mars 2012 et 31 mars 2011.

4.6 Valeurs mobilières de placement et autres actifs financiers courants

En K€

	31/03/2012 Valeur acquisition	31/03/2012 Valeur de marché	31/03/2011 Valeur acquisition
VMP	10 746	10 746	10 283
Autres actifs financiers courants (1)	0	0	1 024
TOTAL	10 746	10 746	11 307

(1) Suite à la levée du nantissement du compte titre en début d'exercice suivant, les SICAV antérieurement bloquées à hauteur de 1 024 K€ ont été remises dans la rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie ».

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 2012, la SA CAPELLI détient 45 950 de ses propres titres, pour une valeur de 68K€.

Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

4.8 Provisions

En K€

	Valeur au 01/04/11	Variation périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 31/03/12
Provision IDR	16		16			32
Autres provisions	250		373	250		373
TOTAL	266		389	250		405

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

Plusieurs opérations, liées à la vente de logements sociaux, font apparaître des pertes à terminaison provisionnées à hauteur de 320 K€.

4.9 Impôts différés

	En K€
Impôts différés au 31 Mars 2011 :	
Passifs :	- 628
Actifs	30

	-598
Mouvements affectant le résultat	- 1 078
Mouvements affectant les réserves	0

Impôts différés au 31 mars 2012	- 1 676
Dont Impôts différés Passifs	- 1 736
Dont Impôts différés Actifs	60

Les impôts différés passifs sont essentiellement constitués par les écarts d'évaluation à hauteur de 272 K€, par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion) pour un montant de 1 143 K€, et par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour 282 K€.

4.10 Rémunération des dirigeants

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

les membres du conseil d'administration de la SA CAPELLI s'élève à 560 K€ pour l'exercice 2012. Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

Synthèse des rémunérations des dirigeants

en K€	31/03/2011	31/03/2012
Avantages du personnel à court terme	527	560
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Autres avantages à long terme	-	-
Indemnités de fin de contrat de travail	-	-
Paiement fondé sur les actions	-	-

5. Notes relatives au Compte de Résultat

5.1 Achats consommés

En K€

	31/03/12	31/03/11
Achats de marchandises	-13	- 59
Achat de matières premières et approv.	-23 061	- 27 337
Sous-traitance	-9 180	- 4 848
Frais financiers	- 1 001	- 1 014
Impôts et taxes	- 337	
Autres coûts directs stockés	- 1 950	
TOTAL	-35 733	- 33 258

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

5.2 Charges de personnel

En K€

	31/03/12	31/03/11
Salaires et traitements	-2 461	- 2 137
Charges sociales	- 993	- 847
TOTAL	- 3 454	- 2 984

5.3 Dotations et provisions nettes

En K€

	31/03/12	31/03/11
Actif circulant	- 56	14
Indemnité de départ à la retraite	-16	- 4
Autres provisions	-123	- 244
TOTAL	- 195	- 234

Les provisions sur actif circulant correspondent à des provisions sur stock pour 63K€ et à une reprise de provision pour clients douteux de 7 K€

Le poste « autres provisions » est constitué par des provisions pour pertes à terminaison, constatées en matière de promotion.

5.4 Autres produits et charges opérationnels

En K€

	Produits	Charges	Résultat 3/12	Résultat 3/11
Cession immobilisations	155	103	52	299
RESULTAT	155	103	52	299

5.5 Résultat par action

Le résultat par action a été calculé de la manière suivante : Résultat net du groupe divisé par le nombre d'actions. Le capital de la société est constitué de 13 280 000 actions ordinaires dont 45 950 titres d'autocontrôle.

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

5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

En K€	31/03/2012	31/03/2011
Organic	-6	1
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	-3	2
Provision pour retraite	6	2
Annulation RAP intra groupe	9	-9
Décalages de résultats (bénéfices)	-836	-263
Frais commerciaux	-282	
Perte à terminaison	-6	
Frais Financiers sur stocks	19	3
Amortissement par composant	15	40
Marge en stock	4	
Résultat déficitaire	2	
TOTAL	-1078	-224

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

5.7 Preuve d'impôt

	31/03/2012	31/3/2011
Résultat NET	2 464	1 369
Impôt	1 344	743
	-----	-----
Résultat avant impôt	3 808	2 112
IS théorique attendu	1 269	704
Contribution 3.3%	33	23
Différences permanentes	42	50
Economie liée à l'utilisation de déficit antérieur non activé (1)	0	- 34
Annulation de l'impôt différé sur écart d'évaluation		
	-----	-----
Impôt effectif	1 344	743

6. Informations sectorielles

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

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

➤ BILAN

En K€

	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11
ACTIFS NON COURANTS	1 421	1 501	1 155	988	58	20	2 634	2 509
ACTIFS COURANTS	1 105	1 187	63 655	67 580	19 955	10 867	84 715	79 634
TOTAL ACTIF SECTORIEL	2 526	2 688	64 810	68 568	20 013	10 887	87 349	82 143
PASSIFS NON COURANTS	273	0	1 848	2 271	1 279	389	3 400	2 660
PASSIFS COURANTS	692	198	33 369	40 789	17 249	8 295	51 310	49 282
TOTAL PASSIF SECTORIEL	965	198	35 217	43 060	18 528	8 684	54 710	51 942

➤ COMPTE DE RESULTAT

En K€

	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11
Chiffre d'affaires brut	167	207	23 558	28 697	28 122	13 876	51 847	42 780
Annulation des retraitements fact.		0	-3 919	-610		0	-3 919	-610
Chiffre d'affaires net	167	207	19 569	28 087	28 122	13 876	47 858	42 170
Marge brute	167	207	4 757	5 233	7 392	3 472	12 316	8 912
RESULTAT OPERATIONNEL							3 897	2 213
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT							-1 344	-743
RESULTAT NET AVANT RESULTAT ACTIVITES ARRETEES							2 464	1 369
RESULTAT NET							2 464	1 369

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

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

En K€

Dépenses d'investissement	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			7	32			7	32
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	16	235	427	170			443	405
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	12						12	
TOTAL GENERAL	28	235	434	202	0	0	462	437

En K€

Charges d'amortissements et de dépréciations	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11
AMORTISSEMENTS	91	123	170	263	0	0	261	386
Immobilisations incorporelles			40	104			40	104
Immobilisations corporelles	91	123	130	159			221	282
DEPRECIATIONS	0	0	487	456	33	0	520	456
Stocks			487	456	33		520	0
Créances clients							0	0
TOTAL GENERAL	91	123	657	719	33	0	781	842

7. Autres informations

7.1 Intégration proportionnelle

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

- **ACTIF**

	<i>En K€</i>	
	31/03/2012	31/03/2011
Actifs non Courants (total I)	1	3
Actifs Courants (total II)	2845	2 497
TOTAL DE L'ACTIF	2 846	2 500

- **PASSIF**

	<i>En K€</i>	
	31/03/2012	31/03/2011
Capitaux Propres (total I)	286	730
Passifs non Courants (II)	94	44
Passifs Courants (III)	2 466	1 726
TOTAL DU PASSIF	2 846	2 500

- **COMPTE DE RESULTAT**

	<i>En K€</i>	
	31/03/2012	31/03/2011
Total Produits Opérationnels	4 226	4 619
Total Charges Opérationnelles	-3 834	-3 890
Résultat Opérationnel Courant	392	729
Autres Produits Opérationnels	0	2
Autres Charges Opérationnelles	0	
Résultat Opérationnel	0	731
Coût de l'endettement financier	-20	-12
Autres Produits/Charges Fi		0
Charges d'impôt et minoritaires	-57	-71
RESULTAT PART DU GROUPE	315	648

7.2 Parties liées

En K€

POSTES DU COMPTE DE RESULTAT ET DU BILAN	Montant concernant les entreprises au 31/03/2012		Montant concernant les entreprises au 31/03/2011	
	Partie liées	Co-entreprises	Partie liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	70	316	3 648	5
Autres produits opérationnels	0		980	
Créances clients et comptes rattachés	2 444	4	8 095	
Autres créances	464	1 313		318
Emprunts et dettes financières divers	1 127			1 709

Les sommes indiquées dans la colonne « Parties liées » ont été réalisées en grande partie avec des sociétés non consolidées dans lesquelles le groupe CAPELLI n'a pas de lien juridique mais des dirigeants communs. Le groupe a inclus dans les informations sur les parties liées les personnes répondant à la définition d'IAS 24.9.

Nature des opérations : Le chiffre d'affaires réalisé au 31 mars 2012 avec les principaux dirigeants correspond essentiellement à des prestations de services.

Il n'existe aucune garantie donnée ou reçue avec les parties liées.

Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées.

L'information sur la rémunération des principaux dirigeants est mentionnée en note 4.10

7.3 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	03/2012	03/2011
Cadres	14	16
Employés	44	36
Total	58	52

7.4 Engagements hors bilan

Au 31 mars 2012 :

- Le montant des engagements reçus s'élève à 29 M€
- Le montant des engagements donnés s'élève à 17 M€

A l'exception des engagements donnés en matière de baux commerciaux, les engagements donnés et reçus sont liés au financement.

Dans la note 4.5 de l'annexe, il a été rappelé que les lignes corporate étaient soumises au respect de covenants.

• ENGAGEMENTS DONNES

	En K€	
	31/03/2012	31/03/2011
Promesses d'hypothèques	6 093	9 094
Privilège de prêteur	709	2 939
Hypothèques	5 978	8 466
Loyers baux commerciaux	444	141
Nantissement d'actif	2 257	4 607
TOTAL	15 480	25 247

• ENGAGEMENTS RECUS

	En K€	
	31/03/2012	31/03/2011
Avals, cautions	497	190
Garantie d'achèvement lotisseur	28 203	11 338
TOTAL	28 700	11 528

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. En 2009, le marché immobilier s'est stabilisé. En 2010 et 2011, le marché a été haussier sans toutefois retrouvé ses plus hauts historiques.

Dans un contexte macro-économique difficile, la politique gouvernementale actuelle semble vouloir favoriser la construction et donc le maintien d'aides à l'accession ou incitations fiscales notamment afin d'encourager la primo-accession. Par ailleurs, malgré un resserrement des crédits bancaires, les taux d'intérêts restent bas et la pénurie croissante des logements en France s'aggrave, favorisant le marché et le rendant 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 pas d'instruments de couverture mais reste ouvert à l'opportunité de mise en place de tels outils.

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 199 K€. Le Groupe est vigilant sur l'évolution des taux et reste prêt pour la mise en place 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.

Le montant des créances échues s'élève à 7,2 M€ et correspond à des créances sur des opérateurs promoteurs dont les opérations sont en cours de réalisation et dont le paiement doit intervenir à la clôture des opérations. Il n'existe pas de risque de non recouvrement dans la mesure où un privilège de vendeur est inscrit sur ces créances.

7.5.8 Assurance et couverture des risques

CAPELLI a souscrit :

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

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

Le Groupe a conservé les mêmes garanties que les années précédentes. L'ensemble des contrats d'assurance a été reconduit.

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 31/03/12	Juste valeur 31/03/12 (1)	Valeur nette comptable 31/03/11
ACTIFS :				
Actifs financiers non courants	A et D	152	152	147
Autres actifs non courants				
Créances clients	D	23 090	23 090	23 196
Autres actifs courants (2)	D	3 126	3 126	3 144
Autres actifs financiers courants (2)	B	0	0	1 024
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	20 084	20 084	17 939
PASSIFS :				
Dettes financières courantes et non courantes	C	19 265	19 265	26 531
Autres passifs non courants (2)	D			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	D	25 771	25 771	20 545
Autres passifs courants (2)	D	1 417	1 417	953

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

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

A : actifs disponibles à la vente,
 B : actifs à la juste valeur par le résultat,
 C : actifs et passifs évalués au coût amorti,
 D : actifs et passifs évalués au coût,
 E : placements détenus jusqu'à l'échéance.

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

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

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

7.6 Faits exceptionnels et litiges

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

7.7 Informations relatives aux contrats de construction

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

Au 31/03/2012, trois SCI de construction ventes avaient terminé leur programme soit :

- SCI DEMEURE DE LUCIE
- SCI MAZARIN
- SCI ST CERGUES
- SCI LE HAMEAU D'AMANDINE
- SCI AMBASSADEUR

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

- SCI VILLA HELENE
- SCI VILLA DU ROSSET
- SCI JARDINS DE COLLOMBIERE
- SCI LES COUTAGNIERES
- SCI JARDINS DE LEANE

- SCI LES JARDINS D'ELODIE
- SCI LES JARDINS DU LYS
- SCI LES ORMES
- SCI LOUIS GAILLARD 2
- SCI CLOS ST VINCENT
- SCI BOURG JOLI
- SCI LES JARDINS D'ELIOTT
- SCI RESIDENCE FLORENTIN
- SCI ALLEE PASCALINE
- SNC RESIDENCE DU CENTRE
- SCI RESIDENCES DU CLEZET

La SA CAPELLI détient également en direct plusieurs programmes de promotion en VEFA dans ses 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>		
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2011 Proforma
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	- 43 985	- 22 952	- 20 167
Frais de commercialisation encourus	-3 104	-1 336	-1 211
Provisions perte à terminaison	-301		-250
Provision sur stocks	-54		
Autres charges	- 4	- 7	- 4
ices	5 862	4 336	3 586
Chiffre d'affaires cumulé	53 311	28 661	25 219
Facturations intermédiaires émises	48 962	28 621	12 386
Avances reçues	- 29 786	- 24 796	- 8 568
Dû par les clients HT	19 175	3 825	3 818

La colonne 31/03/2011 Proforma reprend, à fin de comparatif, les informations relatives aux contrats de construction N-1, en retenant uniquement les contrats en cours au 31 mars 2012.

7.8 Honoraires des commissaires aux comptes

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

En K€

	ORFIS				DFP				AUTRE			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11	31/03/12	31/03/11
Audit												
= Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
Emetteur	41	40	69%	69%	41	41	87%	83%				
Filiales intégrées globalement	18	22	31%	31%	6	11	13%	17%		0		0%
= Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
Emetteur												
Filiales intégrées globalement												
Sous-total	59	62	100%	100%	47	52	100%	100%	0	0	0%	0
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
= Juridique, fiscal, social												
= Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)												
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	59	62	100%	100%	47	52	100%	100%	0	0	0%	0%

20.1.2. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 mars 2012 en norme IFRS

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

DFP AUDIT
Le Poincaré
2 Rue de la Claire
69009 LYON

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 2012 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 CONSOLIDES

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 APPRECIATIONS

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 – VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

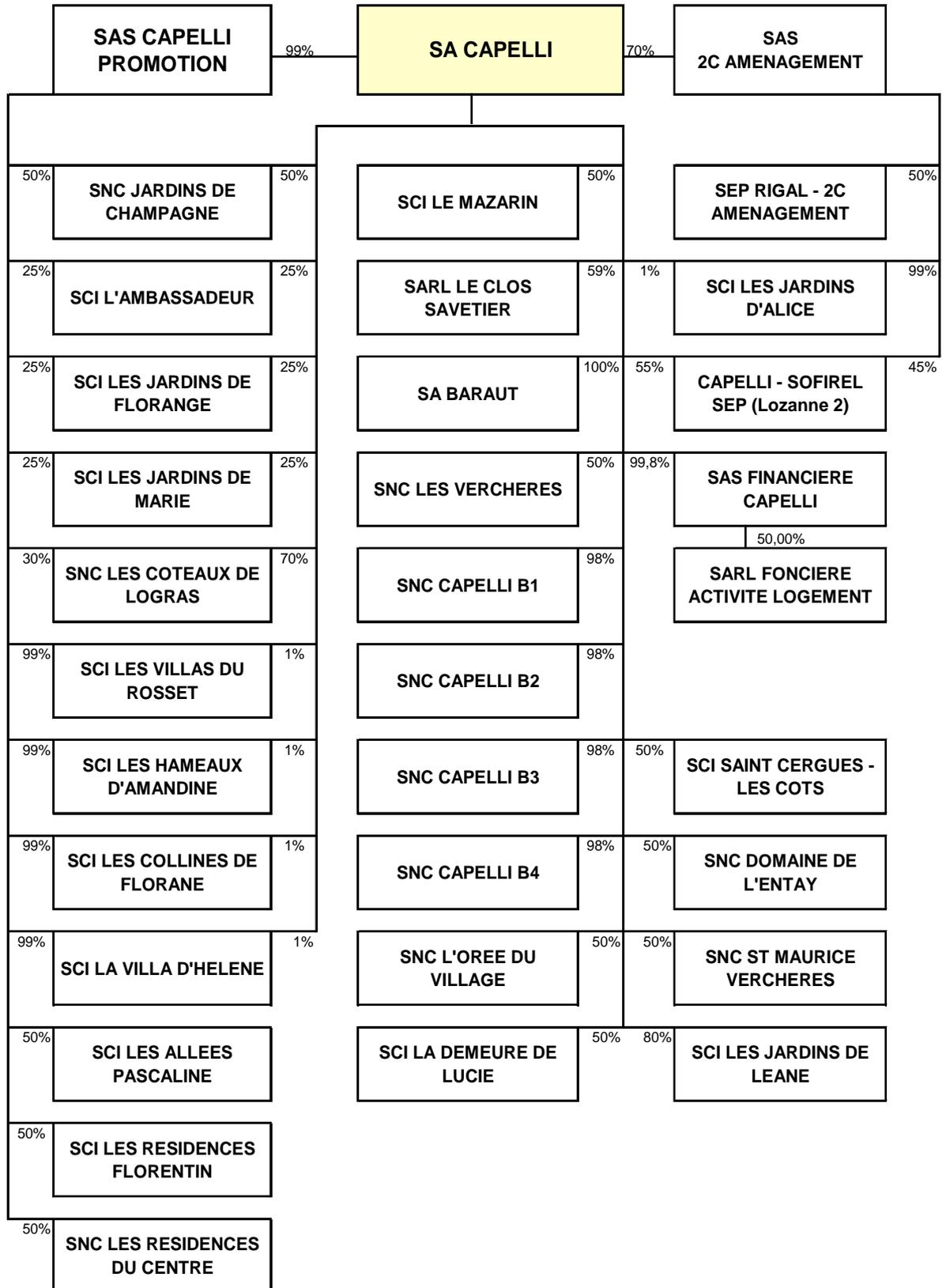
Fait à Villeurbanne et à Lyon, le 31 juillet 2012

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY
Jean-Louis FLECHE

DFP AUDIT
Roger Pierre JERABEK

20.1.3. Comptes consolidés au 31 mars 2011 en normes IFRS



	Exercice clos le : 31/03/2011			31/03/2010	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
* ACTIFS NON COURANTS					
ECART D'ACQUISITION	232		232	232	4.1
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	476	429	47	120	4.2
CONCESSIONS, BREVETS	476	429	47	120	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 616	1 563	2 053	2 659	4.2
TERRAINS	23	0	23	23	
CONSTRUCTIONS	382	191	191	225	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 148	675	1 473	2 060	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	36	31	5	9	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 027	666	361	342	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	147	0	147	148	
TITRES	101		101	101	4.3
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	46		46	47	
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	30		30	42	4.9
TOTAL (I)	4 501	1 992	2 509	3 201	
* ACTIFS COURANTS					
STOCKS	30 087	456	29 631	38 874	4.4
CREANCES CLIENTS	23 228	32	23 196	24 236	4.5
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	23 228	32	23 196	24 236	
AUTRES ACTIFS COURANTS	6 265	0	6 265	6 783	4.5
AUTRES CREANCES	6 265		6 265	6 783	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 579		1 579	1 700	4.5
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	1 024		1 024	1 024	4.6
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	17 939		17 939	13 759	4.5
TOTAL (II)	80 122	488	79 634	86 376	
TOTAL GENERAL (I à II)	84 623	2 480	82 143	89 577	

	31/03/2011 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	1 236	1 236	
RESERVES DE CONSOLIDATION	9 592	9 292	
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 167	306	
	28 592	27 431	
INTERETS MINORITAIRES	1 609	1 440	
TOTAL (I)	30 201	28 871	
* PASSIFS NON COURANTS			
PROVISIONS	266	12	4.8
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 767	474	4.5
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	627	415	4.9
TOTAL (II)	2 660	901	
* PASSIFS COURANTS			
PROVISIONS	0	6	4.8
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	23 055	33 136	4.5
COMPTES COURANTS	1 709	1 673	4.5
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	20 545	22 005	4.5
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 020	2 399	4.5
AUTRES DETTES	953	571	4.5
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		15	4.5
TOTAL (III)	49 282	59 805	
TOTAL GENERAL (I à III)	82 143	89 577	

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

ETAT DU RESULTAT GLOBAL	31/03/2011	31/03/2010
RESULTAT NET CONSOLIDE (report)	1 369	495
Variation de la juste valeur des instruments financiers	0	48
Effets d'impôts sur les autres éléments du résultat global	0	-16
Résultat global	1 369	527
PART DU GROUPE	1 167	338
INTERETS MINORITAIRES	202	189

- (1) L'information présentée au principal décideur opérationnel étant la marge brute, c'est cet indicateur qui est indiqué au niveau du compte de résultat. Les composantes de la marge brute sont données en note 3.3.17. Elles intègrent notamment les coûts d'emprunts liés aux activités lotissement et promotion.

	31/03/2011 En K€	Réf.	31/03/2010 En K€
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE	1 369		495
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie	-2	4.2	38
Dotations nettes aux amortissements et provisions	634	4.8	454
Charge d'impôt	743		-69
Plus ou moins value de cession	-299	5.4	-336
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT	2 445		582
IMPOT VERSE	295		-415
Variation de stock	9 243	4.4	12 649
Variation des créances d'exploitation	-589		2 185
Variation des dettes d'exploitation	-679		-575
Variation du BFR lié à l'activité	7 975		14 259
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	10 715		14 426
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	594		1 265
+ Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-437	4.2	-296
- Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1 030	5.4	1 616
+ Acquisitions d'immobilisations financières	1		
- Cessions d'immobilisations financières			-7
+ Acquisition de sociétés nettes de trésorerie acquise			-48
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	3 274		-2 054
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère			0
Dividendes versés aux minoritaires	-39		-345
Souscription d'emprunts	2 500		
Remboursement d'emprunts	-885		-1 867
Autres variations liées aux opérations de financement	1 698		164
Actions propres – Dérivés de taux			-6
VARIATION DE TRESORERIE AVANT Autres Actifs Financiers Courants	14 583		13 637
Flux liés aux Autres Actifs Financiers Courants			-24
VARIATION DE TRESORERIE	14 583		13 613

Flux de trésorerie consolidés :

en k€

	31/03/2011	31/03/2010
- Trésorerie d'ouverture Actif	-13 759	-8 901
- Trésorerie d'ouverture Passif	33 005	41 760
Trésorerie de clôture Actif	17 939	13 759
Trésorerie de clôture Passif	-22 602	-33 005
VARIATION DE TRESORERIE	14 583	13 613

Détail de la Trésorerie nette :

en k€

	Note	Trés. à la clôture 31/03/2011	Trés. à l'ouverture 31/03/2011
Disponibilités		7 656	7 602
Valeurs mobilières de placement	4.6	10 283	6 157
- Découverts bancaires	4.5	-22 602	-33 005
TOTAL		-4 663	-19 246

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
Capitaux propres ouverture 1^{er} Avril 2009	15 139	638	-39	11 394	-32	27 100	1 647	28 747
Variation périmètre							-51	-51
Opérations sur titres auto-détenus			-24	18		-6		-6
Distribution de dividendes							-345	-345
Résultat global				306	32	338	189	527
Autres (1)				-1	0	-1		-1
Capitaux propres ouverture 1^{er} Avril 2010	15 139	638	-63	11 717	0	27 431	1 440	28 871
Variation périmètre						0		0
Opérations sur titres auto-détenus			6	-6		0		0
Distribution de dividendes				0		0	-39	-39
Résultat global				1 167		1 167	202	1 369
Autres (1)				-6		-6	6	0
Capitaux propres clôture 31 mars 2011	15 139	638	-57	12 872	0	28 592	1 609	30 201

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

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

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

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

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

1. Faits caractéristiques

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

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

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

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

2. Evènements postérieurs à la clôture

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

3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1 Déclaration de conformité aux IFRS

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

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

- La norme IAS1 révisée, appliquée à compter des exercices ouverts en 2009 a un impact sur la présentation des états financiers. Le groupe a choisi de présenter le compte de résultat global en deux états : un premier état sur le compte de résultat consolidé et un second état sur les autres éléments du résultat global. L'information comparative a été retraitée.
- La norme IFRS8 « secteurs opérationnels » n'a pas eu d'impact sur les tests de dépréciation. L'information présentée au principal décideur opérationnel étant la marge brute, c'est cet indicateur qui a été mentionné au niveau du compte de résultat.
- La norme IAS23 « coûts d'emprunt » n'a pas eu d'impact sur les comptes annuels dans la mesure où le groupe intégrait déjà les coûts d'emprunt dans la valorisation des actifs qui exigent une longue période de préparation avant de pouvoir être vendu. Les coûts d'emprunt de l'exercice ont été intégrés dans les achats consommés à hauteur de 1 014 K€ au 31 mars 2011 et 1 452 K€ au 31 mars 2010. Ils étaient constatés antérieurement dans le coût de l'endettement brut.
- L'interprétation IFRIC 15 « contrats de constructions de biens immobiliers » applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2010 est venue confirmer le traitement comptable de la reconnaissance des revenus appliqués par le groupe.

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

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

3.2 Méthodes de consolidation

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

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

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

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

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.

LIEN DE DETENTION DIRECT	% DE CONTROLE 31/03/11	% D'INTERETS 31/03/11	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/10	% D'INTERETS 31/03/10
<u>SOCIETE CONSOLIDANTE</u>					
SA CAPELLI			MERE		
<u>SOCIETES CONSOLIDEES</u>					
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	I.G.	99,8%	99,8%
CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99%	99%	I.G.	99%	99%
2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70%	70%	I.G.	70%	70%
BARAUT SA Siret : 38924053200017	100%	100%	I.G.	100%	100%
LE CLOS SAVETIER SARL Siret : 49125724200017	59%	59%	I.G.	59%	59%
SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100%	100%	I.G.	100%	100%
L'OREE DU VILLAGE SNC Siret : 50484190900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50%	50%	I.P.	50%	50%
LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
LES JARDINS DE MARIE SCI Siret : 44939202600018	50%	50%	I.P.	50%	50%
L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	50%	I.P.	50%	50%
LE DOMAINE DU RETORD SCI Siret : 48149251000013			I.P.	50%	50%
LES JARDINS DE MAUD SCI Siret : 48130443400014			I.P.	50%	50%
LES COLLINES DE FLORANE SCI Siret : 50280057600014	100%	100%	I.G.	100%	100%
CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	100%	86,5%	I.G.	100%	86,5%
LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50%	50%	I.P.	50%	50%

LE MAZARIN SCI Siret : 48988565700010	50%	50%	I.P.	50%	50%
LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100%	100%	I.G.	100%	100%
SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC ST MAURICE DE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100%	100%	I.G.	100%	100%
SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100%	100%	I.G.	100%	100%
SARL Foncière Activité Logement Siret : 498456800017	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA la Régionales Siret : 95750355000015			I.P.	95.47%	47.74%
SEP AFA CAPELLI Siret : 42964259200016			I.P.	50%	50%
LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50,00%	50%	I.P.	50,00%	50%
SCI LES VILLAS DU ROSSET Siret : 52988988300011	100%	100%	I.G.		
SCI LA VILLA HELENE Siret : 52891495500018	100%	100%	I.G.		
SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018	98%	98%	I.G.	98%	98%
SNC CAPELLI B2 Siret : 49205285700025	98%	98%	I.G.		
SNC CAPELLI B3 Siret : 52200420900014	98%	98%	I.G.		
SNC CAPELLI B4 Siret : 52779552000016	98%	98%	I.G.		
SCI LES JARDINS DE LEANE Siret : 52999040000010	80%	80%	I.G.		

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

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

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

Variation du pourcentage d'intérêt

Néant

Entrées dans le périmètre

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

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

Sorties du périmètre

Les sociétés suivantes ont été sorties du périmètre :

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

Ces sociétés sont soit liquidées soit en cours de liquidation.

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

3.3 Règles et méthodes d'évaluation

3.3.1 Recours à des estimations

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

Les durées d'amortissement des immobilisations,
L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction.

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations.

3.3.2 Immobilisations incorporelles

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

La durée d'amortissement généralement retenue est la suivante :

- Logiciels 1 à 5 ans Linéaire

3.3.3 Ecarts d'acquisition

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

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.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Ils font

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

Catégorie	Mode	Durée
Constructions		
Structure	Linéaire	40 ans
Façades	Linéaire	20 ans
IGT	Linéaire	15 ans
Agencements	Linéaire	10 ans
Matériel et outillage	Linéaire	3 à 4 ans
Agencements divers	Linéaire	5 à 8 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 8 ans

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

3.3.5 Stocks

Activité lotissement :

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

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

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

Activité Promotion :

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

Une provision pour dépréciation est constituée quand l'opération concernée doit

se solder par une perte à terminaison.

3.3.6 Créances clients

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

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

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

3.3.7 Trésorerie et Equivalents de Trésorerie et autres actifs financiers courants

Il s'agit des comptes courants bancaires pour 7 656K€ et des valeurs mobilières de placement pour 10 283K€. Les découverts bancaires sont exclus des disponibilités et sont présentés en dettes financières courantes.

Les valeurs mobilières de placements sont évaluées à leur juste valeur, les variations de juste valeur étant comptabilisées en résultat lorsque l'impact est significatif. Le groupe retient, dans son évaluation à la juste valeur, le cours à la date de clôture ou les valeurs liquidatives pour les actifs de trésorerie placés dans les OPCVM.

Le poste trésorerie et équivalents de trésorerie intègre ses « fonds monétaires euros » lorsque les critères recommandés par l'AMF sont respectés (volatilité et sensibilité très faibles).

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

3.3.8 Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

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

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

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

3.3.9 Crédit bail et locations financières

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

3.3.10 Imposition différée

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

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

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

3.3.11 Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires

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

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

Activité promotion : Le résultat est constaté au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction et de commercialisation en fonction de la marge prévisionnelle de chaque

programme. Le chiffre d'affaires est comptabilisé pour chaque exercice en fonction du taux d'avancement et de commercialisation.

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

Les dépenses de commercialisation sont constatées directement en charge.

3.3.12 Titres auto détenus

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

3.3.13 Provisions

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

3.3.14 Autres instruments financiers

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

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

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

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

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

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

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

Un tableau comparatif des justes valeurs des actifs par rapport à leur valeur comptable est donné en note 7.5.9.

Conformément à l'amendement d'IFRS 7, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories en annexe 7.5.9, selon une hiérarchie de méthodes de détermination de la juste valeur.

3.3.15 Instruments dérivés de couverture

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

Pour les opérations qualifiées de couverture de flux futurs et lorsque la relation de couverture est démontrée (flux liés à une dette à taux variable), les variations de valeur sont comptabilisées en autres éléments du résultat global pour la partie efficace et en résultat pour

la partie non efficace. La partie constatée en autres éléments du résultat global est reprise en résultats de manière symétrique au dénouement de l'opération couverte.
Dans les autres cas (opérations qualifiées comptablement de spéculatives) les variations de juste valeur sont constatées en résultat.

3.3.16 Informations sectorielles : définition des secteurs

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

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

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

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

3.3.17 La Marge Brute

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

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

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

4. Notes relatives au Bilan

4.1 Ecart d'acquisition

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

En K€

20.1.3.1. VALEURS BRUTES	01/04/2010	Variation + ou -	Variations de périmètre	31/03/2011
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			32		476
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	444			32	0	476
Terrains	23					23
Constructions	380			2		382
Immeubles de Placement	3 020			202	1 074	2 148
I.T.M.O.I.	36					36
Installations et agencements divers	404			21	130	295
Matériel de transport	262			139	71	330
Matériel de bureau et informatique	361			41		402
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 486			405	1 275	3 616
Autres immobilisations financières	101					101
Dépôts et cautionnements	47					47
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	148			0	0	148
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	5 309			437	1 275	4 471

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		104			428
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	324		104			428
Constructions	155		36			191
Immeuble de Placement	960		118	403		675
I.T.M.O.I.	27		4			31
Installations Agencement divers	239		38	113		164
Matériel de transport	114		62	30		146
Matériel de bureau et informatique	331		24			355
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 826		282	546		1 562
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	2 150		386	546		1 990

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

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

Immeubles de placement

En K€

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

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

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

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

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

En K€

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

4.3 Immobilisations financières – titres non consolidés

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

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

4.4 Détail du stock au 31/03/2011

En K€

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

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

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

4.5 Créances et Dettes

➤ Créances : Actifs non Courants

En K€

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

➤ Créances : Actifs Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an
Clients	23 228	23 228
CREANCES CLIENTS	23 228	23 228
Etat TVA	0	0
Etat Autres impôts	3 121	3 121
Débiteurs divers	2 826	2 826
Comptes courants	318	318
Charges constatées d'avance	1 579	1 579
AUTRES CREANCES	7 844	7 844
TOTAL GENERAL	31 072	31 072

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

- Les clients douteux représentent 32 K€, répartis en :
 - ✓ Secteur promotion : 8K€
 - ✓ Secteur lotissement : 19K€
 - ✓ Secteur locatif et autres : 5 K€
- L'impact des créances irrécouvrables est non significatif
- La conjoncture économique avait, en 2009, conduit le groupe CAPELLI à diviser ses lots et à s'orienter vers le logement social. L'en-cours de ces nouveaux clients s'élevait au 31 mars 2011 à 3,9 M€ (5,5M€ au 31/03/10).

- Le solde du poste client soit 19,3 M€ correspond aux opérateurs promoteurs à hauteur de 9,1 M€ et aux clients divers pour 10,2 M€.
- Sur un montant total de créances clients de 23.2 M€, le montant des créances échues s'élève à 8,2 M€ et correspond à des créances sur des opérateurs promoteurs dont les opérations sont en cours de réalisation et dont le paiement doit intervenir à la clôture des opérations. Il n'existe pas de risque de non recouvrement dans la mesure où un privilège de vendeur est inscrit sur ces créances.

Etat des créances clients

Total	Non échus	Echus provisionnés	Echus < 4 mois	Echus de 4 à 6 mois	Echus de 6 à 12 mois	Echus > 12 mois
23 228	14 925	32	3 993	-		4 278

- Les charges constatées d'avance comprennent 1,15M€ d'Obligations De Faire comptabilisées dans le poste fournisseurs.
L'activité d'aménageur lotisseur amène régulièrement le groupe à réaliser des achats de terrains à des propriétaires particuliers avec paiement partiel sous forme d'obligation de faire (ODF). L'ODF consiste en la viabilisation par le lotisseur de lots restants appartenir au propriétaire vendeur.

 **Dettes : Passifs non Courants**

En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus De cinq ans
Provisions	266		250	16
Emprunts				
- à taux fixe	144		144	
- à taux variable	1 602		1 424	178
- intérêts courus				
Dépôts et cautionnements reçus	21	21		
Impôts différés passifs	627	627		
PASSIFS NON COURANTS	2 660	648	1 818	194

Dettes : Passifs Courants

En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an
Provisions		
Concours bancaires	22602	22602
Emprunts à moins d'un an	453	453
DEPOT ET CONCOURS BANCAIRES	23 055	23 055
COMPTES COURANTS	1 709	1 709
Fournisseurs	20 545	20 545
DETTES FOURNISSEURS	20 545	20 545
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 020	3 020
Divers	953	953
Produits constatés d'avance		
AUTRES DETTES	953	953
PASSIFS COURANTS	49 282	49 282

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

Endettement net

En K€

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le groupe a respecté ces ratios au 31 mars 2011.

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

4.6 Valeurs mobilières de placement et autres actifs financiers courants

En K€

	31/03/2011 Valeur acquisition	31/03/2011 Valeur de marché	31/03/2010 Valeur acquisition
VMP	10 283	10 283	6 157
Autres actifs financiers courants (1)	1 024	1 024	1 024
TOTAL	11 307	11 307	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 31 mars 2011 et le même montant au 31 mars 2010. Celles-ci sont reclassées en autres actifs financiers courants dans les comptes IFRS dès lors qu'elles garantissent des lignes de trésorerie à court terme.

4.7 Composition du capital social

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

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

Remarque :

Un droit de vote double est accordé à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au

moins au nom du même actionnaire au jour de l'assemblée générale.

Actions auto détenues

Au 31 Mars 2011, la SA CAPELLI détient 27 981 de ses propres titres, pour une valeur de 57 K€.

Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

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

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

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

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

4.8 Provisions

En K€

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

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

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

4.9 Impôts différés

	En K€
Impôts différés au 31 Mars 2011 :	
Passifs :	- 415
Actifs	+ 42

	- 373
Mouvements affectant le résultat	- 225
Mouvements affectant les réserves	-

Impôts différés au 31 mars 2011	- 598
Dont Impôts différés Passifs	-627
Dont Impôts différés Actifs	+30

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

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

4.10 Rémunération des dirigeants

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

pour les membres du conseil d'administration de la SA CAPELLI s'élève à 527 K€ pour l'exercice 2011. Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

Synthèse des rémunérations des dirigeants

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

5. Notes relatives au Compte de Résultat

5.1 Achats consommés

En K€

	31/03/11	31/03/10
Achats de marchandises	- 59	- 104
Achat de matières premières et approv.	- 27 337	- 28 121
Sous-traitance	- 4 848	- 6 047
Frais financiers	- 1014	- 1 452
TOTAL	- 33 258	- 35 724

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

5.2 Charges de personnel

En K€

	31/03/11	31/03/10
Salaires et traitements	- 2 137	- 2 263
Charges sociales	- 847	- 860
TOTAL	- 2 984	- 3 123

5.3 Dotations et provisions nettes

En K€

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

5.4 Autres produits et charges opérationnels

En K€

	Produits	Charges	Résultat 3/11	Résultat 3/10
Cession immobilisations	1 030	- 731	299	336
RESULTAT	1 030	- 731	299	336

5.5 Résultat par action

Le résultat par action a été calculé de la manière suivante : Résultat net du groupe divisé par le nombre d'actions. Le capital de la société est constitué de 13 280 000 actions ordinaires dont 27 981 titres d'autocontrôle.

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

5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

En K€	31/03/2011	31/03/2010
Organic	1	-20
Effort Construction		0
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	2	0
Provision pour retraite	2	-8
Anulation provision intra groupe	-9	
Décalages de résultats (bénéfices)	-264	74
Frais Financiers sur stocks	3	20
Amortissement par composant	40	26
Participation		
Sortie écart d'évaluation inscrit en immeuble de placement		244
TOTAL	-225	336

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

5.7 Preuve d'impôt

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

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

6. Informations sectorielles

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

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

BILAN

En K€

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

COMPTE DE RESULTAT

En K€

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

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

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

En K€

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

En K€

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

7. Autres informations

7.1 Intégration proportionnelle

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

- **ACTIF**

En K€

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

- **PASSIF**

En K€

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

- **COMPTE DE RESULTAT**

En K€

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

7.2 PARTIES LIEES

En K€

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

Les sommes indiquées dans la colonne « Parties liées » ont été réalisées en grande partie avec des sociétés non consolidées dans lesquelles le groupe CAPELLI n'a pas de lien juridique mais des dirigeants communs. Le groupe a inclus dans les informations sur les parties liées les personnes répondant à la définition d'IAS 24.9.

Nature des opérations : Le chiffre d'affaires réalisé avec les principaux dirigeants correspond essentiellement à des cessions de terrains à bâtir. Les autres produits opérationnels concernent des cessions d'immeubles de placement.

Il n'existe aucune garantie donnée ou reçue avec les parties liées.

Aucune provision et charge n'a été constatée au titre des créances douteuses sur les parties liées.

7.3 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

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

7.4 Engagements hors bilan

Au 31 mars 2011 :

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

- **ENGAGEMENTS DONNES**

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

- **ENGAGEMENTS RECUS**

	<i>En K€</i>	
	31/03/2011	31/03/2010
Avals, cautions	190	384
Garantie d'achèvement lotisseur	11 338	13 469
TOTAL	11 528	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 qui restent relativement bas ainsi qu'une pénurie croissante de logements en France favorisent le marché et le rendent durablement porteur.

7.5.2 Risques de change

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

7.5.3 Instruments de couverture

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

7.5.4 Risques de liquidité

Les passifs financiers à moins d'un an et à plus d'un an sont présentés au bilan respectivement en passifs courants et non courants.

La ventilation de l'échéancier des créances et dettes à plus d'un an est donnée ci-dessus pour les postes les plus significatifs (note 4.5).

7.5.5 Risques de taux d'intérêt

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

L'impact, sur les lignes de crédit, d'une variation de 1 point des taux d'intérêts est de 265 K€. Le Groupe est vigilant sur l'évolution des taux et étudie la mise en place à court terme, d'instruments de couverture de taux.

7.5.6 Risques de contrepartie

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

7.5.7 Risque de crédit

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

Le montant des créances échues s'élève à 8,2 M€ et correspond à des créances sur des opérateurs promoteurs dont les opérations sont en cours de réalisation et dont le paiement doit intervenir à la clôture des opérations. Il n'existe pas de risque de non recouvrement dans la mesure où un privilège de vendeur est inscrit sur ces créances.

7.5.8 Assurance et couverture des risques

CAPELLI a souscrit :

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

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

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

7.5.9 Actifs et passifs financiers

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

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

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

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

- A : actifs disponibles à la vente,
B : actifs à la juste valeur par le résultat,
C : actifs et passifs évalués au coût amorti,
D : actifs et passifs évalués au coût,
E : placements détenus jusqu'à l'échéance.

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

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

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

7.6 Faits exceptionnels et litiges

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

7.7 Informations relatives aux contrats de construction

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

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

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

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

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

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

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

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

7.8 Honoraires des commissaires aux comptes

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

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

20.1.4. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 mars 2011

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Mars 2011 sur :

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

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

1 - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4.5 « créances et dettes » de l'annexe sur l'endettement net précisant que les lignes corporate sont arrivées à échéance et sont en cours de signature.

2 - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans les notes 3.3.1 et 3.3.11 de l'annexe intitulées respectivement «Recours à des estimations» et « Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires » :

L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans les états financiers.

Le résultat des contrats de construction est constaté au fur et à mesure de l'avancement des travaux et de la commercialisation, en fonction de la marge prévisionnelle de chaque programme.

Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des hypothèses retenues et de ces estimations ainsi qu'à leur correcte application.

- Les stocks de l'activité Lotissement sont évalués conformément aux principes exposés dans la note 3.3.5 de l'annexe.

Nous avons examiné la correcte application de ces principes au travers de tests portant sur les programmes les plus significatifs.

- Les créances clients sont dépréciées en application des principes exposés dans la note 3.3.6 de l'annexe.

Nous avons apprécié, sur la base de sondages, les risques de non recouvrement pour les créances les plus significatives et l'adéquation des provisions comptabilisées avec ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 – VERIFICATION SPECIFIQUE

Par ailleurs, nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à VILLEURBANNE et à LYON, le 29/07/2011

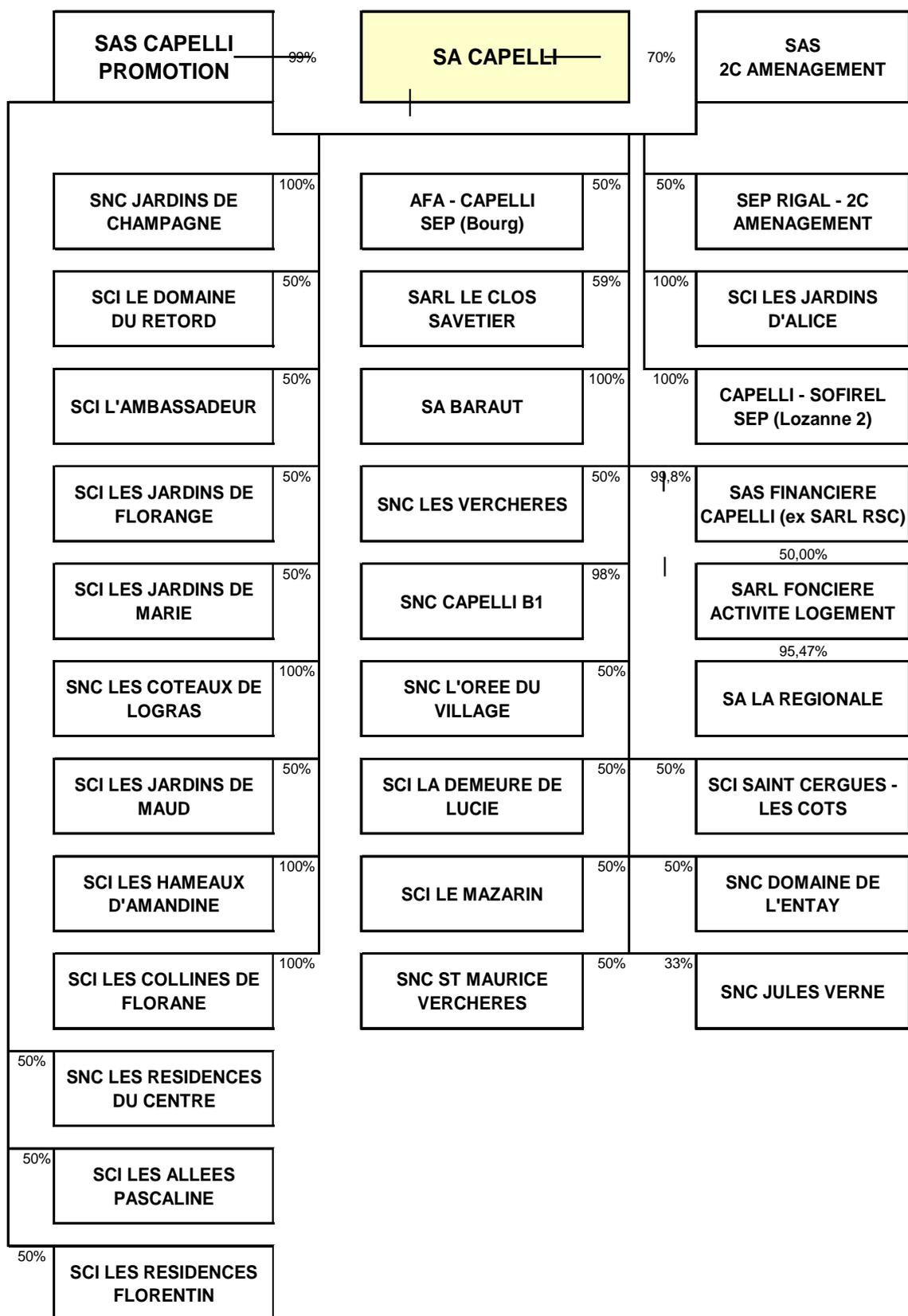
Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY
Jean-Louis FLECHE

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO

20.1.5. Comptes consolidés au 31 mars 2010

Organigramme :



	Exercice clos le : 31/03/2010			31/03/2009	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
* ACTIFS NON COURANTS					
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
TOTAL (I)	5 351	2 150	3 201	4 716	
* ACTIFS COURANTS					
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
TOTAL (II)	86 884	508	86 376	95 286	
TOTAL GENERAL (I à II)	92 235	2 658	89 577	100 002	

Actif consolidé au 31 mars 2010 :

En K€

	31/03/2010 NET	31/03/2009 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	772	
REPORT A NOUVEAU	1 236	1 236	
RESERVES DE CONSOLIDATION	9 292	7 783	
RESULTAT DE L'EXERCICE	306	1 531	
	27 431	27 099	
INTERETS MINORITAIRES	1 440	1 648	
TOTAL (I)	28 871	28 747	
* PASSIFS NON COURANTS			
PROVISIONS	12	34	4.8
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	474	936	4.5
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	415	775	4.9
TOTAL (II)	901	1 745	
* PASSIFS COURANTS			
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
TOTAL (III)	59 805	69 510	
TOTAL GENERAL (I à III)	89 577	100 002	

Compte de résultat consolidé au 31 mars 2010 :

En K€

	EXERCICE 31/03/2010			31/03/2009	Réf.
	France	Export	Total	Net	
VENTE DE MARCHANDISES PRODUCTION VENDUE	74 43 340		74 43 340	325 50 171	
Chiffre d'affaires net	43 414		43 414	50 496	3.3.11
ACHATS CONSOMMES			-35 724	-38 378	5.1
CHARGES DE PERSONNEL			-3 123	-3 932	5.2
CHARGES EXTERNES			-3 046	-3 753	
IMPOTS ET TAXES			-569	-922	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS			-471	-483	4.2
DOTATIONS NETTES AUX PROVISIONS			-241	-178	5.3
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			220	80	
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			-85	-58	
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES			-43 039	-47 624	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT			375	2 872	
AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			1 616	813	5.5
AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			-1 280	-486	5.5
RESULTAT OPERATIONNEL			711	3 199	
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET			-224	-147	5.4
PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE			58	365	
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT			-282	-512	
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES			-61	32	5.4
AUTRES PRODUITS FINANCIERS			33	116	
AUTRES CHARGES FINANCIERES			-94	-84	
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT			69	-999	5.8
IMPOT SUR LES BENEFICES			-268	-1 309	
IMPOTS DIFFERES			337	310	5.7
RESULTAT NET			495	2 085	
PART DU GROUPE			306	1 531	
INTERETS MINORITAIRES			189	554	
RESULTAT PAR ACTION (1)			0,023	0,115	
ETAT DU RESULTAT GLOBAL			31/03/2010	31/03/2009	
RESULTAT NET CONSOLIDE (report)			495	2 085	
Variation de la juste valeur des instruments financiers			48	-48	
Impôt sur les opérations en capitaux propres			-16	16	
Résultat global			527	2 053	
PART DU GROUPE			338	1 499	
INTERETS MINORITAIRES			189	554	
RESULTAT PAR ACTION (1)			0,026	0,115	

(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€
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE	495		2 085
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
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT	582		3 165
IMPOT VERSE	- 415		- 2 067
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
Variation du BFR lié à l'activité	+ 14 259		+ 182
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	14 426		1 280

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

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	- 2054		- 1 777
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

VARIATION DE TRESORERIE AVANT Autres Actifs Financiers Courants	13 637		- 145
FLUX LIES AUX AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	-24		-
VARIATION DE TRESORERIE	13 613		- 145

VARIATION DE TRESORERIE	31/03/2010		31/03/2009
- 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
VARIATION DE TRESORERIE	13 613		- 145

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
TOTAL		-19 246	- 32 859

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
Capitaux propres ouverture 1^{er} Avril 2008	15 139	638	- 119	10 881		26 539	1 305	27 844
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
Capitaux propres ouverture 1^{er} Avril 2009	15 139	638	- 39	11 394	- 32	27 100	1 647	28 747
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
Capitaux propres clôture 31 mars 2010	15 139	638	- 63	11 717	0	27 431	1 440	28 871

(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.

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 2nd 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).

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 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 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^{er} 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 :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions		
Structure	Linéaire	40 ans
Façades	Linéaire	20 ans
IGT	Linéaire	15 ans
Agencements	Linéaire	10 ans
Matériel et outillage	Linéaire	3 à 4 ans
Agencements divers	Linéaire	5 à 8 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 8 ans

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

3.3.5 Stocks

Activité lotissement :

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

- Prix d'acquisition
- + Frais financiers (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 602K€ 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 :

- Les titres de participation des sociétés cotées sur un marché actif, constatés au bilan en actifs financiers non courants, lorsque leur juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à l'exception de ceux que le Groupe a décidé de classer en « autres actifs financiers disponibles à la vente »,
- Les composantes des rubriques « trésorerie et équivalents de trésorerie », et « autres actifs financiers courants », dont les valeurs mobilières de placement.

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

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

- Actifs et passifs constatés au coût : cette rubrique comprend les créances clients, dettes fournisseurs, les dépôts et cautionnements et autres créances et dettes commerciales. Ces actifs et passifs financiers sont comptabilisés à l'origine à la juste valeur, qui en pratique est proche de la valeur nominale. Ils sont évalués à la clôture à leur valeur comptable, ajustée le cas échéant de dépréciations en cas de perte de valeur. Les règles détaillées d'évaluation ont été présentées ci-dessus dans des notes spécifiques.
- Actifs et passifs constatés au coût amorti pour les prêts et les dettes : cette rubrique comprend essentiellement les 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€

20.1.5.1. 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
TOTAL	242	- 10		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 ». Le fonds de commerce de LA REGIONALE a été cédée au cours du 2^e 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
ECART ACQUISITION	242				10	232
Logiciel	417			27		444
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	417			27		444
Terrains	174				151	23
Constructions	375			5		380
Immeubles de Placement	4 137		- 49	141	1 209	3 020
I.T.M.O.I.	38			7	9	36
Installations et agencements divers	481			8	86	403
Matériel de transport	274			103	115	262
Matériel de bureau et informatique	367			5	11	361
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 846		- 49	269	1 581	4 485
Autres immobilisations financières	101					101
Dépôts et cautionnements	40			18	11	47
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	141			18	11	148
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	6 646		- 49	314	1 602	5 309

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	206		118			324
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	206		118			324
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
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 806		352	316	- 15	1 826
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	2 012		470	316	- 15	2 150

En K€

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début Exercice	Valeur Nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin Exercice
Ecart d'acquisition	242		232
Logiciel	211		120
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	211		120
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			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 040		2 659
Autres immobilisations financières	101		101
Dépôts et Cautionnements	40		47
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	141		148
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	4 634		3 159

Immeubles de placement

En K€

	Brut	Amort.	Net
Valeur à l'ouverture	4 137	1 073	3 064
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			
Valeur à la clôture	3 020	960	2 060

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
TOTAL	39 369	495	38 874	51 523

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
AVANCES ET ACOMPTES VERSES		
Client	24 245	24 245
Clients factures à établir	4	4
CREANCES CLIENTS	24 249	24 249
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
AUTRES CREANCES	8 483	8 483
TOTAL GENERAL	32 732	32 732

- 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 A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A 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		
PASSIFS NON COURANTS	901	433	434	34

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

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
Endettement brut	44 982	- 9 699	35 283
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
Endettement net	33 860	- 15 340	18 520

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

	<i>En K€</i>		
	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
TOTAL	7 181	7 182	8 061

(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

	<i>En K€</i>					
	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
TOTAL	34		6		22	18

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€
Impôts différés au 31 Mars 2009 :	
Passifs :	- 775
Actifs	82

	- 693
Mouvements affectant le résultat	+ 336
Mouvements affectant les réserves	- 16

Impôts différés au 31 mars 2010	- 373
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 (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
TOTAL	- 35 724	- 38 378

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

5.2 Charges de personnel (k€)

	31/03/10	31/03/09
Salaires et traitements	- 2 263	- 2 858
Charges sociales	- 860	- 1 074
TOTAL	- 3 123	- 3 932

5.3 Dotations et provisions nette (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	
TOTAL	- 241	- 178

5.4 Résultat financier (K€)

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

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

5.5 Autres produits et charges opérationnels (k€)

	Produits	Charges	Résultat
Cession immobilisations	1 616	- 1 280	336
RESULTAT	1 616	- 1 280	336

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 (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	
TOTAL	+ 336	+ 310

5.8 Preuve d'impôt

Résultat NET	495
Impôt	- 69

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

Impôt effectif	- 69

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

6. Informations sectorielles

Basée sur l'organisation interne du groupe, l'information sectorielle est présentée par secteur d'activité (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
ACTIFS NON COURANTS	2 060	3 121	1 108	1 550	33	45	3 201	4 716
ACTIFS COURANTS	727	574	78 569	81 507	7 080	13 205	86 376	95 286
TOTAL ACTIF SECTORIEL	2 787	3 695	79 677	83 057	7 113	13 250	89 577	100 002
PASSIFS NON COURANTS	44	257	825	1 290	38	198	901	1 745
PASSIFS COURANTS	2 743	3 438	49 981	53 020	7 075	13 052	59 805	69 510
TOTAL PASSIF SECTORIEL	2 787	3 695	50 806	54 310	7 113	13 250	60 706	71 255

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
Chiffre d'affaires brut	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
Chiffre d'affaires net	335	598	27 629	39 197	15 450	10 701	43 414	50 496
RESULTAT OPERATIONNEL	305	66	-106	2 651	512	482	711	3 199
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT							69	-999
RESULTAT NET AVANT RESULTAT ACTIVITES ARRETEES							495	2 085
RESULTAT NET							495	2 085

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
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			27	45		0	27	45
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	141	112	128	203			269	315
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			18	101		0	18	101
TOTAL GENERAL	141	112	173	349	0	0	314	461

En K€

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
AMORTISSEMENTS	150	115	320	368	0	0	470	483
Immobilisations incorporelles			118	108			118	108
Immobilisations corporelles	150	115	202	260			352	375
DEPRECIATIONS	0	4	301	5	0	3	301	12
Stocks			301				301	
Créances clients		4		5		3	0	12
TOTAL GENERAL	150	119	621	373	0	3	771	495

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

- **PASSIF**

	<i>En K€</i>	
	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
TOTAL DU PASSIF	4 147	6 922

- **COMPTE DE RESULTAT**

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

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
Total	57	74

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
TOTAL	36 377	46 037

- **ENGAGEMENTS RECUS**

	<i>En K€</i>	
	31/03/2010	31/03/2009
Avals, cautions	384	3 977
Garantie d'achèvement lotisseur	13 469	19 585
TOTAL	13 853	23 562

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
ACTIFS :				
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
PASSIFS :				
Dettes financières courantes et non courantes	C	35 283	35 283	44 982
Autres passifs non courants (2)				
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

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

(4) 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>	
	31/03/2010	31/03/2009
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
Chiffre d'affaires cumulé	26 769	22 428
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>	
	31/03/2010	31/03/2009
Honoraires versés aux commissaires aux comptes	114	104

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

20.1.6. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 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 CONSOLIDES

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 APPRECIATIONS

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

DFP AUDIT

Bruno GENEVOIS

Frédéric VELOZZO

20.2. Informations financières historiques consolidées proforma

Néant

20.3. Informations financières historiques sociales

Le Groupe a établi des comptes sociaux au titre des exercices clos au 31 mars 2012, 31 mars 2011 et au 31 mars 2010. CAPELLI ayant choisi de présenter des comptes consolidés, les comptes sociaux ne sont pas repris dans le Document de Référence.

20.4. Vérification des Informations financières historiques sociales

Les comptes sociaux au titre des exercices clos au 31 mars 2012, 31 mars 2011 et au 31 mars 2010 ont été certifiés sans réserve ni observation par les Commissaires aux Comptes.

20.5. Date des dernières informations financières

Les dernières informations financières vérifiées datent de l'exercice clos le 31 mars 2012.

20.6. Informations financières intermédiaires et autres

Néant

20.7. Politique de distribution des dividendes

Exercice	Nombre d'actions	Total des sommes distribuées	Dividende net distribué	Avoir fiscal
2012	13.280.000	1.000.000 €	0,0753€	NA
2011	13.280.000	- €	- €	NA
2010	13.280.000	- €	- €	NA
2009	13.280.000	- €	- €	N/A

- **POLITIQUE FUTURE DE DIVIDENDES**

La société envisage de procéder à une distribution de dividendes en fonction de ses moyens, et sous réserve du financement des investissements nécessités par le développement du Groupe.

20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage

La Société peut être impliquée, dans le cadre normal de ses activités, dans des procédures judiciaires, d'arbitrages, gouvernementales, ou administratives. A la connaissance de la Société, il n'existe pas à la date du présent Document de Référence de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale.

A notre connaissance, aucun changement significatif n'est intervenu concernant la situation financière ou commerciale de la Société depuis la fin de la période intermédiaire au 31 mars 2007.

20.10. Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes est porté en note 7.8 des comptes consolidés au 31 mars 2012.

21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1. Capital social

21.1.1. Montant du capital social

Au 31 mars 2012, le capital de la Société s'élève à 15.139.200 €. Il est divisé en 13.280.000 actions de 1,14 € de nominal.

21.1.2. Capital autorisé non émis

Date de l'assemblée générale	Objet de l'autorisation donnée au Conseil d'administration	Durée de la délégation	Fin	Utilisation au cours de l'exercice 2011-12
22/09/2010	Augmentation du capital avec maintien du DPS L 225-129-2 et L 228-92	26 mois	Expire le 21/11/2012	Néant
22/09/2010	Augmentation du capital avec suppression du DPS par offre au public L 225-129-2, L 225-135 et L 228-92	26 mois	Expire le 21/11/2012	Néant
22/09/2010	Augmentation du capital avec suppression du DPS par placement privé L 225-129-2, L 225-135 et L 228-92	26 mois	Expire le 21/11/2012	Emission BSAA 30.11.2010
22/09/2010	Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes sous la forme d'attribution d'actions gratuites d'élévation de la valeur nominale L 225-129-2	26 mois	Expire le 21/11/2012	Néant
22/09/2010	Augmentation de capital réservée aux salariés L 225-129-6 et L 225-138-1 du Code de commerce et L 3332-19 du Code du travail	26 mois	Expire le 21/11/2012	Néant
30/09/2011	Autorisation d'opérer sur les titres de la société L 225 -209	18 mois	Expire le 29/05/2013	Cf. 9.7.3 du Rapport de gestion
30/09/2011	Annulation des titres auto détenus L 225 -209	24 mois	Expire le 29/09/2013	Néant

L'Assemblée Générale extraordinaire en date du 20 septembre 2012 a voté les résolutions suivantes :

Septième résolution (*Autorisation au Conseil d'Administration de réduire le capital par annulation d'actions*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation à son Directeur Général, conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce, pour une durée de vingt-quatre (24) mois :

- à annuler les actions acquises par la Société au titre de la mise en oeuvre de l'autorisation donnée sous la sixième résolution, dans la limite de 10 % du capital tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à la présente décision, par période de vingt-quatre mois et à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur de rachat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles ;
- à modifier en conséquence les statuts et à accomplir toutes les formalités nécessaires.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2011 dans sa huitième résolution à caractère extraordinaire.

Huitième résolution (*Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2 et L.228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, en monnaies étrangères ou en toute unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée ;

- décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement et/ou à terme, ne pourra être supérieur à un plafond global de 15.000.000 d'euros en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;
- décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises et donnant accès immédiat ou à terme à une quotité du capital de la Société ne pourra excéder un plafond de 50.000.000 d'euros, ou leur contre-valeur, à la date de la décision d'émission ;
- décide que les actionnaires auront, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra en outre conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourront souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et dans la limite de leurs demandes ;
- décide que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra répartir à sa diligence totalement ou partiellement les titres non souscrits ou offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

- prend acte que la décision d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital emporte renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donnent droit en application des dispositions de l'article L.225-132 du Code de commerce ;
- décide que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation ;
- décide que le Conseil d'Administration pourra, s'il le juge opportun, imputer les frais, droits et honoraires occasionnés par les émissions sur le montant des primes correspondantes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée toute délégation antérieure ayant le même objet.

Neuvième résolution (*Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'émettre par offre au public des actions ordinaires ou de toutes valeur mobilière donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et L.228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission par offre au public, en France ou à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ;
- décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, ne pourra être supérieur à la somme de 15.000.000 d'euros en nominal. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;
- décide que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises et donnant accès immédiat ou à terme à une quotité du capital de la Société, ne pourra excéder un plafond de 50.000.000 d'euros, ou leur contre-valeur, à la date de la décision d'émission ;
- décide que le prix des actions ordinaires émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente délégation devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces titres qui seront émis conformément à la législation et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer au profit des actionnaires un délai de priorité pour les souscrire en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce ;
- prend acte que la décision d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital emporte renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donnent droit en application des dispositions de l'article L.225-132 du Code de commerce ;
- rappelle que le prix d'émission des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation sera soumis aux dispositions de l'article L.225-136 du Code de commerce ;

- décide que les augmentations de capital pourront être réalisées à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L.225-148 du Code de commerce. Le montant nominal total des augmentations de capital réalisées dans ce cadre s'imputera sur le plafond de 15.000.000 d'euros défini ci-avant;
- décide que le Conseil d'Administration pourra, s'il le juge opportun, imputer les frais, droits et honoraires occasionnés par les émissions sur le montant des primes correspondantes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
- décide que la présente délégation serait valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale ;
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dixième résolution (*Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'émettre par placement privé des actions ordinaires ou de toute valeur mobilière donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et L.228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider en une ou plusieurs fois l'émission réalisée par offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, tant en France qu'à l'étranger, d'actions ordinaires nouvelles de la Société ou de toute valeur mobilière donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société, ces valeurs mobilières pouvant être libellées en euros ou en monnaie étrangère ; il est rappelé que l'émission de titres de capital réalisée par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier est limitée à 20 % du capital social par an.
- décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, ne pourra être supérieur à la somme de 15.000.000 d'euros en nominal, sur 26 mois, sous réserve du respect de la limite d'émission à 20 % du capital social par période de douze mois, conformément à l'article L.225-136 3°. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;
- décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises et donnant accès immédiat ou à terme à une quotité du capital de la Société ne pourra excéder un plafond de 50.000.000 d'euros, sur 26 mois, ou leur contre-valeur, à la date de la décision d'émission sous réserve du respect de la limite d'émission à 20 % du capital social par période de douze mois, conformément à l'article L.225-136 3° du Code de commerce ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières pouvant être émises en application de la présente délégation ;
- décide que le prix des actions ordinaires émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente délégation devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ;
- décide que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe qui précède ;

- donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration d'imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après augmentation.
- décide que la présente délégation serait valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale ;
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée toute délégation antérieure ayant le même objet.

Onzième résolution (*Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en cas d'émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la Société*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de l'article L.225-136 du Code de commerce, délègue sa compétence au Conseil d'Administration de déroger aux conditions de fixation de prix prévues aux 9ème et 10ème résolutions de la présente Assemblée Générale et à le fixer selon les modalités suivantes :

- le prix d'émission des actions ordinaires de la Société ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ne pourra être inférieur à la moyenne pondérée des cours des 20 dernières séances de bourse précédant le jour de la fixation du prix d'émission, éventuellement diminué d'une décote maximum de 20 % ;
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa précédent ;
- le montant nominal des actions émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution, ne pourra excéder 10 % du capital social par période de douze mois, ainsi que les plafonds fixés par les 9ème et 10ème résolutions ci-dessus sur lesquels il s'impute.

L'Assemblée Générale décide en outre que la présente autorisation est consentie pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale.

Douzième résolution (*Délégation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'ajustement éventuel d'une émission de titres*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration :

- délègue au Conseil d'Administration le pouvoir d'ajuster le nombre de titres à émettre en fonction des souscriptions reçues, dans les conditions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce.

En application de cet article, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, le nombre de titres pourrait être augmenté dans la limite de 15 % de l'émission initiale, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale.

- décide que pour chacune des émissions réalisées dans le cadre de chacune des délégations proposées ci-avant, le Conseil d'Administration aura la compétence de décider, s'il constate une demande excédentaire, d'augmenter le nombre de titres à émettre dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce et dans la limite du plafond prévu pour chacune des délégations ci-dessus.

Treizième résolution (*Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration :

- délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital de la Société par incorporation au capital de réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait légalement et statutairement possible, sous la forme d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités ;
- décide, en cas d'attribution d'actions gratuites, que les actions nouvelles qui seront attribuées à raison d'actions anciennes bénéficieront du droit de vote double et/ou d'un dividende majoré bénéficieront de ce droit dès leur attribution ;
- décide que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions attribuées ;
- décide que le montant total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées dans le cadre de la présente résolution ne pourra être supérieur à 5.000.000 d'euros, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi ; il est indépendant du plafond du montant nominal d'augmentation de capital résultant des émissions de titres de capital et d'autres valeurs mobilières autorisées par précédentes résolutions ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale ;
- et prend acte que la présente délégation met fin à toute délégation antérieure ayant le même objet.

Quatorzième résolution (*Délégation au Conseil d'Administration d'émettre des actions de la Société au bénéfice des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux articles L.225-129-2, L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce et L.3332-18 à L.3332-24 du Code du travail :

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs nécessaires pour augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, d'un montant nominal maximal de 454.176 euros par l'émission d'actions réservées aux salariés et anciens salariés adhérant à un Plan d'Epargne d'Entreprise de la Société, des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce, ou par l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes, et attribution gratuite d'actions aux dits salariés et anciens salariés ;
- délègue en conséquence au Conseil d'Administration les pouvoirs pour fixer le prix de souscription des actions dans les conditions de l'article L.3332-19 du Code du travail, fixer le délai de libération des actions, déterminer que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs, le tout dans les limites légales, le cas échéant ;
- décide de supprimer, en faveur de ces salariés et anciens salariés, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres à émettre dans le cadre de la présente résolution, et de renoncer à tout droit aux actions attribuées gratuitement sur le fondement de cette résolution ;
- et met fin à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

La présente autorisation est donnée pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente Assemblée.

21.1.3. Titres non représentatifs du capital

A la date du présent Document de Référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

21.1.4. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par la Société ou pour son compte

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 septembre 2012 dans sa sixième résolution, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, autorise ce dernier, pour une période de dix huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce, à opérer sur les actions de la Société qui pourra ainsi :

- . acquérir ses propres actions jusqu'à concurrence de 10% du nombre des actions composant le capital social tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à la présente décision, à un prix d'achat au plus égal à vingt euros ;
- . ou encore annuler lesdites actions par voie de réduction du capital social conformément aux termes de l'autorisation conférée à la septième résolution et ce, dans la limite de 10% du capital de la Société par période de vingt-quatre mois.

Les acquisitions pourront être effectuées, par ordre de priorité, en vue :

- d'animer le titre de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI,
- de les annuler ultérieurement à des fins d'optimisation de la gestion financière de la Société,
- d'attribuer les actions dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion,
- de proposer aux salariés d'acquérir des actions dans les conditions prévues aux articles L.3332-18 et suivants du Code du Travail,
- de remettre les actions en paiement ou en échange dans le cadre de la réalisation d'opérations éventuelles de croissance externe,
- d'attribuer les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toutes autres manières, à des actions existantes de la Société.

Le montant maximal d'achat est fixé à 26.560.000 euros.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

Le Conseil d'Administration informe les actionnaires dans son rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, des acquisitions et cessions réalisées en application de la présente autorisation.

Usant de la faculté que l'Assemblée Générale Ordinaire lui a consentie, le Conseil d'Administration a procédé à l'acquisition et la vente des titres CAPELLI.

Au 31 mars 2012, la société détenait au total 45 950 de ses propres actions, représentant 0,35% du capital.

Ces 45.950 titres sont intégralement détenus dans le cadre du contrat de liquidité géré par CM-CIC Securities.

Tableau des transactions sur actions propres au cours des trois derniers exercices :

AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 MARS 2012	
Nombre d'actions propres rachetées	467.982 titres
Nombre d'actions propres vendues	450.013 titres
Cours moyen des actions achetées	2,60 €
Cours moyen des actions vendues	1,85 €
Montant global des frais de négociation	Forfait annuel 31 K€
ACTIONS EXISTANTES PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE :	
<i>Montant en K€</i>	68,5 K€
<i>Fraction du capital qu'elles représentent</i>	0,35 %
<i>Valeur globale évaluée au cours d'achat</i>	69,1 K€
<i>Valeur nominale</i>	1,14€

AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 MARS 2011 :	
Nombre d'actions propres rachetées	437.291 titres
Nombre d'actions propres vendues	434.661 titres
Cours moyen des actions achetées	2,07 €
Cours moyen des actions vendues	2,08 €
Montant global des frais de négociation	Forfait annuel 31 K€
ACTIONS EXISTANTES PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE	
<i>Montant en K€</i>	57,1 K€
<i>Fraction du capital qu'elles représentent</i>	0,21 %
<i>Valeur globale évaluée au cours d'achat</i>	57,8 K€
<i>Valeur nominale</i>	1,14€

AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 MARS 2010 :	
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	
<i>Montant en K€</i>	62,9 K€
<i>Fraction du capital qu'elles représentent</i>	0,19 %
<i>Valeur globale évaluée au cours d'achat</i>	47,2 K€
<i>Valeur nominale</i>	1,14€

21.1.5. Capital potentiel

Néant, sous réserve du 21.1.2. du présent Document de référence.

21.1.6. Options ou accords portant sur le capital de la Société

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 22 septembre 2010, le Conseil d'administration du 30 novembre 2010 a acté la réalisation d'une émission de 25.000 bons de souscription et / ou d'acquisition d'actions au profit de cadres de la Société.

Ces bons donnent chacun droit à une action ordinaire exerçable au prix de 2 € entre le 1^{er} octobre 2012 et le 31 décembre 2016 sous condition de rentabilité opérationnelle du Groupe.

21.1.7. Evolution du capital social depuis la création de la Société

Date	Nature des opérations	Augmentation de capital	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombre de parts sociales / actions créées	Montant cumulé		
					en capital	en titres	Nominal
16/04/1976	Création	100.000 F	- F	1.000	100 000 F	1.000	100,00 F
20/06/1984	Augmentation de capital par incorporation de réserves	150.000 F	- F	-	250.000 F	1.000	250,00 F
29/10/1985	Augmentation de capital par apport d'actifs	350.000 F	- F	1.400	600.000 F	2.400	250,00 F
18/04/1992	Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'émission	400.000 F	- F	-	1.000.000 F	2.400	416,67 F
30/06/1999	Augmentation de capital par incorporation de réserves	1.040.000 F	- F	-	2.040.000 F	2.400	850,00 F
30/05/2001	Augmentation de capital par incorporation de réserves	4.519.570 F	- F	-	6.559.570 F	2.400	2.733,15 F
06/10/2004	Conversion du nominal en €	- €	- €	-	1.000.000 €	2.400	416,66 €
	Augmentation de capital par apport des titres HJC	1.148.315 €	33.012.485 €	2.756	2.148.315 €	5.156	416,66 €
	Réduction du capital par annulation des actions CAPELLI détenues par HJC	<998.734 €>	<28.714.478 €>	<2.397>	1.149.581 €	2.759	416,66 €
	Augmentation de capital par apport des titres SFA	129.998 €	3.731.002 €	312	1.279.579 €	3.071	416,66 €
	Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion et de réserves	2.866.271 € - €	- € - €	- 3.067.929	4.145.850 € 4.145.850 €	3.071 3.071.000	1.350,00 € 1,35 €
28/10/2004	Division du nominal par 1.000						
	Augmentation de capital par appel public à l'épargne	336.150 €	2.372.484 €	249.000	4.482.000 €	3.320.000	1,35 €
17/06/2005	Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion et de réserves	4.814.000 €	-	-	9.296.000 €	3.320.000	2,80 €
16/06/2006	Division par quatre du nominal de la totalité des actions	-	-	-	9.296.000 €	13.280.000	0,70 €
21/09/2007	Augmentation de capital par Incorporation de réserves	5.843.200 €	-	-	15.139.200 €	13.280.000	1,14 €

21.1.8. Evolution de la répartition du capital et des droits de vote

Au 31 mars 2012 :

NOMS	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote en AGO	% droits de vote en AGO	Nombre de droits de vote en AGE	% droits de vote en AGE
Christophe Capelli	1 334 163	10,05%	2 651 603	14,49%	5 683 603	31,07%
Jean-Charles Capelli	696 000	5,24%	1 392 000	7,61%	4 424 000	24,18%
Jean-Claude Capelli	3 995 353	30,09%	5 511 353	30,13%	2 479 353	13,55%
<i>dont usufruit (1)</i>	<i>1 516 000</i>	<i>11,42%</i>	<i>3 032 000</i>	<i>16,57%</i>		
Claudine Capelli	3 805 593	28,66%	5 321 593	29,09%	2 289 593	12,52%
<i>dont usufruit (2)</i>	<i>1 516 000</i>	<i>11,42%</i>	<i>3 032 000</i>	<i>16,57%</i>		
sous-total Famille Capelli	9 831 108	74,03%	14 876 548	81,32%	14 876 548	81,32%
Nombre d'actions auto-détenues	45 950	0,35%	-	-	-	-
Public (nominatifs + porteur)	3 402 942	25,62%	3 417 391	18,68%	3 417 391	18,68%
TOTAL	13 280 000	100,00%	18 293 939	100,00%	18 293 939	100,00%

Au 31 mars 2011 :

NOMS	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote en AGO	% droits de vote en AGO	Nombre de droits de vote en AGE	% droits de vote en AGE
Christophe Capelli	1 317 440	9,92%	2 634 880	14,36%	5 666 880	30,89%
Jean-Charles Capelli	696 000	5,24%	1 392 000	7,59%	4 424 000	24,12%
Jean-Claude Capelli	3 995 353	30,09%	5 511 353	30,04%	2 479 353	13,51%
<i>dont usufruit (1)</i>	<i>1 516 000</i>	<i>11,42%</i>	<i>3 032 000</i>	<i>16,53%</i>		
Claudine Capelli	3 805 593	28,66%	5 321 593	29,01%	2 289 593	12,48%
<i>dont usufruit (2)</i>	<i>1 516 000</i>	<i>11,42%</i>	<i>3 032 000</i>	<i>16,53%</i>		
sous-total Famille Capelli	9 815 385	73,9%	14 859 825	81,00%	14 859 825	81,00%
Nombre d'actions auto-détenues	27 981	0,21%	-	-	-	-
Public (nominatifs + porteur)	3 437 634	25,89%	3 485 427	19,00%	3 485 427	19,00%
TOTAL	13 280 000	100,00%	18 345 252	100,00%	18 345 252	100,00%

Au 31 mars 2010 :

NOMS	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote en AGO	% droits de vote en AGO	Nombre 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	29,09%	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>		
sous-total Famille Capelli	10 161 125	76,51%	15 206 565	82,67%	15 206 565	82,5%
Nombre d'actions auto-détenues	24 351	0,19%	-	-	-	-
Public (nominatifs + porteur)	3 093 524	23,29%	3 188 374	17,33%	3 188 374	17,33%
TOTAL	13 280 000	100,00%	18 293 939	100,00%	18 394 939	100,00%

21.2. Acte constitutif et statuts

21.2.1. Objet social (article 2 des statuts)

La société a pour objet :

- l'étude, la mise au point, la réalisation pour son compte ou le compte de tous tiers de tous projets immobiliers, leur commercialisation, ou tout ou partie de ces missions,
- la vente, en totalité ou en partie, de tous biens ou droits immobiliers quelconques, l'activité de marchand de biens et de lotisseur,
- la prise de participation dans toute société quel que soit son objet et sa forme ; la gestion administrative et financière dans toute société,
- la création, l'acquisition, l'exploitation, la vente, la prise ou la dation à bail de tous établissements industriels ou commerciaux se rattachant à cet objet,
- et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social et à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement, le tout, tant pour elle-même que pour le compte de tiers ou en participation sous quelque forme que ce soit.

21.2.2. Exercice social (article 5 des statuts)

II - L'exercice social commence le 1er Avril et finit le 31 mars de l'année suivante.

21.2.3. Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'administration et de direction.

A) Fonctionnement du Conseil d'Administration (articles 16 à 21 des statuts)

Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

I - La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix huit au plus sous réserve des dérogations prévues par la loi en cas de fusion.

Ils sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire.

II - Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente; ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

III - La durée des fonctions des Administrateurs est de six années.

Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Les Administrateurs sont toujours rééligibles.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Vacance d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur (article 17 des statuts)

Si un siège d'Administrateur devient vacant entre deux Assemblées Générales, par suite de décès ou de démission, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire.

S'il ne reste plus que deux Administrateurs en fonction, ceux-ci, ou à défaut le Commissaire aux Comptes, doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à l'effet de compléter le Conseil.

Les nominations d'Administrateurs faites par le Conseil d'Administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Nombre d'actions détenues par les administrateurs

Les dispositions de l'article L.225-25 du Code de commerce, issues de la loi 2008-776 du 4 août 2008, dite Loi de Modernisation de l'Economie (LME), n'imposant plus de détention minimum d'actions par les administrateurs de société anonyme, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a, en date du 20 septembre 2012, décidé de tenir compte de cette évolution légale et de ne plus exiger que les administrateurs soit nécessairement actionnaire de la société CAPELLI.

Les statuts de la société CAPELLI ont donc été modifiés en ce sens par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires précitée.

Bureau du conseil (article 18 des statuts)

Le Conseil nomme parmi ses membres, personnes physiques, un Président qui peut être élu pour toute la durée de son mandat d'administrateur. Le Président peut être révoqué à tout moment par le conseil.

Le conseil nomme de même, s'il le juge à propos, un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Le Président et le Secrétaire peuvent toujours être réélus.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président ou du Secrétaire, le Conseil désigne à chaque séance la personne qui doit remplir cette fonction.

Le Président du conseil d'administration représente le conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Délibérations du Conseil (article 19 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président ou de l'Administrateur délégué dans les fonctions de Président.

En outre, si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, des Administrateurs représentant au moins le tiers des membres du Conseil peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, prendre l'initiative de la convocation.

Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil sur un ordre du jour déterminé.

Dans ces deux cas, le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées.

L'ordre du jour de la séance est fixé par l'auteur de la convocation ou pourra être arrêté au moment de la réunion du Conseil à la majorité de ses membres.

Les réunions du Conseil ont lieu soit au Siège Social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des Administrateurs est nécessaire.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

Un règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par décret en conseil d'état.

La disposition du paragraphe précédent n'est pas applicable, et par conséquent la présence effective ou par représentation des Administrateurs est exigée, pour les délibérations du Conseil d'Administration ayant trait à la nomination, la rémunération et la révocation du Président du Conseil d'administration, la nomination du Directeur général délégué, la rémunération et la révocation du Directeur Général et du Directeur Général délégué, l'arrêté des comptes annuels et consolidés, l'établissement du rapport de gestion de la société et, s'il y a lieu, celui du groupe.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par tous les Administrateurs participant à chaque séance du Conseil d'Administration.

Procès-verbaux (article 20 des statuts)

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, côté et paraphé, ou sur des feuilles mobiles numérotées et paraphées, dans les conditions fixées par la loi.

Ces procès-verbaux mentionnent le nom des Administrateurs présents, représentés, excusés ou absents. Ils font état de la présence ou de l'absence des personnes convoquées à la réunion en vertu d'une disposition légale, et de la présence de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie de la réunion.

Les procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un Administrateur, et, en cas d'empêchement du Président de séance, par deux Administrateurs.

Pouvoirs du Conseil (article 21 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

B) Fonctionnement de la Direction Générale (article 22 des statuts)

Conformément aux dispositions du Code de commerce, la direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique administrateur ou non nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit, par délibération, à la majorité de ses membres présents et représentés, entre les deux modes d'exercice de la direction générale ci-dessus décrits.

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer de une à cinq personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ces derniers disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Conseil Administration détermine la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général, pour les Directeurs Généraux Délégués. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

C) Rémunération des administrateurs – Limite d'âge (article 23 des statuts)

I - L'Assemblée Générale peut allouer aux Administrateurs, en rémunération de leur activité, des jetons de présence dont le montant est porté aux frais généraux de la Société.

Le Conseil répartit ces jetons de présence entre ses membres comme il l'entend.

II - La rémunération du Président du Conseil d'Administration est fixée par le Conseil d'administration.

III - Le nombre des Administrateurs en exercice ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues à l'alinéa précédent est nulle.

Lorsque la limite fixée pour l'âge des Administrateurs est dépassée, l'Administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration, de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué est fixée à 65 ans.

21.2.4. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existante

A) Cession et transmission des actions (*article 11 des statuts*)

Les titres inscrits en compte se transmettent par virement de compte à compte.

Aussi longtemps que l'inscription en compte ne sera pas devenue définitive, la propriété des actions résultera de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres et comptes tenus à cet effet au siège social. Leur cession s'opérera, à l'égard des tiers et de la société par une déclaration de transfert signée du cédant ou de son mandataire et mentionnée sur ces registres.

Si les actions ne sont pas entièrement libérées, l'ordre de mouvement doit être signé en outre par le cessionnaire.

La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public ou le maire de leur domicile.

Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.

La transmission d'actions, à titre gratuit ou en suite de décès, s'opère également par un transfert mentionné sur le registre, sur justification de la mutation dans les conditions légales

Après libération intégrale des actions, leur transmission s'opérera par virement de compte à compte, dans les conditions et selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actions en numéraire provenant d'une augmentation de capital sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Après la dissolution de la société, elles demeurent négociables jusqu'à la clôture de la liquidation.

B) Indivisibilité des actions (*article 12 des statuts*)

A l'égard de la Société, les actions sont indivisibles. Les propriétaires indivis d'une action, à quelque titre que ce soit, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne désignée d'accord entre eux, ou à défaut par le Président du Tribunal de Commerce.

C) Droits et obligations attachés aux actions – droit de vote double (*article 13 des statuts*)

I - Chaque action donne droit à une part dans la propriété de l'actif social, proportionnelle au nombre des actions existantes. Notamment, elle a droit, pour toute répartition effectuée en cours de société, comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette. Il sera donc, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société et auxquelles cette répartition pourrait donner lieu.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale. En outre, elle donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales dans les conditions légales et statutaires.

Toutefois, toute action nominative intégralement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription depuis 2 ans au moins au nom d'un même actionnaire, au jour de la réunion de l'assemblée générale, donnera lieu à un droit de vote double au profit de cet actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, ce droit de vote double sera conféré, dès leur émission, aux actions nominatives, attribuées gratuitement à un actionnaire de la société à raison d'actions anciennes pour lesquelles ce dernier bénéficierait déjà de ce droit.

Le transfert par quelque moyen et dans quelque condition que ce soit mettra fin de plein droit au droit de vote double qui s'y rattache, hors les cas visés à l'article L 225-124 du code de commerce.

II - Les actionnaires ne sont responsables qu'à concurrence du montant des actions qu'ils possèdent.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

21.2.5. Modalités de modification des droits des actionnaires

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société.

21.2.6. Assemblées générales (articles 27 à 36 des statuts)

A) Autorité et qualification des Assemblées Générales (article 27 des statuts)

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblées Générales, lesquelles sont qualifiées d'Ordinaires ou d'Extraordinaires selon la nature des décisions qu'elles ont à prendre.

Les délibérations des Assemblées Générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

B) Convocation, lieu de réunion (article 28 des statuts)

I - Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration.

A défaut, elles peuvent être convoquées :

- par le ou les Commissaires aux Comptes, en cas d'urgence,
- par le ou les liquidateurs en cas de dissolution de la Société et pendant la période de liquidation,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé ou du Comité d'entreprise en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs actionnaires représentant au moins 5% du capital social.

Les Assemblées Générales sont réunies au Siège Social ou en tout autre lieu figurant dans les avis de convocation.

II - La convocation est faite quinze jours au moins avant la date de l'assemblée par un avis inséré tant dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social, qu'au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Si toutes les actions sont nominatives, les insertions prévues ci-dessus peuvent être remplacées par une lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire. Dans le premier cas, chacun d'eux doit être également convoqué par lettre ordinaire ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.

En outre, la société est tenue, trente jours au moins avant la réunion de l'assemblée des actionnaires de publier au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, un avis contenant les indications mentionnées à l'article 130 du décret du 23 mars 1967.

Lorsqu'une Assemblée n'a pas pu délibérer faute de réunir le quorum requis, une deuxième Assemblée est convoquée six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première.

C) Ordre du jour (article 29 des statuts)

L'ordre du jour des Assemblées Générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Il figure sur les avis et lettres de convocation. L'Assemblée ne peut délibérer sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs Administrateurs et procéder à leur remplacement.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation

D) Accès aux Assemblées – Pouvoirs (article 30 des statuts)

I - Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur simple justification de son identité et d'une inscription de sa qualité d'actionnaire sur le registre tenu par la société au troisième jour ouvré précédant l'assemblée générale à zéro heure, heure de Paris.

Tout actionnaire peut également participer aux assemblées générales par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par Décret en Conseil d'Etat.

En cas de démembrement de la propriété d'actions, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées extraordinaires.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.225-110, alinéa 1^{er}, du Code de commerce et aux dispositions précédentes, lorsque des actions démembrées font l'objet d'un engagement de conservation visé à l'article 787 B du Code général des impôts, le droit de vote aux assemblées générales appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il appartient à l'usufruitier.

II - Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité. Il peut en outre se faire représenter, dans les conditions prévues par la loi, par toute personne physique ou morale de son choix lorsque les actions de la société sont admises aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation figurant sur une liste arrêtée par l'Autorité des Marchés Financiers. Le mandataire doit justifier de son mandat.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

III - Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la société dans les conditions fixées par la loi.

IV - Deux membres du Comité d'entreprise peuvent également assister aux assemblées générales dans les conditions prévues par la les dispositions du Code du travail.

E) Feuille de présence (article 31 des statuts)

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- les nom, prénoms usuels et domicile de chaque actionnaire présent, le nombre d'actions dont il est titulaire ainsi que le nombre de voix attachées à ces actions,
- les nom, prénoms usuels et domicile de chaque actionnaire représenté, le nombre d'actions dont il est titulaire ainsi que le nombre de voix attachées à ces actions,
- les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandataire, le nombre d'actions de ses mandants ainsi que le nombre de voix attachées à ces actions, le nombre des pouvoirs donnés à chaque mandataire.
- les noms, prénoms usuels et domicile de chaque actionnaire ayant adressé à la société un formulaire de vote par correspondance, ainsi que le nombre de voix dont il est titulaire et le nombre de voix attaché à ces actions.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires, est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

F) Bureau de l'Assemblée (article 32 des statuts)

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration. En son absence, l'assemblée élit elle-même son Président. L'Assemblée convoquée par le ou les Commissaires aux Comptes en cas d'urgence est présidée par le Commissaire ou par l'un d'eux.

Les fonctions de Scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants qui représentent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions et, sur leur refus, par ceux qui viennent immédiatement après, jusqu'à acceptation.

Le Bureau désigne un Secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

G) Procès-verbaux (article 33 des statuts)

Les délibérations des Assemblées Générales sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé, ou sur des feuilles mobiles numérotées et paraphées dans les conditions fixées par la loi.

Ces procès-verbaux mentionnent la date et le lieu de réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du Bureau, le nombre d'actions participant au vote et le quorum atteint, les documents et rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Ils sont signés par les membres du Bureau.

Les copies ou extraits desdits procès-verbaux sont signés par le Président du Conseil d'Administration, l'Administrateur Directeur Général, ou, après dissolution, par un liquidateur. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

H) Assemblée Générale Ordinaire (article 34 des statuts)

L'Assemblée Générale Ordinaire est celle qui est appelée à prendre toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts.

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice et, le cas échéant, sur les comptes consolidés.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent le cinquième des actions ayant droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

I) Assemblée Générale Extraordinaire (article 35 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un groupement d'actions régulièrement effectué.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, l'Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire. Quant à celle appelée à décider la transformation de la Société, elle délibère aux conditions de majorité prévues à l'article 40 des statuts, et qui diffèrent selon la forme nouvelle adoptée.

En outre, dans les Assemblées Générales Extraordinaires appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature, ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire est privé du droit de vote, même comme mandataires.

J) Droit de Communication des actionnaires (article 36 des statuts)

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur mise à disposition des actionnaires sont déterminées par la loi.

21.2.7. Franchissements de seuil

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, de quelque manière que ce soit, un nombre de titres représentant, immédiatement ou à terme, plus du vingtième, du dixième, du trois vingtième, cinquième, du quart, du trois dixième, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtième ou des dix-neuf vingtième du capital et/ou des droits de vote, est tenue d'informer la société du nombre total de titres qu'elle possède au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de bourse suivant le jour de franchissement de ce seuil, ou par tout autre moyen pour les actionnaires résidant hors de France. La même déclaration doit être effectuée auprès de l'Autorité des marchés financiers dans le même délai.

Cette obligation d'information s'applique dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus chaque fois que la fraction du capital social et/ou des droits de vote possédés devient inférieure aux seuils susmentionnés.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées de droit de vote dans les conditions prévues par la loi. Cette sanction est indépendante de celle qui peut être prononcée par décision judiciaire sur demande du Président, d'un actionnaire ou de l'Autorité des marchés financiers.

21.2.8. Stipulations particulières régissant les modifications du capital (article 7 des statuts)

I - Le capital social peut être augmenté :

- soit par l'émission, au pair ou avec prime, d'actions nouvelles, ordinaires ou privilégiées, libérées soit en numéraire, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société,
- soit par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes,
- soit par apport en nature,
- soit par conversion d'obligations,

le tout en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires ou du Conseil d'Administration spécialement habilité par ladite Assemblée à cet effet.

L'Assemblée Générale statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires si l'augmentation de capital a lieu par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes et l'opération est alors réalisée soit par voie de majoration du montant nominal des actions, soit par distribution d'actions gratuites.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles; ils peuvent renoncer individuellement à ce droit suivant les conditions et modalités fixées par la réglementation en vigueur. Les actionnaires disposent en outre d'un droit de souscription à titre réductible si l'assemblée générale l'a décidé expressément.

Si les souscriptions reçues n'absorbent pas la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration peut, au choix, soit limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions reçues si celui-ci atteint les trois quarts au moins de l'émission et si l'assemblée générale l'a prévu expressément, soit répartir totalement ou partiellement les actions non souscrites, sauf décision contraire de l'assemblée générale, soit enfin les offrir au public en tout ou partie, si l'assemblée générale a expressément admis cette possibilité.

L'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide l'augmentation de capital peut, dans les conditions et limites fixées par la loi, supprimer l'exercice du droit préférentiel de souscription et réserver la souscription des actions nouvelles à telles personnes de son choix.

II - Le capital peut être réduit selon les formes et dans les conditions fixées par la loi. La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal au minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en Société d'une autre forme.

22. CONTRATS IMPORTANTS

La Société n'a conclu aucun contrat important autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires au cours des deux dernières années précédant la date du présent Document de Référence.

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTERETS

Néant

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

L'ensemble des documents sociaux de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires est consultable au siège social de la Société et sur son site internet (www.groupe-capelli.com).Peuvent notamment être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le présent Document de Référence,
- les informations financières historiques de la Société pour chacun des deux exercices précédant la publication du présent Document de Référence.

La Société entend communiquer ses résultats financiers conformément aux exigences des lois et réglementations en vigueur.

Liste des informations publiées ou rendues publiques depuis le 1^{er} avril 2011

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
07/04/2011	39,5 M€ de compromis d'achats fonciers, Capelli confirme son expertise en prospection foncière	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
30/04/2011	Capelli lance son application iphone : Pour réaliser votre projet immobilier en temps réel !	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
16/05/2011	CA annuel 2010/2011 en ligne avec les objectifs. Niveau d'activité record sur le T4 pour l'activité Promotion	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
14/06/2011	Publication des résultats annuels avancée au 21 juin après Bourse	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
22/06/2011	CAPELLI : Résultats annuels 2010/2011 supérieurs aux attentes. Nouvelle amélioration du gearing. Repositionnement stratégique opéré	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
12/07/2011	Forte activité commerciale, développement soutenu de l'activité Promotion	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
05/08/2011	CAPELLI : 1er trimestre 2011/2012 Activité commerciale très dynamique Backlog au 31/07/2011 de 62 M€ Croissance confirmée pour l'exercice	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
15/09/2011	CAPELLI : Forte activité commerciale. Développement soutenu de l'activité Promotion en Résidence Principale	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
15/11/2011	2ème trimestre 2011/2012 en hausse de 28,1%. Activité commerciale soutenue. Backlog au 10 novembre 2011 de 80,1 M€. Croissance forte et rentable sur l'exercice	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com

30/11/2011	Résultats du 1er semestre 2011/2012 en très forte hausse. Forte progression de la marge commerciale. Gearing en amélioration. Dynamique commerciale toujours soutenue. Croissance rentable sur l'exercice	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
23/01/2012	Cap des 150 millions d'euros de lots et logements sous compromis d'achat signés	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
15/02/2012	3ème trimestre 2011/2012 en hausse de 13,1%. CAPELLI déploie son positionnement de PROMOTEUR AMENAGEUR. Croissance et rentabilité attendues sur l'exercice	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
16/04/2012	CAPELLI soutient sa dynamique commerciale par une stratégie à l'achat active 74 M€ de lots sous compromis d'achat signés depuis le début d'année	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
15/05/2012	4ème trimestre 2011/2012 en hausse de 31%. Engagements tenus. Croissance dynamique et rentable	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
25/06/2012	Résultats annuels 2011/2012, croissance rentable pour Capelli	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
30/07/2012	Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre 2012/2013	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Liste des filiales et participations

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

Liste des filiales et participations

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

Filiales (+ 50% du capital détenu)

	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals fournis par la société	CA HT du dernier ex. écoulé	Résultat du dernier ex. clos	Divid. encaissés par la société au cours de l'exercice	Comptes courants
				Brute	Nette					
SAS 2C AMENAGEMENT	500 K€	4 779 887	70	3 210 200	3 210 200	606 296	2 281 208	31 312		- 2 669 444
SAS PROMOTION CAPELLI	370 K€	984 010	99	3 861 000	3 861 000		184 631	- 701 695		1 268 248
SAS FINANCIERE CAPELLI	150 K€	675 051	99.80	272 879	272 879		475 436	125 975		491 043
SARL LE CLOS SAVETIER	7 500 €	10 834	59	4 425	4 425		0	- 3 211		116
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS	1 000 €	0	70	700	700		4 181	-17 282		389 871
SNC CAPELLI B1	500 €	0	98	490	490		66 444	15 969		85 011
SNC CAPELLI B2	500 €	0	98	490	490		2 143 773	500 409		15 404
SNC CAPELLI B3	500 €	0	98	490	490		1 143 312	306 359		63 910
SNC CAPELLI B4	500 €	0	98	490	490		0	- 2 266		- 167
SCI LES JARDINS DE LEANE	1 000 €	0	80	800	800		0	0		330 773
SAS FINANCEMENT CAPELLI	1 000 €	0	100	1 000	1 000		0	- 3 691		3 070
SNC FONCIERE DE L'EST LYONNAIS	500 €	0	98	490	490		0	- 2 846		116 723

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 avais 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					
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	1 000 €	0	25	250	250		0	0		2 320
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	1 000 €	0	50	500	500		0	- 9 082		109 339
SCI L'AMBASSADEUR	1 000 €	0	25	250	250		209 192	43 057		12 495
SNC LES VERCHERES	1 000 €	14 582 €	50	500	500		0	0		18 728
SCI SAINT CERGUES LES COTS	1 000 €	0	50	500	500		0	- 5 643		33 236
SCI LE MAZARIN	1 000 €	0	50	500	500		0	- 583		44 918
SCI LA DEMEURE DE LUCIE	1 000 €		50	500	500		0	0		140 804
SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES	1 000 €	0	50	500	500		0	- 50 185		209 763
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	1 000 €	0	50	500	500		0	6 486		945 894