

EXERCICE 2011-2012

# Rapport financier annuel



# 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<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> 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 2,5 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'Ile de France à 20,7 M€.

Le Groupe est ainsi désormais bien représenté en Rhône Alpes (fief historique), mais aussi en Languedoc Roussillon, en Ile 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 Ile 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

## 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<sup>er</sup> 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<sup>ères</sup> ou 2<sup>èmes</sup> 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<sup>ème</sup> 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.

## 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 2,5 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<sup>ER</sup> 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
<b>TOTAL</b>	<b>32,3</b>	<b>29,6</b>	<b>38,9</b>

## 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
<b>TOTAL BILAN</b>	<b>87,3</b>	<b>82,1</b>

## 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 31 MARS 2012

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

# SOMMAIRE

EXERCICE 2011-2012

<b>PRÉSENTATION DU GROUPE</b> .....	<b>3</b>
Faits marquants 2011-2012.....	4
La dynamique d'un groupe familial.....	8
Focus sur le marché immobilier .....	9
Capelli, aménageur d'espaces de vie .....	13
Stratégie et développement .....	16
<b>DÉVELOPPEMENT DURABLE</b> .....	<b>17</b>
<b>CAHIER DE L'ACTIONNAIRE</b> .....	<b>23</b>
<b>RAPPORT FINANCIER</b> .....	<b>27</b>
A - Attestation des personnes physiques Responsables du rapport financier annuel.....	28
B - Comptes consolidés au 31 mars 2012.....	29
C - Comptes sociaux au 31 mars 2012.....	61
D - Rapport de gestion .....	79
E - Contrôle interne.....	102
F - Rapport des commissaires aux comptes.....	109
G - Informations publiées au cours des 12 derniers mois.....	118
H - Honoraires des commissaires aux comptes .....	119





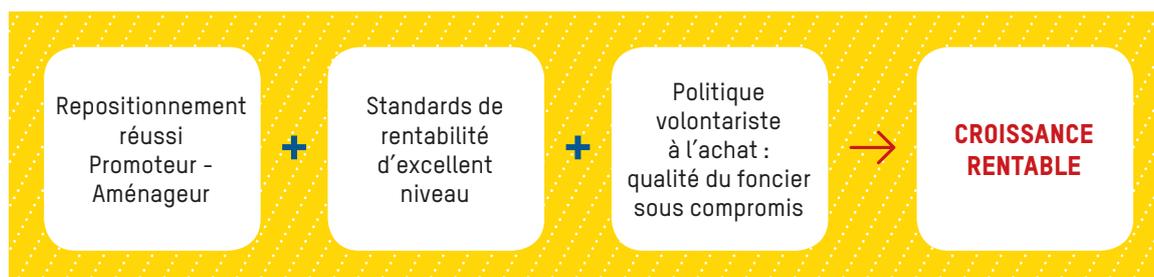
# PRÉSENTATION DU GROUPE

**EXERCICE 2011-2012**

Faits marquants 2011-2012.....	<b>4</b>
La dynamique d'un groupe familial.....	<b>8</b>
Focus sur le marché immobilier.....	<b>9</b>
Capelli, aménageur d'espaces de vie.....	<b>13</b>
Stratégie et développement.....	<b>16</b>

# 2011-2012

## UN EXERCICE DE CONVERGENCE



### Faits marquants 2011-2012

**1** Un repositionnement stratégique réussi /// **2** Des campagnes marketing bien rodées /// **3** Une optimisation de nos capacités financières /// **4** Une dynamique commerciale maintenue

#### 1 → UN REPOSITIONNEMENT STRATÉGIQUE RÉUSSI

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.

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.

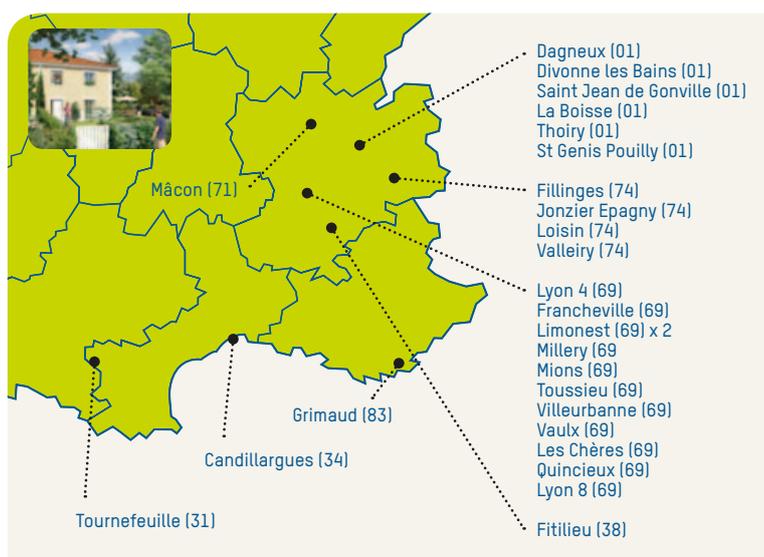
Ce repositionnement stratégique réussi a permis à CAPELLI de renouer avec une croissance dynamique et d'afficher une hausse de 31% de son chiffre d'affaires au 4<sup>ème</sup> trimestre.

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.

Ce dynamisme se poursuit sur l'exercice 2012/2013 avec au 15 mai 2012 un niveau de backlog qui atteint 53 M€ en hausse de 25% par rapport à l'année dernière. La Promotion confirme son fort développement avec un backlog qui passe de 18 M€ à la même date l'année dernière à 32 M€ aujourd'hui.



## Nos programmes en promotion



## 2 → DES CAMPAGNES MARKETING BIEN RODÉES

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.

## Un site internet efficient



Aide au financement

Rappel immédiat samedi inclus

**Lancement  
CAPELLI TV**



Smart site =  
Focus sur le descriptif  
d'un programme

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

+ de **2200**  
visiteurs par jour

## Des campagnes décalées sur les bus !



Et pour la première fois sur une chaîne nationale



### 3 → UNE OPTIMISATION DE NOS CAPACITÉS FINANCIÈRES

La santé financière de Capelli lui permet de poursuivre son plan de développement mesuré avec la même rigueur dans ses ratios de gestion et notamment un déclenchement des programmes à la seule condition que la commercialisation ait dépassé 50%.

Au 25 juin 2012, une quinzaine de programmes de promotion étaient en cours de production, avec un niveau de réservation de 92%. De plus, 20 autres programmes sont en commercialisation et seront lancés dès atteinte de l'objectif de commercialisation.

### 4 → UNE DYNAMIQUE COMMERCIALE MAINTENUE

En ce début d'exercice, le site Internet [www.groupe-capelli.com](http://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 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> 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.

## La dynamique d'un groupe familial

- 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 Low Cost.
- 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

## Focus sur le marché immobilier

Le marché immobilier se répartit entre différents professionnels qui interviennent sur des métiers parfois totalement différents : Lotisseur - aménageur, Marchand de biens, Promoteur, Administrateur de biens - Syndic. Le Groupe CAPELLI est positionné sur le segment «Logements pour les particuliers», marché sur lequel il exerce les métiers de promoteur et de lotisseur - aménageur.

### → 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 et donc le maintien

d'aides à l'accession et les 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 rendent 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<sup>er</sup> janvier 2010, les plafonds de ressources ont été alignés et indexés sur ceux exigés pour l'entrée dans un logement HLM.

### → LE MARCHÉ IMMOBILIER RESTE 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
<b>BESOIN GLOBAL</b>	<b>469</b>

source : nouvelabs février 2009

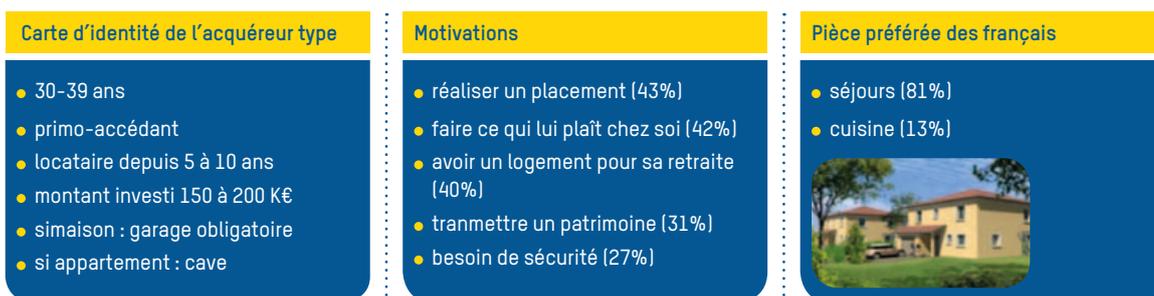
## → LA FRANCE RESTE TRÈS EN RETARD DANS L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

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

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

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 »

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

Si les records historiques d'octobre 2005 ne sont pas atteints (3,4% sur 15 ans), les taux d'intérêts des crédits immobiliers restent cependant historiquement

intéressants. Les taux moyens au mois de juin 2011 s'établissent ainsi à 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



## Un effet valeur refuge

Selon une étude du Crédit agricole SA, l'immobilier reste une valeur refuge en cas de turbulences conjoncturelles.

**Extrait :** « Un effet « valeur refuge » marqué : face au manque de visibilité sur l'environnement économique, à des marchés boursiers volatils et incertains et aux faibles rémunérations des placements financiers,

l'immobilier apparaît plus que jamais comme une valeur refuge. Selon diverses enquêtes, la part des investissements locatifs dans les achats de logement ancien serait passée de 12% environ en moyenne depuis dix ans à 17% environ en 2010. L'effet valeur refuge a joué pour les investisseurs, mais aussi pour les acheteurs « classiques ».

### → LE MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Un promoteur immobilier est tout d'abord un professionnel. Il a pour mission de développer et de construire à risque un projet immobilier sur un terrain, avec l'intention 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 :

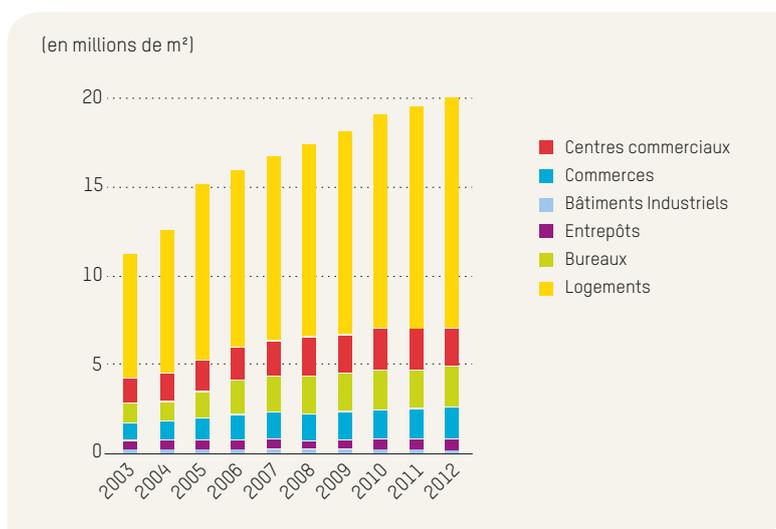
- Bouygues immobilier
- Vinci Immobilier
- Codedim
- Nexity
- Kaufman & Broad
- Les nouveaux constructeurs...

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 ménage 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.



## → LE MARCHÉ DU FONCIER

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

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

et les personnes morales, dont les promoteurs ; ces biens ont vocation à être bâtis dans les 5 ans suivant l'acquisition,

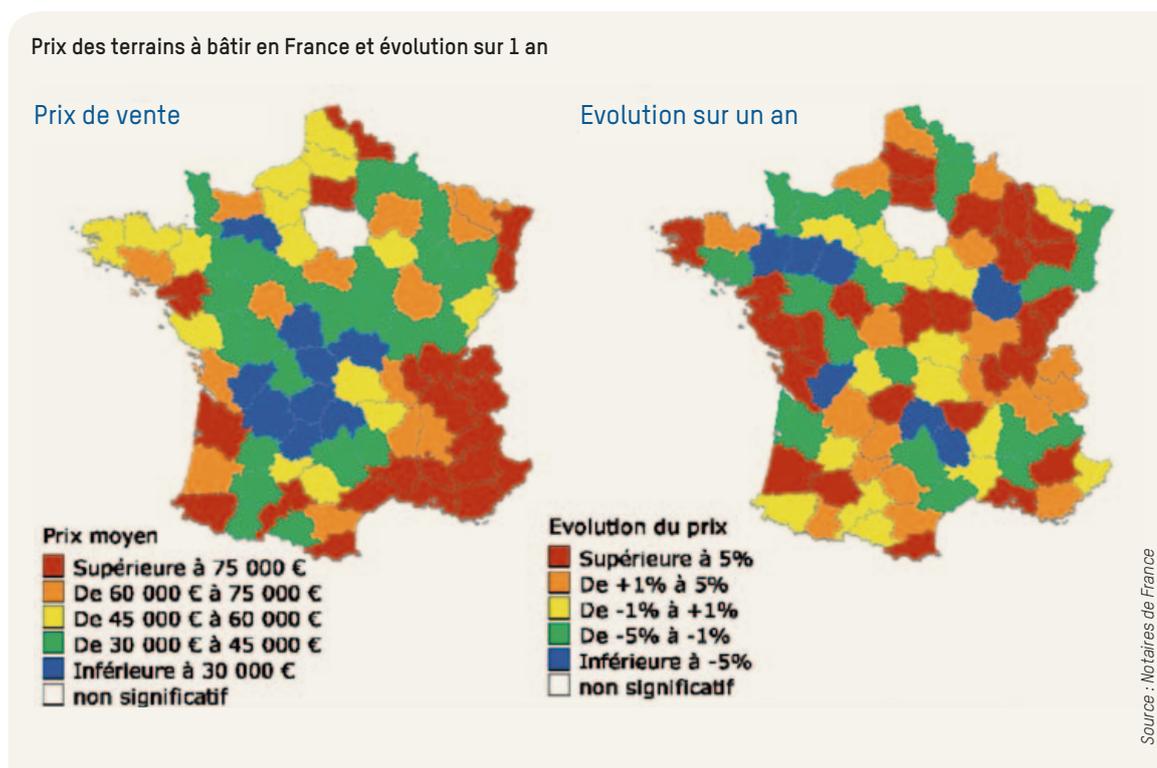
- > des biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux, soit par le secteur public, soit par le secteur privé,
- > des emprises d'infrastructures (axes routiers et autoroutiers, lignes à grande vitesse) acquises par les collectivités ou des sociétés privées,
- > les carrières.

## → LES SURFACES ARTIFICIALISABLES

Le Groupe CAPELLI intervient sur ce marché, pour les terrains non bâtis destinés à être acquis par les particuliers mais également pour son propre compte dans l'activité promotion.

Ce marché connaît depuis une dizaine d'année une

*progression constante des prix liée à la pénurie de terrains et un effet de rareté dans certaines zones urbaines et péri-urbaines et dans certaines régions et notamment dans le Sud de la France et sur la façade atlantique.*



FRANCE (HORS IDF)	PRIX DE VENTE	ÉVOLUTIONS		
		1 AN	5 ANS	10 ANS
	71 900 €	2,1 %	15,7 %	102 %

## → FONCIER : UN MARCHÉ CONCURRENTIEL EN CONCENTRATION

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

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

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

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

## Capelli, aménageur d'espaces de vie

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

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

complémentaires :

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

## → LE MÉTIER DE LOTISSEUR AMÉNAGEUR

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

Chaque opération réalisée comporte quatre grandes étapes :

### La prospection foncière réalisée par les commerciaux achat

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

### L'acquisition du terrain

> CAPELLI ne procède à l'acquisition du terrain qu'après obtention de l'Arrêté de Lotir, purge de celui-ci, obtention du financement, consultation

des entreprises pour la réalisation des travaux de VRD et réalisation des apports en fonds propres. Par ailleurs, l'acquisition du terrain est conditionnée par un bon niveau de réservation.

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

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

### La commercialisation

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

## → UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ÉPROUVÉ

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

### Un process duplicable optimisé en 4 étapes

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

### Un modèle sécurisé pour l'entreprise

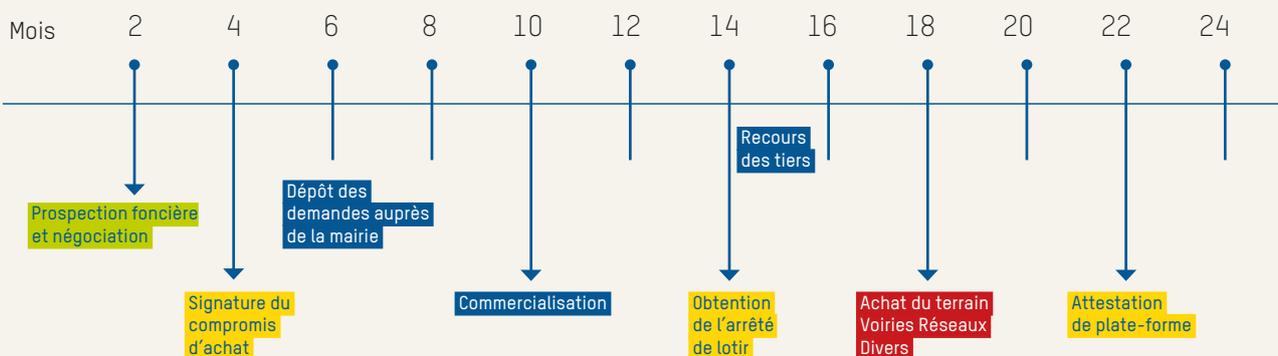
- > Signature d'un compromis sous conditions suspensives (obtention du permis de lotir purgé du recours des tiers + prêt de la banque)
- > Décaissements liés aux aménagements (VRD) si et seulement si le terrain est acquis
- > La banque du particulier paie CAPELLI via notaire dès obtention du permis de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

### Un modèle sécurisé pour le client

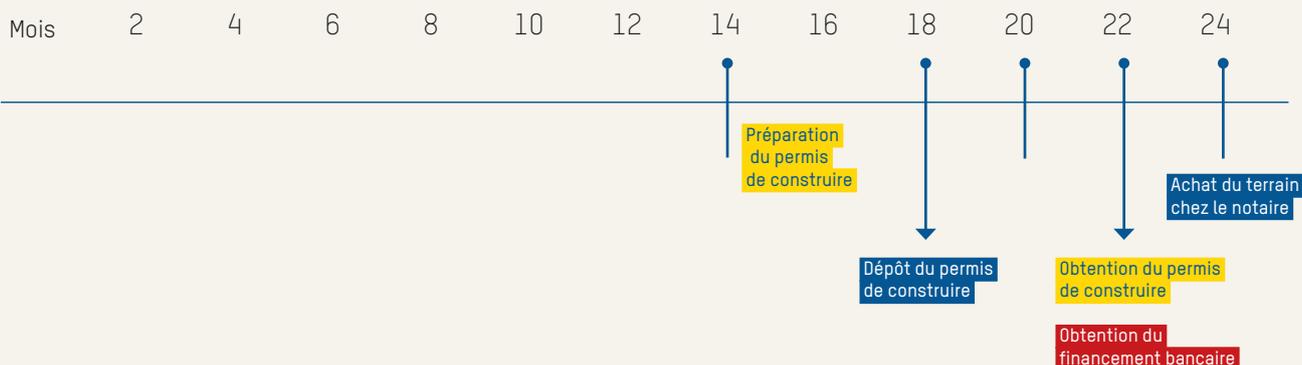
- > Le particulier bénéficie d'une garantie bancaire d'achèvement des V.R.D. permettant la réduction du délai de livraison du terrain
- > Réalisation des V.R.D. dans les règles de l'art
- > L'autorisation de lotir confère au particulier un droit à construire pendant 8 ans et donc la possibilité de différer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

### Calendrier type d'une opération de lotissement

#### Capelli



#### Client



## → LE MÉTIER DE PROMOTEUR

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

Ce métier intègre 5 grandes étapes :

### Maîtrise du foncier

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

### Obtention des autorisations administratives

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

### Acquisition du foncier et ouverture du chantier

> L'action commerciale est lancée par CAPELLI auprès de sa clientèle par contact direct et par voie de presse sous forme de campagnes publicitaires. Les contrats de réservation destinés à être signés par les clients, sont élaborés concomitamment à la notice descriptive énumérant les prestations de

l'immeuble à livrer relatives aux parties communes et privatives. La signature du contrat de réservation est accompagnée de versement d'un chèque d'acompte de 5% du prix T.T.C. de l'habitation, dès lors que la société en est devenue propriétaire.

### Pré-commercialisation et vente

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

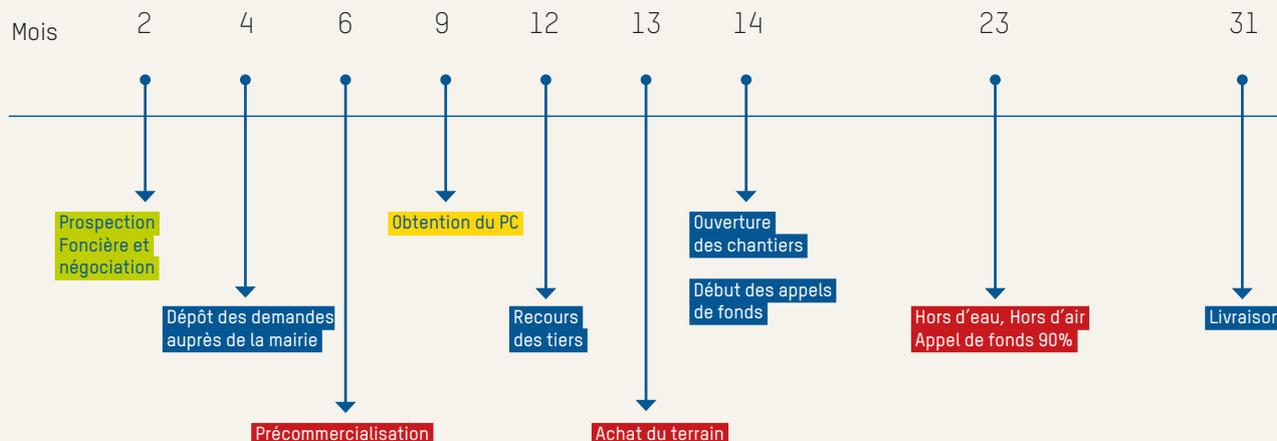
### Achèvement des constructions

Dès l'achèvement des constructions, CAPELLI :

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

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

### Calendrier d'une opération de Promotion



## Stratégie et développement

### → 2012/2013 : POURSUITE D'UNE CROISSANCE RENTABLE

Grâce à 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.

Aujourd'hui les indicateurs de croissance de la société sont au vert : le carnet de commande (« le backlog » qui contient les lots réservés et actés) affichait 53 millions au 15 mai 2012 (+25% par rapport au 15/05/2011), dont 60% pour l'activité Promotion contre 40% un an plus tôt. Pour les projets en cours de construction, le taux de réservation est de 92%.

C'est pourquoi le Groupe s'est donné pour objectifs d'atteindre une rentabilité nette d'au moins 8% d'ici la fin de son exercice avec une croissance de plus de 10% de son chiffre d'affaires.

CAPELLI continuera par ailleurs à renforcer ses positions sur les zones où il est présent et à s'appuyer sur trois avantages concurrentiels majeurs :

- son expertise en matière de prospection foncière qui sert les deux activités, Lotissement et Promotion, qui assure la valorisation des achats fonciers et l'augmentation des marges
- sa culture de l'accédant en résidence principale qui lui permet de proposer « Le bon produit au bon prix » : un terrain à bâtir en libre choix de constructeur, un appartement en villa duplex avec jardin ou une maison de ville. CAPELLI continuera ainsi à s'ouvrir de nouveaux segments de clientèle en accession et renforcera son taux de transformation grâce à une prise en compte fine du budget de ses clients.
- la taille du Groupe qui lui permet d'être très réactif : avec une soixantaine de collaborateurs, CAPELLI est très bien positionné pour réagir rapidement face à une opportunité ou une difficulté. Les niveaux hiérarchiques courts encouragent l'innovation et la performance individuelle.

# DÉVELOPPEMENT DURABLE

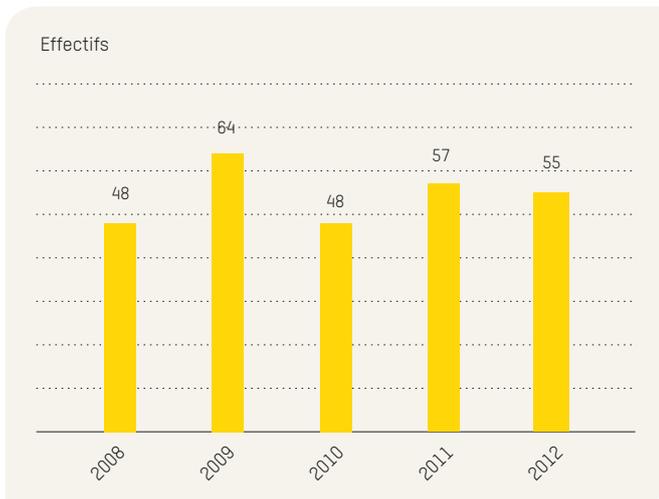
EXERCICE 2011-2012

Le capital humain, richesse de l'entreprise .....	<b>18</b>
Des fournisseurs partenaires .....	<b>20</b>
Une relation client basée sur la confiance .....	<b>20</b>
Notre souci permanent : la maîtrise du risque environnemental .....	<b>21</b>
Notre engagement : le respect de l'environnement .....	<b>21</b>

## Le capital humain, richesse de l'entreprise

### → EFFECTIFS ET ORGANISATION FONCTIONNELLE

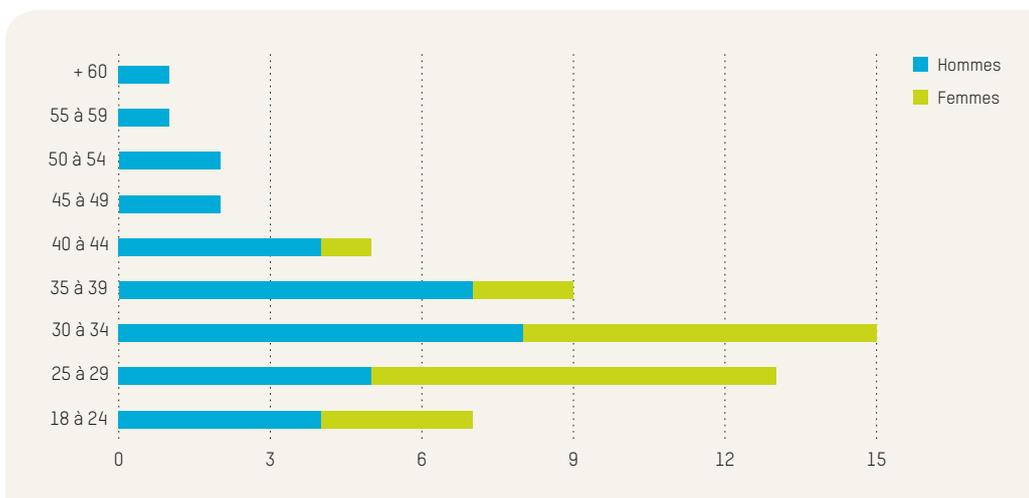
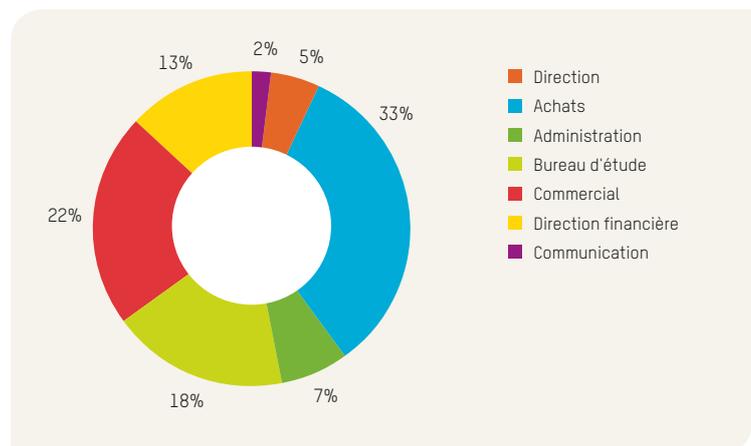
Au 31 mars 2012, le personnel salarié du Groupe comprend 55 personnes.



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.



## → UNE POLITIQUE RH HÉRITIÈRE DES VALEURS DU GROUPE

L'implication et la valeur des hommes et des femmes constituant le Groupe représentent le moteur essentiel de sa croissance et de la réalisation de ses ambitions. Pour cela, l'entreprise veille à développer, favoriser et fidéliser les compétences.

Forte de l'histoire et de la culture de Capelli, la politique RH repose sur une optimisation du capital humain. Ainsi, au-delà du savoir faire, le groupe veille à ce que chaque collaborateur possède également les qualités humaines qui vont lui permettre de prendre rapidement sa place au sein d'un environnement où l'émulation est quotidienne et le challenge un maître mot. Ce contexte concourt non seulement à une montée

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

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

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

## → LE RENFORCEMENT DU PROCESS 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 list 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 poste de commerciaux en charge du développement foncier ou des postes d'encadrement, les candidats sont également soumis à des tests psychotechniques.

Ces tests, croisés avec les entretiens vus précédemment, permettent d'analyser la personnalité, les compétences et la motivation des futures recrues du Groupe CAPELLI.

Avec la mise en place de ces outils et surtout de ce process rigoureux et sélectif, le Groupe CAPELLI a fait évoluer le taux de réussite des recrutements de 45% à 63% en moins de 3 ans.

## → LE DÉVELOPPEMENT DU PROCESS 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.

## → LA STRUCTURATION DES PÔLES COMMERCIAUX

Toujours dans l'optique de développer son activité de développement foncier en région, le Groupe CAPELLI a fortement mis l'accent sur la structuration managériale des pôles Ile de France et Grand Sud.

Ainsi, deux nouveaux Directeurs Commerciaux expérimentés sont venus renforcer la Direction des Achats, prendre en charge le management des forces commerciales et assurer le développement des intérêts du Groupe sur ces secteurs.

## Des fournisseurs partenaires

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

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

## Une relation client basée sur la confiance

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

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

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

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

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

de Loueur Meublé Professionnel et de Loueur Meublé Non Professionnel...

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

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

## Notre souci permanent : la maîtrise du risque environnemental

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

- Concernant le domaine environnemental, notamment lors du dépôt des demandes de permis de lotir et des permis de construire, les terrains sont validés préalablement par les collectivités concernées et entérinés par la préfecture après enquête publique 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 et la pollution des sols et des sous-sols.
- L'autorisation de lotir est liée à approbation des services de la police de l'eau : les terrains font l'objet d'une étude hydrogéologique des bassins amont et aval.
- Dans le cadre de la nouvelle réglementation liée à la découverte de vestiges archéologiques, des opérations de fouille sont réalisées par les services spécialisés de l'Etat, selon les cartes approuvées et avant tout démarrage de travaux. L'instruction des demandes de permis de construire par les services de l'Autorité Publique

est toujours suivie, après leur délivrance, d'une possibilité de recours, soit contentieuse, soit administrative. Depuis l'arrêt «Ternon», le retrait administratif est possible pour un motif légitime et sérieux au cours de la période de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire par le Maire de la commune.

- Lors de l'achat d'immeubles à rénover ou à restructurer, une recherche d'amiante est effectuée, avant la signature de l'acte notarié d'acquisition.
- Toutes les opérations du Groupe font l'objet d'un certificat de conformité délivré par l'Autorité Publique, attestant que le programme est conforme dans sa réalisation aux plans initiaux.

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

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

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

---

## Notre engagement : le respect de l'environnement

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

- travail sur des aménagements qualitatifs respectueux de l'environnement (développement durable, loi sur l'eau)
- collaboration avec des concepteurs qui étudient tous les paramètres du site (nature du sol, topographie, réseaux, cheminement de l'eau, axes de communication, environnement immédiat...)

- développement de partenariats avec des constructeurs à la pointe de l'innovation en matière d'habitat écologique, intégrant les contraintes architecturales et urbaines locales, ainsi qu'une réflexion paysagère.



# LE CAHIER DE L'ACTIONNAIRE

EXERCICE 2011-2012

Informations boursières.....	24
Répartition du capital au 31 mars 2012 .....	24
Etablissement assurant le service financier.....	24
Contrat de liquidité .....	24
Sources d'informations et documentations .....	25
Directive transparence .....	25
Analyse financière .....	25
Agenda provisoire des publications .....	25
Responsables de l'information .....	25

## Informations boursières

Date d'introduction sur le Marché Libre	28 octobre 2004
Prix d'introduction	12,05 € avant division du nominal
Transfert sur Eurolist C	27 octobre 2005
Code Isin	FR0010127530
Code Bloomberg	CAPLIFP
Code Reuters	CAPLI.PA
Marché	Eurolist C
Cotation	Continue
Secteur	8730, Immobilier
Sous secteur	8733 Participation et promotion immobilière
Service à Règlement Différé	Non
PEA (Plan d'Épargne en Actions)	Oui
Nombre de titres	13.280.000 actions
Capital au 30 mars 2012	15 139 200 €
Cours au 1 <sup>er</sup> juillet 2012	2.03 €
Capitalisation au 1 <sup>er</sup> juillet 2012	16,73 M€
Cours le plus haut sur 1 an	2.08 €
Cours le plus bas sur 1 an	1.23 €
Volume moyen : 1 <sup>er</sup> août 2011 au 30 juin 2012	5031 titres/ jour

## Répartition du capital au 31 mars 2012

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

## Etablissement assurant le service financier

Le Groupe CAPELLI a mandaté CM CIC Securities pour assurer le service financier. Concernant la gestion des titres inscrits au nominatif pur il convient de s'adresser à :

→ **CM CIC Securities**  
Middle Office Emetteur  
6, avenue de Provence  
75 009 PARIS

## Contrat de liquidité

Un contrat de liquidité a été conclu entre le Groupe Capelli et la société de Bourse CM CIC depuis le 24 novembre 2005. Ce contrat est conforme à la charte de

déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI).

## Sources d'informations et documentations

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

## Directive transparence

Conformément à la Directive Transparence, imposée par le règlement Général des Autorités des Marchés Financiers entré en vigueur le 20 janvier 2007, le

Groupe CAPELLI a signé un contrat avec le diffuseur professionnel Hugins, pour la diffusion effective et intégrale de son information réglementée.

## Analyse financière

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

## Agenda provisoire des publications

15 novembre 2012	Chiffre d'affaires du 2 <sup>ème</sup> trimestre
30 novembre 2012	Résultat semestriel 2012/2013
15 février 2013	Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre
15 mai 2013	Chiffre d'affaires annuel 2012/2013
31 juillet 2013	Résultat annuel 2012/2013

## Responsables de l'information

**Christophe CAPELLI** > Président Directeur Général  
**Rodolphe PEIRON** > Directeur Administratif et Financier  
**Florence PIERREVILLE** > Responsable de la communication  
Tel : 04 78 47 49 29 – [contact@capelli-immo.fr](mailto:contact@capelli-immo.fr)



# RAPPORT FINANCIER

EXERCICE 2011-2012

A - Attestation des personnes physiques Responsables du rapport financier annuel....	<b>28</b>
B - Comptes consolidés au 31 mars 2012.....	<b>29</b>
C - Comptes sociaux au 31 mars 2012.....	<b>61</b>
D - Rapport de gestion .....	<b>79</b>
E - Contrôle interne .....	<b>102</b>
F - Rapport des commissaires aux comptes.....	<b>109</b>
G - Informations publiées au cours des 12 derniers mois.....	<b>118</b>
H - Honoraires des commissaires aux comptes.....	<b>119</b>



# A – ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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

1 - Responsable du rapport financier annuel

Monsieur Christophe CAPELLI, Président Directeur Général.

2 - Attestation

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion [ci-joint / figurant en page 67 à 92] présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

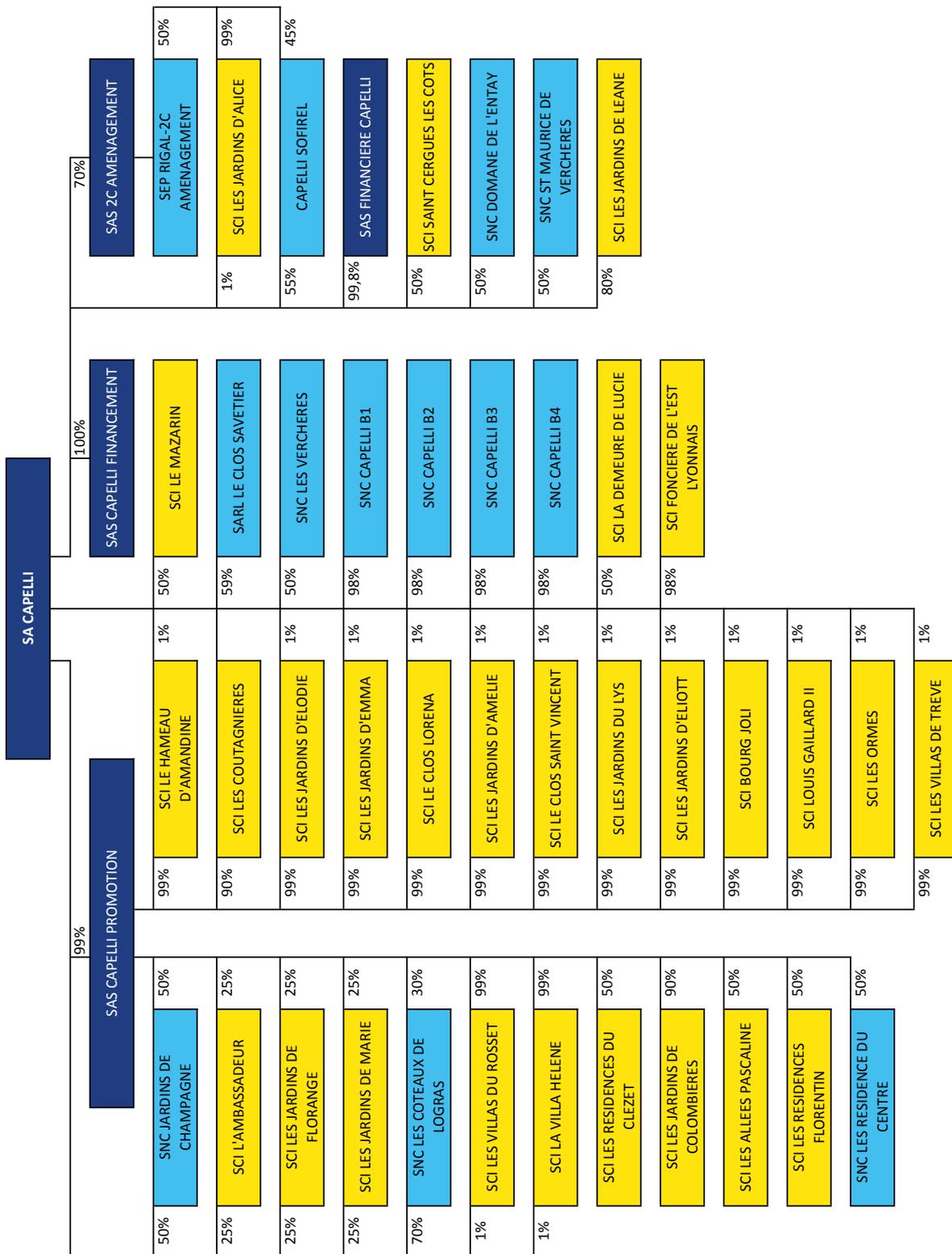
Fait à Lyon, le 31 juillet 2012

Christophe CAPELLI  
Président Directeur Général

# B – COMPTES CONSOLIDES AU 31 MARS 2012

## Organigramme

### → DÉTERMINATION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION



## Bilan consolidé au 31/03/2012

### → ACTIF

	EXERCICE CLOS LE : 31/03/2012			31/03/11	RÉF.
	BRUT	«AMORT. PROV.»	NET	NET	
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
ECART D'ACQUISITION	232		232	232	4.1
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	483	469	14	47	4.2
CONCESSIONS, BREVETS	483	469	14	47	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3813	1637	2176	2053	4.2
TERRAINS	23		23	23	
CONSTRUCTIONS	382	213	169	191	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	2164	766	1398	1473	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	36	34	2	5	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1208	624	584	361	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	152	0	152	147	
TITRES	100		100	101	4.3
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS	52		52	46	
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	60		60	30	4.9
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>4740</b>	<b>2106</b>	<b>2634</b>	<b>2509</b>	
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
STOCKS	32806	519	32287	29631	4.4
CREANCES CLIENTS	23114	24	23090	23196	4.5
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	23114	24	23090	23196	
AUTRES ACTIFS COURANTS	7403	0	7403	6265	4.5
AUTRES CREANCES	7403		7403	6265	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1851		1851	1579	4.5
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	0		0	1024	4.6
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	20084		20084	17939	4.5
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>85258</b>	<b>543</b>	<b>84715</b>	<b>79634</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I À II )</b>	<b>89998</b>	<b>2649</b>	<b>87349</b>	<b>82143</b>	

En K€

## Bilan consolidé au 31/03/2012

### → PASSIF

	31/03/2012 NET	31/03/2011 NET	RÉF.
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>			
CAPITAL SOCIAL	15 139	15 139	
PRIME EMISSION FUSION ET APPORT	638	638	
RESERVE LEGALE	820	820	
REPORT A NOUVEAU	1 236	1 236	
RESERVES DE CONSOLIDATION	10 741	9 592	
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 386	1 167	
	<b>30 960</b>	<b>28 592</b>	
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>1 679</b>	<b>1 609</b>	
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>32 639</b>	<b>30 201</b>	
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
PROVISIONS	32	266	4.8
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 632	1 767	4.5
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	1 736	627	4.9
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>3 400</b>	<b>2 660</b>	
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
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
<b>TOTAL ( III )</b>	<b>51 310</b>	<b>49 282</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I À III )</b>	<b>87 349</b>	<b>82 143</b>	

En K€

## Compte de Résultat consolidé au 31/03/2012

	EXERCICE 31/03/2012			31/03/11	RÉF.
	FRANCE	EXPORTATION	TOTAL	TOTAL	
VENTE DE MARCHANDISES	0		0	0	
PRODUCTION VENDUE	47 858		47 858	42 170	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>47 858</b>		<b>47 858</b>	<b>42 170</b>	<b>3.3.11</b>
ACHATS CONSOMMES			-35 542	-33 258	5.1
<b>MARGE BRUTE (1)</b>			<b>12 316</b>	<b>8 912</b>	<b>3.3.17</b>
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	
<b>TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES</b>			<b>-44 013</b>	<b>-40 256</b>	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>			<b>3 845</b>	<b>1 914</b>	
AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			155	1 030	5.4
AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			-103	-731	5.4
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>			<b>3 897</b>	<b>2 213</b>	
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>			<b>-89</b>	<b>-101</b>	
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
<b>RESULTAT NET</b>			<b>2 464</b>	<b>1 369</b>	
PART DU GROUPE			2 386	1 167	
INTERETS MINORITAIRES			78	202	
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>			<b>0,180</b>	<b>0,088</b>	
<b>RESULTAT DILUE PAR ACTION</b>			<b>0,180</b>	<b>0,088</b>	

ETAT DU RESULTAT GLOBAL	31/03/12	31/03/11
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE (REPORT)</b>	<b>2 464</b>	<b>1 369</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	0	0
<b>Effets d'impôts sur les autres éléments du résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>2 464</b>	<b>1 369</b>
PART DU GROUPE	2 386	1 167
INTERETS MINORITAIRES	78	202
<b>RESULTAT PAR ACTION (1)</b>	<b>0,180</b>	<b>0,026</b>

En K€

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

## Flux de trésorerie

### → FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

	31/03/2012 En K€	RÉF.	31/03/2011 En K€
<b>RESULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES GROUPE + HORS GROUPE</b>	<b>2 464</b>		<b>1 369</b>
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
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPÔT</b>	<b>4 157</b>		<b>2 445</b>
<b>IMPÔT VERSE</b>	<b>-654</b>		<b>295</b>
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	5 354		7 975
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>7 857</b>		<b>10 715</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-303</b>		<b>594</b>
+ 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		
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>-923</b>		<b>3 274</b>
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		
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE AVANT Autres Actifs Financiers Courants</b>	<b>6 631</b>		<b>14 583</b>
Flux liés aux Autres Actifs Financiers Courants	1 024	4.6	
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>7 655</b>		<b>14 583</b>

	31/03/12	31/03/11
> 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
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>7 655</b>	<b>14 583</b>

### Détail de la Trésorerie nette

	NOTE	"TRÉSO. À LA CLOTURE 31/03/2012»	TRÉSO. 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
<b>TOTAL</b>		<b>2 992</b>	<b>-4 663</b>

En K€

→ **TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

	CAPITAL	RÉSERVES LIÉES AU CAPITAL	TITRES AUTO-DÉTENUS	RÉSERVES ET RÉSULTAT CONSOLIDÉ	RÉSULTAT ENREGISTRÉ EN CAPITAUX PROPRES	TOTAL PART DU GROUPE	MINORITAIRE	TOTAL
<b>CAPITAUX PROPRES OUVERTURE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2010</b>	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
<b>CAPITAUX PROPRES OUVERTURE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2011</b>	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
<b>CAPITAUX PROPRES CLÔTURE 31 MARS 2012</b>	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.

<b>1. FAITS CARACTÉRISTIQUES</b> .....	<b>35</b>
<b>2. EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE</b> .....	<b>36</b>
<b>3. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION</b> .....	<b>36</b>
3.1 Déclaration de conformité aux IFRS .....	36
3.2 Méthodes de consolidation .....	37
3.3 Règles et méthodes d'évaluation .....	40
3.3.1 Recours à des estimations .....	40
3.3.2 Immobilisations incorporelles .....	40
3.3.3 Ecarts d'acquisition .....	40
3.3.4 Immobilisations corporelles .....	41
3.3.5 Stocks .....	41
3.3.6 Créances clients .....	41
3.3.7 Trésorerie et Equivalents de Trésorerie et autres actifs financiers courants .....	41
3.3.8 Indemnités de départ à la retraite .....	42
3.3.9 Crédit bail et locations financières .....	42
3.3.10 Imposition différée .....	42
3.3.11 Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires .....	42
3.3.12 Titres auto détenus .....	42
3.3.13 Provisions .....	43
3.3.14 Autres instruments financiers .....	43
3.3.15 Instruments dérivés de couverture .....	44
3.3.16 Informations sectorielles : définition des secteurs .....	44
3.3.17 La Marge Brute .....	44
<b>4. NOTES RELATIVES AU BILAN</b> .....	<b>44</b>
4.1 Ecarts d'acquisition .....	44
4.2 Détail des immobilisations .....	45
4.3 Immobilisations financières – titres non consolidés .....	47
4.4 Détail du stock au 31/03/2012 .....	47
4.5 Créances et Dettes .....	47
4.6 Valeurs mobilières de placement et autres actifs financiers courants .....	50
4.7 Composition du capital social .....	50
4.8 Provisions .....	50
4.9 Impôts différés .....	51
4.10 Rémunération des dirigeants .....	51
<b>5. NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT</b> .....	<b>52</b>
5.1 Achats consommés .....	52
5.2 Charges de personnel .....	52
5.3 Dotations et provisions nettes .....	52
5.4 Autres produits et charges opérationnels .....	52
5.5 Résultat par action .....	52
5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat .....	53
5.7 Preuve d'impôt .....	53
<b>6. INFORMATIONS SECTORIELLES</b> .....	<b>54</b>
<b>7. AUTRES INFORMATIONS</b> .....	<b>55</b>
7.1 Intégration proportionnelle .....	55
7.2 Parties liées .....	56
7.3 Effectif moyen .....	56
7.4 Engagements hors bilan .....	56
7.5 Gestion des risques et instruments financiers .....	57
7.5.1 Risques de marché .....	57
7.5.2 Risques de change .....	57
7.5.3 Instruments de couverture .....	57
7.5.4 Risques de liquidité .....	57
7.5.5 Risques de taux d'intérêt .....	57
7.5.6 Risques de contrepartie .....	57
7.5.7 Risque de crédit .....	58
7.5.8 Assurance et couverture des risques .....	58
7.5.9 Actifs et passifs financiers .....	58
7.6 Faits exceptionnels et litiges .....	59
7.7 Informations relatives aux contrats de construction .....	59
7.8 Honoraires des commissaires aux comptes .....	60

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 1<sup>ères</sup> ou 2<sup>èmes</sup> 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 1<sup>er</sup> 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](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
<b>SOCIETE CONSOLIDANTE</b>					
SACAPELLI			MERE		
<b>SOCIETES CONSOLIDEES</b>					
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	I.G.	99,8%	99,8%
CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99%	99%	I.G.	99%	99%
2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70%	70%	I.G.	70%	70%
BARAUT SA Siret : 38924053200017			I.G.	100%	100%
LECLOS 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 : 4991144780000013	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%
SCI LE 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%

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
SCI LES JARDINS DE LEANE Siret: 5299904000010	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.		
SCILE CLOS LORENA Siret: 53918946400016	100%	99.01%	I.G.		
SCI LES JARDINS D'AMELIE Siret: 53517649900015	100%	99.01%	I.G.		
SCILE 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'AMBASSEADEUR
- 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 1er 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'ÉLODIE : 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.

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.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis conformément à IFRS 3 « Regroupements

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

### 3.3.4 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Conformément à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles », la valeur brute des éléments corporels de l'Actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens. Les immeubles de placement ont été retraités selon la norme IAS 40, en retenant comme méthode celle du coût amorti.

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

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

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

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

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

### 3.3.5 STOCKS

#### Activité lotissement :

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

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

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

#### Activité Promotion :

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

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

### 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 9 339 K€ 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 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 ».

### 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 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.

- 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'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

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 ECARTS D'ACQUISITION

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

VALEURS BRUTES	01/04/2011	VARIATION + OU -	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/03/2012
CAPELLI	120			120
FINANCIERE CAPELLI	112			112
<b>TOTAL</b>	<b>232</b>			<b>232</b>

En K€

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

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

## → 4.2 DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS

ETAT DES IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE DÉBUT EXERCICE	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	RECLAS-SEMENT	ACQUISITION	CESSIONS	VALEUR BRUTE FIN EXERCICE
<b>ECART ACQUISITION</b>	<b>232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>232</b>
Logiciel	476			7		483
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
Terrains	23					23
<b>Constructions</b>	<b>382</b>					<b>382</b>
Immeubles de Placement	2 148			16		2164
I.T.M.O.I.	36					36
Installations et agencements divers	295			119		414
Matériel de transport	330	-5		190	241	274
Matériel de bureau et informatique	402			87		489
Immobilisations en cours	0			31		31
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>3 616</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>443</b>	<b>241</b>	<b>3 813</b>
Autres immobilisations financières	101				1	100
Dépôts et cautionnements	46			12	6	52
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>147</b>	<b>0</b>		<b>12</b>	<b>7</b>	<b>152</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 471</b>	<b>-5</b>		<b>462</b>	<b>248</b>	<b>4 680</b>

En K€

ETAT DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DÉBUT EXERCICE	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	DOTATION EXERCICE	DIMINUTIONS REPRISES	RECLAS-SEMENT	SOLDE DE CLÔTURE
<b>Amortissement des écarts d'acquisition</b>						
Logiciels	429		40			469
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>429</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>469</b>
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
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 563</b>	<b>-5</b>	<b>221</b>	<b>142</b>		<b>1 637</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>						
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 992</b>	<b>-5</b>	<b>261</b>	<b>142</b>		<b>2 106</b>

En K€

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

ETAT DES IMMOBILISATIONS EN VALEUR NETTE	VALEUR NETTE DÉBUT EXERCICE	VALEUR NETTE VARIATION DE PÉRIMÈTRE	VALEUR NETTE FIN EXERCICE
<b>Ecart d'acquisition</b>	232		232
Logiciel	47		14
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	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
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	2 053		2 176
Autres immobilisations financières	101		100
Dépôts et Cautionnements	46		52
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	147		152
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 479</b>		<b>2 574</b>

En K€

### Immeubles de placement

	BRUT	AMORT.	NET
<b>Valeur à l'ouverture</b>	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			
<b>VALEUR À LA CLÔTURE</b>	<b>2 164</b>	<b>766</b>	<b>1 398</b>

En K€

Au 31 mars 2012, 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, 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).

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

En K€

#### → 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

	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
<b>TOTAL</b>	<b>32 806</b>	<b>519</b>	<b>32 287</b>	<b>29 631</b>

En K€

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

CRÉANCES	MONTANT BRUT	ECHÉANCES A MOINS D'UN AN	ECHÉANCES DE UN A CINQ ANS	ECHÉANCES A PLUS DE CINQ ANS
Impôts Différés Actifs	60	60		

En K€

##### CRÉANCES : ACTIFS COURANTS

CRÉANCES	MONTANT BRUT	ECHÉANCES A MOINS D'UN AN
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
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>32 368</b>	<b>31 072</b>

En K€

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 2,6 M€.

- 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 1,3 M€ 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

DETTES	MONTANT BRUT	ECHÉANCES A MOINS D'UN AN	ECHÉANCES DE UN À CINQ ANS	ECHÉANCES À 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		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>3 400</b>	<b>1 736</b>	<b>1 664</b>	<b>0</b>

En K€

## DETTES : PASSIFS COURANTS

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

En K€

## ENDETTLEMENT NET

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
<b>ENDETTEMENT BRUT</b>	<b>26 531</b>	<b>- 6 564</b>	<b>19 967</b>
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
<b>ENDETTEMENT NET</b>	<b>7 250</b>	<b>- 7 437</b>	<b>- 187</b>

En K€

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 (17,6 M€) 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

	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
<b>TOTAL</b>	<b>10 746</b>	<b>10 746</b>	<b>11 307</b>

En K€

(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 €

En K€

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

inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire au jour de l'assemblée générale.

##### Remarque

Un droit de vote double est accordé à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une

##### Actions auto détenues

Au 31 Mars 2012, la SA CAPELLI détient 45 950 de ses propres titres, pour une valeur de 68 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

#### → 4.8 PROVISIONS

	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
<b>TOTAL</b>	<b>266</b>		<b>389</b>	<b>250</b>		<b>405</b>

En K€

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

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

En K€

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

	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	-	-

En K€

## 5. Notes relatives au Compte de Résultat

### → 5.1 ACHATS CONSOMMÉS

	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	
<b>TOTAL</b>	<b>-35 733</b>	<b>-33 258</b>

En K€

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

### → 5.2 CHARGES DE PERSONNEL

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

En K€

### → 5.3 DOTATIONS ET PROVISIONS NETTES

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

En K€

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

	PRODUITS	CHARGES	RÉSULTAT 3/12	RÉSULTAT 3/11
Cession immobilisations	155	103	52	299
<b>RESULTAT</b>	<b>155</b>	<b>103</b>	<b>52</b>	<b>299</b>

En K€

## → 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

	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	
<b>TOTAL</b>	<b>-1 078</b>	<b>-224</b>

En K€

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
<b>Résultat NET</b>	<b>2 464</b>	<b>1 369</b>
<b>Impôt</b>	<b>1 344</b>	<b>743</b>
	-----	-----
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		
	-----	-----
<b>Impôt effectif</b>	<b>1 344</b>	<b>743</b>

## 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

	«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
<b>TOTAL ACTIF SECTORIEL</b>	<b>2 526</b>	<b>2 688</b>	<b>64 810</b>	<b>68 568</b>	<b>20 013</b>	<b>10 887</b>	<b>87 349</b>	<b>82 143</b>
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
<b>TOTAL PASSIF SECTORIEL</b>	<b>965</b>	<b>198</b>	<b>35 217</b>	<b>43 060</b>	<b>18 528</b>	<b>8 684</b>	<b>54 710</b>	<b>51 942</b>

En K€

### COMPTE DE RESULTAT

	«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
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>167</b>	<b>207</b>	<b>4 757</b>	<b>5 233</b>	<b>7 392</b>	<b>3 472</b>	<b>12 316</b>	<b>8 912</b>
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
<b>RESULTAT NET</b>							<b>2 464</b>	<b>1 369</b>

En K€

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

### INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>28</b>	<b>235</b>	<b>434</b>	<b>202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>462</b>	<b>437</b>

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
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>91</b>	<b>123</b>	<b>657</b>	<b>719</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>781</b>	<b>842</b>

En K€

## 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

	31/03/2012	31/03/2011
Actifs non Courants (total I)	1	3
Actifs Courants (total II)	2 845	2 497
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 846</b>	<b>2 500</b>

En K€

#### PASSIF

	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
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>2 846</b>	<b>2 500</b>

En K€

#### COMPTE DE RESULTAT

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

En K€

## → 7.2 PARTIES LIÉES

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

En K€

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

	03/2012	03/2011
Cadres	14	16
Employés	44	36
<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>52</b>

## → 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

	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
<b>TOTAL</b>	<b>15 480</b>	<b>25 247</b>

En K€

## ENGAGEMENTS RECUS

	31/03/2012	31/03/2011
Avals, cautions	497	190
Garantie d'achèvement lotisseur	28 203	11 338
<b>TOTAL</b>	<b>28 700</b>	<b>11 528</b>

En K€

## → 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 retrouver 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) :

	DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS	VALEUR NETTE COMPTABLE 31/03/12	JUSTE VALEUR 31/03/12 <sup>(1)</sup>	VALEUR NETTE COMPTABLE 31/03/11
<b>ACTIFS</b>				
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
<b>PASSIFS</b>				
Dettes financières courantes et non courantes	C	19 265	19 265	26 531
Autres passifs non courants (2)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	D	25 771	25 771	20 545
Autres passifs courants (2)	D	1 417	1 417	953

En K€

(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

- 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

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

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.

	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2011 PROFORMA
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	- 43 985	- 22 952	
Frais de commercialisation encourus	- 3 104	- 1 336	
Provisions perte à terminaison	- 301		
Provision sur stocks	- 54		
Autres charges	- 4	- 7	
Bénéfices	5 862	4 336	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CUMULÉ</b>	<b>53 311</b>	<b>28 661</b>	<b>25 219</b>
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

En K€

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 :

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

## C – COMPTES SOCIAUX AU 31 MARS 2012

### MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

#### SA CAPELLI

pour l'exercice du **01/04/2011 au 31/03/2012** et conformément à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par les normes de présentation définies par l'Ordre des experts-comptables.

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

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

- Total du bilan : 62 611 018 €
- Chiffre d'affaires : 22 358 746 €
- Résultat net comptable (perte) : 1 612 369 €

Fait à CALUIRE ET CUIRE, le 19 juin 2012

**Anne-Sophie VETRANO**

Expert-Comptable



Cabinet SEGAUD et Associés

→ **COMPTE DE RESULTAT**

	DU 01/04/11 AU 31/03/12 12 MOIS	DU 01/04/10 AU 31/03/11 12 MOIS	VARIATION
<b>PRODUITS</b>			
Ventes de marchandises		0	0
Production vendue	22 358 746	22 451 186	-92 440
Production stockée		0	0
Subventions d'exploitation		0	0
Autres produits	470 899	265 001	205 898
<b>TOTAL</b>	<b>22 829 645</b>	<b>22 716 187</b>	<b>113 458</b>
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>			
Achats de marchandises		0	
Variation de stock (m/ses)		0	
Achats de m.p & aut.approv.	10 309 217	9 162 571	
Variation de stock (m.p.)	3 277 383	5 102 697	
Autres achats & charges externes	3 043 848	4 927 172	
<b>TOTAL</b>	<b>16 630 448</b>	<b>19 192 440</b>	
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>	<b>6 199 197</b>	<b>3 523 747</b>	
<b>CHARGES</b>			
Impôts, taxes et vers. assim.	391 977	437 189	
Salaires et Traitements	2 499 782	2 197 771	
Charges sociales	979 887	845 384	
Amortissements et provisions	422 899	270 274	
Autres charges	75	102	
<b>TOTAL</b>	<b>4 294 620</b>	<b>3 750 720</b>	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 904 577</b>	<b>-226 975</b>	
Produits financiers	333 169	247 510	
Charges financières	821 779	883 377	
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-488 610</b>	<b>-635 867</b>	
Opérations en commun	785 031	630 126	
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>2 200 998</b>	<b>-232 716</b>	
Produits exceptionnels	400 128	260 557	
Charges exceptionnelles	809 317	75 906	
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-409 189</b>	<b>184 651</b>	
Participation des salariés	0	0	
Impôts sur les bénéfices	179 440	-13 587	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 612 369</b>	<b>-34 478</b>	

→ **BILAN ACTIF**

	BRUT	AMORT. & PROVISIONS	NET AU 31/03/12	NET AU 31/03/11
<b>ACTIF</b>				
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés	476 561	462 559	14 002	46 631
Fonds commercial	52 595		52 595	52 595
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions	588 504	295 087	293 417	324 387
Installations techniques, matériel et outillage	35 719	33 554	2 165	5 187
Autres immobilisations corporelles	1 158 859	606 597	552 262	328 828
Immob. en cours / Avances & acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	7 357 604		7 357 604	8 135 895
Autres titres immobilisés	100 000		100 000	100 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	118 943		118 943	96 401
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>9 888 785</b>	<b>1 397 797</b>	<b>8 490 988</b>	<b>9 089 924</b>
<b>Stocks</b>				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis	22 120 556	341 000	21 779 556	25 193 938
Marchandises				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	11 782 185	18 832	11 763 353	18 321 632
Fournisseurs débiteurs	118 717		118 717	15 951
Personnel	1 115		1 115	16 783
Etat, Impôts sur les bénéfices				
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 357 235		1 357 235	1 570 593
Autres créances	9 537 644		9 537 644	7 237 000
<b>Divers</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	343 840		343 840	272 219
Valeurs mobilières de placement	4 851 803		4 851 803	5 566 135
Disponibilités	3 312 581		3 312 581	1 912 554
Charges constatées d'avance	1 054 186		1 054 186	1 137 981
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>54 479 862</b>	<b>359 832</b>	<b>54 120 030</b>	<b>61 244 787</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>64 368 646</b>	<b>1 757 629</b>	<b>62 611 018</b>	<b>70 334 711</b>

→ BILAN PASSIF

	NET AU 31/03/12	NET AU 31/03/11
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel	15 139 200	15 139 200
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	7 280 182	7 280 182
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	819 694	819 694
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	4 110 895	4 145 373
Report à nouveau	1 236 349	1 236 349
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 612 369</b>	<b>-34 478</b>
Subventions d'investissement		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>30 198 690</b>	<b>28 586 321</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	478 761	
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>478 761</b>	
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
<i>Emprunts</i>	<i>1 207 424</i>	<i>2 163 403</i>
<i>Découverts et concours bancaires</i>	<i>14 633 835</i>	<i>19 878 879</i>
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits</b>	<b>15 841 259</b>	<b>22 042 281</b>
Emprunts et dettes financières diverses	10 900	14 573
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	2 760 788	113 301
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	5 000	5 000
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>11 053 525</b>	<b>12 794 088</b>
<i>Personnel</i>	<i>198 265</i>	<i>166 764</i>
<i>Organismes sociaux</i>	<i>89 955</i>	<i>251 642</i>
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>	<i>131 896</i>	<i>110 316</i>
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>732 695</i>	<i>1 264 915</i>
<i>Etat, Obligations cautionnées</i>		
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	<i>234 344</i>	<i>241 547</i>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>1 587 154</b>	<b>2 035 184</b>
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</b>	<b>3 580</b>	<b>4 290</b>
Autres dettes	451 488	514 944
Produits constatés d'avance	219 873	4 224 729
<b>DETTES</b>	<b>31 933 567</b>	<b>41 748 390</b>
Ecart de conversion - Passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>62 611 018</b>	<b>70 334 711</b>

→ **TABLEAU DE FINANCEMENT**

	31 MARS 2012	
	AUGMENTATION	DIMINUTION
<b>RESSOURCES</b>		
Capacité d'autofinancement de l'exercice		
- Prélèvements personnels		
<b>= AUTOFINANCEMENT DISPONIBLE</b>	<b>2 349 629</b>	
Valeurs des cessions d'immobilisations	155 220	
Réductions d'immobilisations financières	779 493	
Apports fonds propres et en C.C.	735 786	
Emprunts contractés	80 000	
Subventions d'investissement		
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>4 100 128</b>	
<b>EMPLOIS</b>		
Distributions de dividendes		
Réduction fonds propres et en C.C.		
Acquisitions d'éléments actif immobilisé		457 276
Charges réparties sur plusieurs exercices		
Remboursements d'emprunts		1 035 551
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>		<b>1 492 827</b>
<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL</b>	<b>2 607 301</b>	

	31 MARS 2012	
	DÉGAGEMENT	BESOINS
<b>VARIATION DES ACTIFS</b>		
Stocks et en-cours		3 277 382
Avances et acomptes versés sur commandes	71 621	
Comptes clients, Comptes rattachés		6 558 279
Autres créances	262 681	
Comptes de régularisation		83 795
<b>VARIATION DES DETTES</b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Fournisseurs, Comptes rattachés	1 740 563	
Dettes fiscales et sociales	448 030	
Autres dettes	68 267	
Comptes de Régularisation	4 004 856	
<b>TOTAUX</b>	<b>6 596 018</b>	<b>9 919 456</b>
<b>BESOINS DE L'EXERCICE EN FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>3 323 438</b>
Variation des Disponibilités	685 695	
Variations des Concours bancaires et Soldes créditeurs	5 245 044	
<b>VARIATION NETTE TRESORERIE</b>	<b>5 930 739</b>	
<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL</b>	<b>2 607 301</b>	

## → ANNEXE DES COMPTES SOCIAUX

Exercice du 01/04/2011 au 31/03/2012

Annexe au bilan avant affectation du résultat de l'exercice, dont le total est de 62 611 018 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 22 358 746 Euros et dégagant un bénéfice de 1 612 369 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/04/2011 au 31/03/2012.

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

### Intégration fiscale

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

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

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

### PRINCIPES ET CONVENTIONS GÉNÉRALES

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

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

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

### PERMANENCE DES MÉTHODES

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

### EVALUATION DES PROVISIONS

Les provisions sont des passifs dont l'échéance ou le montant ne peut être fixé de manière précise. Elles sont évaluées sur la base de leur montant

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

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

actualisé correspondant à la meilleure estimation de la consommation de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation. Les provisions sont comptabilisées lorsque le groupe a une obligation présente, résultant d'un fait générateur passé, qui entraînera probablement une sortie de ressources pouvant être raisonnablement estimée.

### SOCIÉTÉS EN PARTICIPATION

La SA CAPELLI est associée non gérante dans la Société En Participation (SEP) CAPELLI SOFIREL, dont elle détient 55%.

Elle comptabilise en fin d'exercice sa quote-part du résultat de l'exercice dans le « opérations faites en commun ».

### AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

	VALEURS	TAUX D'AMORTISSEMENT
LOGICIELS	143 495	100,00
	136 969	33,33
	196 097	20,00

### EVALUATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

### EVALUATION DES AMORTISSEMENTS

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

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

### TITRES IMMOBILISÉS

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

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

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

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

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

### CRÉANCES IMMOBILISÉES

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

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

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

### EVALUATION DES PRODUITS EN COURS

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

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

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

Les frais financiers incorporés au stock au 31 Mars 2012 s'élève à 277 541 €.

### DÉPRÉCIATION DES STOCKS

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

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

### EVALUATION DES CRÉANCES ET DES DETTES

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

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

### DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

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

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

### EVALUATION DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

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

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

### DISPONIBILITÉS EN EUROS

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

### PROVISIONS

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

### PRINCIPE DE RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

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

## ETAT DES IMMOBILISATIONS

	VALEUR BRUTE DÉBUT D'EXERCICE	AUGMENTATIONS	
		RÉÉVALUATIONS	ACQUISITIONS
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>521 913</b>		<b>7 242</b>
Constructions sur sol propre	207 046		
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	381 457		
Installations techniques, matériel et outillage industriel	35 718		
Installations générales, agencements, aménagements divers	285 071		119 118
Matériel de transport	296 247		218 391
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	392 664		88 010
Immobilisations corporelles en cours			
<b>TOTAL</b>	<b>1 598 207</b>		<b>425 519</b>
Autres participations	8 135 895		1 600
Autres titres immobilisés	100 000		
Prêts, autres immobilisations financières	96 400		22 913
<b>TOTAL</b>	<b>8 332 296</b>		<b>24 513</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 452 416</b>		<b>457 276</b>

	DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE EN FIN D'EXERCICE	RÉÉVALUATION VALEUR D'ORIGINE FIN EXERCICE
	POSTE À POSTE	CESSIONS		
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			<b>529 156</b>	
<b>TOTAL</b>				
Constructions sur sol propre			207 046	
Installations générales, agencements, aménagements des constr.			381 457	
Installations techniques, matériel et outillage industriel			35 718	
Installations générales, agencements, aménagements divers			404 189	
Matériel de transport		240 645	273 994	
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			480 674	
Immobilisations corporelles en cours				
<b>TOTAL</b>		<b>240 645</b>	<b>1 783 082</b>	
Autres participations		779 891	7 357 604	
Autres titres immobilisés			100 000	
Prêts, autres immobilisations financières		372	118 942	
<b>TOTAL</b>		<b>780 263</b>	<b>7 576 547</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 020 908</b>	<b>9 888 785</b>	

## ETAT DES AMORTISSEMENTS

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	MONTANT DÉBUT D'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS REPRISES	MONTANT FIN D'EXERCICE
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES /// TOTAL</b>	<b>422 687</b>	<b>39 871</b>		<b>462 558</b>
Constructions sur sol propre	73 681	8 090		81 772
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	190 436	22 878		213 314
Installations techniques, matériel et outillage industriel	30 531	3 021		33 553
Installations générales, agencements, aménagements divers	156 251	23 944		180 196
Matériel de transport	141 544	50 462	140 594	51 411
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	347 360	27 628		374 989
<b>TOTAL</b>	<b>939 805</b>	<b>136 027</b>	<b>140 594</b>	<b>935 237</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 362 492</b>	<b>175 898</b>	<b>140 594</b>	<b>1 397 796</b>

VENTILATION DES DOTATIONS DE L'EXERCICE	AMORT. LINÉAIRES	AMORT. DÉGRESSIFS	AMORT. EXCEPTIONNELS	AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES	
				DOTATIONS	REPRISES
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES /// TOTAL</b>	<b>39 871</b>				
Constructions sur sol propre	8 090				
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	22 878				
Installations techniques, matériel et outillage industriel	3 021				
Installations générales, agencements, aménagements divers	23 944				
Matériel de transport	50 462				
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	27 628				
<b>TOTAL</b>	<b>136 026</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>175 898</b>				

## ETAT DES PROVISIONS

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	MONTANT DÉBUT D'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATIONS	DIMINUTIONS MONTANTS UTILISÉS	DIMINUTIONS MONTANTS NON UTILISÉS	MONTANT FIN D'EXERCICE
Provision pour charges		478 761			478 761
<b>TOTAL</b>		<b>478 761</b>			<b>478 761</b>

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	MONTANT DÉBUT D'EXERCICE	AUGMENTATIONS DOTATIONS	DIMINUTIONS MONTANTS UTILISÉS	DIMINUTIONS MONTANTS NON UTILISÉS	MONTANT FIN D'EXERCICE
Clients	18 832				18 832
Sur stock et en cours	204 000	247 000	110 000		341 000
<b>TOTAL</b>	<b>222 832</b>	<b>247 000</b>	<b>110 000</b>		<b>359 832</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>222 832</b>	<b>247 000</b>	<b>110 000</b>		<b>359 832</b>

Une provision pour charges correspond à l'économie d'IS réalisée par la SA CAPELLI du fait du déficit de sa filiale CAPELLI PROMOTION. La société a en effet constaté la dette d'impôt sur les sociétés qu'elle devra rembourser à sa filiale lorsque celle-ci sera à nouveau bénéficiaire.

## ETAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

ETAT DES CRÉANCES	MONTANT BRUT	À 1 AN AU PLUS	À PLUS D'1 AN
Autres immobilisations financières	118 942		118 942
Autres créances clients	11 752 254	11 752 254	
Clients douteux ou litigieux	29 929	29 929	
Personnel et comptes rattachés	1 115	1 115	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	1 357 234	1 357 234	
Avances et acomptes versés sur commandes	343 840	343 840	
Divers état et autres collectivités publiques			
Groupe et associés	8 890 042	8 890 042	
Débiteurs divers	766 318	766 318	
Charges constatées d'avance	1 054 186	1 054 186	
<b>TOTAL</b>	<b>24 313 864</b>	<b>24 194 922</b>	<b>118 942</b>

ETAT DES DETTES	MONTANT BRUT	À 1 AN AU PLUS	DE 1 À 5 ANS	À PLUS DE 5 ANS
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	14 633 835	13 841 962	791 873	
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	1 207 423	381 908	825 515	
Emprunts et dettes financières diverses	10 899	10 899		
Fournisseurs et comptes rattachés	11 053 525	11 053 525		
Personnel et comptes rattachés	198 264	198 264		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	289 954	289 954		
Impôts sur les Bénéfices	131 896	131 896		
Taxe sur la valeur ajoutée	732 695	732 695		
Autres impôts taxes et assimilés	234 343	234 343		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 580	3 580		
Groupe et associés	2 760 788	2 760 788		
Autres dettes	451 487	451 487		
Produits constatés d'avance	219 872	219 872		
<b>TOTAL</b>	<b>31 928 566</b>	<b>30 311 178</b>	<b>1 617 388</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice	80 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 035 551			

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

## COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE TITRES	VALEURS NOMINALES EN EUROS	NOMBRES DE TITRES			
		Au début	Crées	Remboursés	En fin
<b>ACTIONS</b>	<b>1,14</b>	<b>13 280 000</b>			<b>13 280 000</b>

Dont 45 950 actions auto détenues soit une valeur de 68 466 € contre 27 981 actions au 31 Mars 2011 (augmentation de 17 969 actions).

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/03/11	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	AUGMEN- TATION	DIMINUTION	31/03/2012
Capital social	15 139 200					15 139 200
Primes émission, fusion, apport	7 280 182					7 280 182
Réserves et report à nouveau	6 201 417	-34 478				6 166 939
Résultat net	-34 478	34 478	1 612 369			1 612 369
Provisions réglementées	0					0
<b>TOTAL</b>	<b>28 586 321</b>	<b>0</b>	<b>1 612 369</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 198 690</b>

Aucun dividende n'a été distribué.

## FONDS COMMERCIAL

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

NATURE	MONTANT DES ÉLÉMENTS				MONTANT DE LA DÉPRÉCIATION
	ACHETÉS	RÉÉVALUÉS	REÇUS EN APPORT	GLOBAL	
FOND COMMERCIAL	52 595			52 595	
<b>TOTAL</b>	<b>52 595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52 595</b>	<b>-</b>

## PRODUITS À RECEVOIR

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

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	31/03/2012	31/03/2011
Créances clients et comptes rattachés	930 148	221 713
Autres créances	118 716	15 951
<b>TOTAL</b>	<b>1 048 864</b>	<b>237 664</b>

## CHARGES À PAYER

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

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	31/03/2012	31/03/2011
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	428
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 209 290	7 817 800
R.R.R. accordés aux clients	-	81 492
Dettes fiscales et sociales	505 307	473 068
<b>TOTAL</b>	<b>6 714 597</b>	<b>8 372 788</b>

## CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

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

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	31/03/2012	31/03/2011
Charges d'exploitation	1 054 186	1 137 981
<b>TOTAL</b>	<b>1 054 186</b>	<b>1 137 981</b>

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	31/03/2012	31/03/2011
Produits d'exploitation	219 873	4 224 729
<b>TOTAL</b>	<b>219 873</b>	<b>4 224 729</b>

## ENTREPRISES LIÉES

POSTES DU COMPTE DE RESULTAT ET DU BILAN	MONTANT CONCERNANT LES ENTREPRISES		MONTANT DES DETTES OU CRÉANCES
	LIÉES	AVEC LESQUELLES LA SOCIÉTÉ A LIEN DE PARTICIPATION	REPRÉSENTÉES PAR DES EFFETS DE COMMERCE
Capital souscrit non appelé			
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances & acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	7 353 604	4 000	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titrés immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	3 973 036	14 335	
Autres créances	8 203 368	1 035 908	
Capital souscrit appelé non versé			
Valeurs mobilières placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	2 671 831	29 129	
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 580	1 000	
Autres dettes	446 016		

## PARTIES LIÉES

Les prestations réalisées par SA CAPELLI à ses filiales non détenues en totalité ont été facturées pour un montant de 430 K€, et correspondent à des prestations administratives et commerciales.

## VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET

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

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ	31/03/2012	31/03/2011
Lotissements	12 913 694	19 192 384
Locations immobilières	24 957	52 574
Prestations intragroupe	4 994 484	1 488 344
Promotion immobilière	4 270 271	1 253 837
Produits divers	155 340	464 047
<b>TOTAL</b>	<b>22 358 747</b>	<b>22 451 185</b>

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

## RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

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

RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES	MONTANT
Des organes de direction ou de gérance	559 569
<b>TOTAL</b>	<b>559 569</b>

Rémunération des membres du conseil d'administration.

## EFFECTIF MOYEN

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

	PERSONNEL SALARIÉ 31/03/2012	PERSONNEL SALARIÉ 31/03/2011
Cadres	14	16
Employés	44	36
<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>52</b>

## CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

	CHARGES FINANCIÈRES		PRODUITS FINANCIERS	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
<b>TOTAL</b>	<b>821 779</b>	<b>883 377</b>	<b>333 169</b>	<b>247 510</b>
Dont entreprises liées	58 525	411	266 436	182 048

## VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

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

	RÉSULTAT AVANT IMPÔT	IMPÔT
Résultat comptable (hors participation)	2 270 570	179 440

IS sur résultat courant : 152 182 €

IS sur résultat exceptionnel : 24 258 €

L'économie d'impôt liée à l'intégration fiscale s'élève à 483 k€ et correspond essentiellement à l'utilisation du déficit réalisé par la SAS CAPELLI PROMOTION.

## INTÉGRATION FISCALE

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

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

Le groupe d'intégration fiscale n'a plus de déficit reportable à imputer depuis 2011.

## → ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

### ENGAGEMENTS FINANCIERS

(Article R.123-196 9° du Code de commerce)

ENGAGEMENTS DONNÉS	31/03/2012	31/03/2011
Promesses d'hypothèques	4 236	7 499
Hypothèque	4 771	7 021
Privilège de prêteur	709	2 829
Loyers baux	444	141
Cautions solidaire	665	3 285
Nantissements	2 257	4 608
<b>TOTAL</b>	<b>13 082</b>	<b>25 383</b>

En K€

ENGAGEMENTS REÇUS	31/03/2012	31/03/2011
Avals et Cautions	0	0
Garantie d'achèvement lotisseur	7 228	5 692
<b>TOTAL</b>	<b>7 228</b>	<b>5 692</b>

En K€

### CRÉDIT-BAIL

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

NATURE	TERRAINS	CONSTRUCTIONS	INSTAL. MATÉRIEL ET OUTILLAGE	AUTRES	TOTAL
Valeur d'origine				340 502	340 502
Amortissements					
- Cumul exercices antérieurs				60 587	60 587
- Dotations de l'exercice				69 161	69 161
<b>TOTAL</b>				<b>129 748</b>	<b>129 748</b>
Redevances payées					
- Cumul exercices antérieurs				102 398	102 398
- Exercice				58 871	58 871
<b>TOTAL</b>				<b>161 269</b>	<b>161 269</b>
Redevances restant à payer					
- A un an au plus				69 363	69 363
- Entre 1 et 5 ans				35 963	35 963
- A plus de 5 ans					
<b>TOTAL</b>				<b>105 326</b>	<b>105 326</b>
Valeur résiduelle					
- A un an au plus					
- Entre 1 et 5 ans				109 515	109 515
- A plus de 5 ans					
<b>TOTAL</b>				<b>109 515</b>	<b>109 515</b>
<b>MONTANT EN CHARGE SUR L'EXERCICE</b>				<b>64 923</b>	<b>64 923</b>

### ENGAGEMENT EN MATIÈRE DE PENSIONS ET RETRAITES

Le montant des engagements de retraite s'élève à 32 250 Euros au 31 Mars 2012.

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

- la convention collective applicable ;
- l'âge et le sexe des salariés ;
- la table de mortalité ;
- la catégorie socioprofessionnelle ;
- un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- l'ancienneté au moment du départ à la retraite ;

- le salaire brut annuel ;
- les dispositions du code du travail
- un taux de rotation de l'effectif de 1%
- une augmentation moyenne annuelle des salaires de 3% ;
- un taux d'actualisation de 4,5%.

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

### ENGAGEMENT EN MATIÈRE DE DIF

Le montant des engagements en matière de DIF s'élèvent à 2 727 heures au 31 Mars 2012.

### ACCROISSEMENTS ET ALLÈGEMENTS DETTE FUTURE D'IMPÔT.

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

NATURE DES DIFFÉRENCES TEMPORAIRES	MONTANT
<b>Accroissements</b>	
Autres:	
-	-
<b>TOTAL DES ACCROISSEMENTS</b>	<b>-</b>
<b>Allègements</b>	
Provisions non déductibles l'année de la comptabilisation:	
- Contribution sociale de solidarité (ORGANIC)	11 309
<b>TOTAL DES ALLÈGEMENTS</b>	<b>11 309</b>

## LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

### Filiales (+ 50% du capital détenu)

	CAPITAL SOCIAL	RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	QUOTE-PART DU CAPITAL DÉTENU EN %	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DÉTENUS		CAUTIONS ET AVALS DONNÉS PAR LA SOCIÉTÉ	CA HT DU DERNIER EX. ÉCOULÉ	RÉSULTAT DU DERNIER EX. CLOS	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 CAPELLI PROMOTION	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 CAPELLI FINANCEMENT	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 AVALS DONNÉS 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					
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

## OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN

(Arrêté du 17 avril 1982)

AFFAIRES	RÉSULTAT GLOBAL	RÉSULTAT TRANSFÉRÉ
<b>Affaires bénéficiaires</b>		
- SNC CAPELLI B1	15 969	15 650
- SNC CAPELLI B2	500 409	490 401
- SNC CAPELLI B3	306 359	300 232
- SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	6 486	3 243
- SCI L'AMBASSEUR	43 057	10 764
- SCI LA VILLA HELENE	51 218	512
- SEP LOZANNE 2C	14 806	8 143
- SNC LES VERCHERES (2009)	14 581	7 291
- SNC LES VERCHERES (2010)	19 110	9 555
<b>TOTAL</b>	<b>971 995</b>	<b>845 791</b>
<b>Affaires à perte</b>		
- SCILES JARDINS DE MARIE (Liquidation)	15 673	3 918
- SNC DOMAINE DE L'ENTAY	9 082	4 541
- SCILE MAZARIN	583	291
- SNC CAPELLI B4	2 266	2 221
- SCILE HAMEAU D'AMANDINE	19 531	195
- SNC LES COTEAUX DE LOGRAS	17 282	12 105
- SCILES JARDINS D'ELODIE	141 936	1 419
- SCILE CLOS SAINT VINCENT	234 496	2 345
- SCILES JARDINS D'ELIOTT	18 583	186
- SCILES VILLAS DU BOURG JOLI	81 124	811
- SCI LOUIS GAILLARD II	161 552	1 616
- SCILES ORMES	34 778	348
- SCI SAINT CERGUES LES COTS	5 643	2 821
- SNC FONCIERE DE L'EST LYONNAIS	2 846	2 789
- SCILES JARDINS D'ALICE	6 256	62
- SNC ST MAURICE DE VERCHERES	50 185	25 093
<b>TOTAL</b>	<b>801 816</b>	<b>60 761</b>

## PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

(Arrêté du 17 avril 1982)

NATURE	MONTANT
<b>Produits exceptionnels</b>	
- Cessions d'immobilisations	155 220
- Régularisations diverses	15 189
- Profit Liquidation	229 719
<b>TOTAL</b>	<b>400 128</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	
- Valeur nette des immobilisations cédées	100 820
- Amendes et pénalités	3 202
- Indemnités diverses	229 534
- Provision pour charges	478 761
<b>TOTAL</b>	<b>812 317</b>



## TRANSFERT DE CHARGES

NATURE	MONTANT
Remboursements divers	237 555
Remboursements Taxes	35 641
Avantage en nature	83 076
<b>TOTAL</b>	<b>356 272</b>

## SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

La SA CAPELLI est la société tête du groupe de consolidation, le périmètre de consolidation comprenant 45 autres sociétés au 31 Mars 2012.

# D – RAPPORT DE GESTION

## RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 SEPTEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 mars 2012 et de soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés annuels dudit exercice.

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

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports des Commissaires aux Comptes.

## I - PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE

### 1. ACTIVITE DU GROUPE

#### → 1.1 ACTIVITÉ GLOBALE DU GROUPE

Les principaux indicateurs financiers de l'exercice 2011/2012 sont :

- Chiffre d'affaires : 47,9 M€
  - Résultat opérationnel : 3,9 M€
  - **Résultat net consolidé part du Groupe : 2,4 M€**
  - Gearing (endettement net/fonds propres) : -0,6%
- Backlog (lots réservés et actés) au 25 juin 2012 : 58,6 M€ dont 23,9 M€ pour l'activité lotissement et 34,7 M€ pour la Promotion.

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

EN M€ AUDITÉS	2011/2012	2010/2011
Chiffre d'affaires	47,9	42,2
Marge Brute	12,3	8,9
Résultat opérationnel	3,9	2,2
Taux de marge opérationnelle	8,1%	5,2%
Résultat financier	-0,1	-0,1
Résultat net consolidé pdg	2,4	1,2

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 suit cette même tendance, multiplié par 2, il atteint 2,4 M€ soit une rentabilité nette de 5%.

## EVOLUTION DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

EN M€	31 MARS 2012	31 MARS 2011
Fonds propres	32,6	30,2
Endettement net	-0,8	7,3
Gearing	-0,6%	24%

La structure financière du Groupe se renforce et traduit un taux de rotation beaucoup plus rapide des nouveaux

lots et un génération de cash plus forte que par le passé.

## EVOLUTION DES STOCKS

EN M€	31 MARS 2012	31 MARS 2011
Lotissement	26,5	27,0
Promotion	5,8	2,6
<b>TOTAL</b>	<b>32,3</b>	<b>29,6</b>

## → 1.2 ACTIVITÉ DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

### 1.2.1 MODIFICATION DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT

La SA CAPELLI a cédé sa part de la SCI LES COLLINES DE FLORANE à la SA AST GROUPE.

La SAS CAPELLI PROMOTION a cédé 49 parts à la SA AST GROUPE.

La SCI COLLINES DE FLORANE a changé de dénomination sociale pour celle de SCI RESIDENCE DU CLEZET

### 1.2.2 PRISES DE PARTICIPATIONS AU COURS DE L'EXERCICE

Des prises de participation ont été effectuées 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.

### 1.2.3 LIQUIDATIONS OU CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Des liquidations ou des cessions ont été réalisées dans les sociétés suivantes :

SA BARAUT, liquidée

SNC L'OREE DU VILLAGE, cédée à la valeur nette

SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT, liquidée

SCI LES JARDINS DE MARIE, liquidée

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

### 1.2.4 ACTIVITÉ DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le Groupe CAPELLI détient des participations, généralement de l'ordre de 50%, dans 25 Sociétés Civiles Immobilières (S.C.I.) de construction - vente destinées aux opérations de promotion immobilière. Le solde du capital est détenu par le groupe AST, sauf les JARDINS DES COLOMBIERES détenu par CEPRAL et SCI LES COUTAGNIERES par MCP PROMOTION. Les S.C.I.

de construction - ventes dans lesquelles le Groupe CAPELLI détient une participation sont les suivantes :

- LES JARDINS DE FLORANGE (50% du capital),
- L'AMBASSADEUR (50% du capital),
- LE MAZARIN (50% du capital),
- LES DEMEURES DE LUCIE (50% du capital),
- SAINT CERGUES LES COTS (50% du capital),

- LES JARDINS D'ALICE (100% du capital)
- LE HAMEAU D'AMANDINE (100% du capital)
- SCI LES RESIDENCES DU CLEZET (50% du capital)
- SCI LES ALLEES PASCALINE (50% du capital)
- SCI LES RESIDENCES FLORENTIN (50% du capital).
- SCI VILLA D'HELENE (100% du capital) ;
- SCI LES JARDINS DE LEANE (80% du capital)
- SCI LES VILLAS DU ROSSET (100% du capital)
- SCI LES JARDINS DE COLOMBIERES (90% du capital)
- SCI LES COUTAGNIERES (90% du capital)
- SCI LES JARDINS D'ELODIE (100% du capital)
- SCI LES JARDINS D'EMMA (100% du capital)
- SCI LE CLOS LORENA (100% du capital)
- SCI LES JARDINS D'AMELIE (100% du capital)
- SCI LE CLOS SAINT VINCENT (100% du capital)
- SCI LES JARDINS DU LYS (100% du capital)
- SCI LES JARDINS D'ELIOTT (100% du capital)
- SCI BOURG JOLI (100% du capital)
- SCI LOUIS GAILLARD II (100% du capital)
- SCI LES VILLAS DE TREVE (100% du capital)

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

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

Les S.N.C. dans lesquelles le Groupe CAPELLI détient une participation sont les suivantes :

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

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

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

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

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

Le Groupe CAPELLI détient des participations dans 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).

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

La nature des principaux flux financiers entre les différentes entités du Groupe est la suivante :  
La société mère a une activité économique propre en lotissement. Son chiffre d'affaires en norme IFRS représente environ 70% du CA de l'activité lotissement du Groupe.

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

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

Les sociétés CAPELLI et 2C AMENAGEMENT sont spécialisées dans l'activité lotissement et l'activité promotion immobilière au travers des filiales dédiées. La société FINANCIERE CAPELLI détient quelques immeubles qu'elle loue.

La Société CAPELLI PROMOTION est spécialisée dans l'activité de promotion immobilière horizontale. Les autres sociétés du Groupe sont des structures détenues avec des partenaires et constituées généralement pour une opération dédiée.

### → 1.3 ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE

CAPELLI n'exerce aucune activité de recherche et développement.

### → 1.4 EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR DU GROUPE

La santé financière du Groupe Capelli lui permet de poursuivre son plan de développement mesuré avec la même rigueur dans ses ratios de gestion et notamment un déclenchement des programmes à la seule condition que la commercialisation ait dépassé 50%.

**A ce jour, une quinzaine de programmes de promotion sont en cours de production, avec un niveau de réservation de 92%. De plus, 20 autres programmes sont en commercialisation et seront lancés dès atteinte de l'objectif de commercialisation.**

De plus, Capelli renforce ses positions sur l'ensemble des territoires où il est présent avec un niveau de compromis d'achats qui atteignait 111,5 M€ au 25 juin 2012 (versus 76,1 M€ en 2011) dont une poussée forte

de l'Ile de France à 20,7 M€.

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

**Poursuite d'une croissance rentable en 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.

### → 1.5 ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Sur le 1<sup>er</sup> 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.

## 2. Résultats du Groupe

En préambule, nous vous rappelons ci-après les sociétés filiales consolidées sur l'exercice clos le 31 mars 2012.

### 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 %	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DÉTENUS		CAUTIONS ET AVALS DONNÉS 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 CAPELLI PROMOTION	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 CAPELLI FINANCEMENT	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 %	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DÉTENUS		CAUTIONS ET AVALS DONNÉS 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					
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 €	0	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

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

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

## → 2.1 EXAMEN DES COMPTES ET RÉSULTATS

Nous vous présentons dans le tableau ci-après une synthèse des principaux indicateurs du compte de résultat consolidé selon les normes IFRS pour l'exercice clos le 31 mars 2012.

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

EN M€	2011/2012	2010/2011	VARIATION
Chiffre d'affaires	47,9	42,2	+13,5%
Marge commerciale	12,3	8,9	+38,1%
Marge commerciale en %	25,7%	21,2%	+4,5 pts
Résultat opérationnel	3,9	2,2	+76,1%
Marge opérationnelle	8,1%	5,2%	+2,9 pts
Résultat financier	-0,09	-0,10	-
Résultat courant avant impôts	3,8	2,1	+80,3%
Résultat net part du Groupe	2,4	1,2	+104,5%

## → 2.2 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES RÉSULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

### 2.2.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires du Groupe atteint 47,9 M€ contre 42,2 M€ pour l'exercice 2010/2011 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.

L'activité Aménagement/Lotissement a maintenu une bonne dynamique dans un contexte de repositionnement de l'activité et s'élève à 19,8 M€ contre 28,3 M€ l'année dernière.

### 2.2.2 RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel à 3,9 M€ vs 2,2 M€ en n-1 et 0,7 M€ en n-2, s'est fortement redressé. Le deuxième

semestre 2011/2012 a largement confirmé les tendances amorcées sur la première partie de l'année.

### 2.2.3 COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

Les charges financières corporate de l'exercice se sont élevées à 0,26 M€ vs 0,35 M€ en n-1 et les produits financiers à 0,17 M€ vs 0,25 M€ en n-1.

Les frais financiers sur stock ont été intégrés dans les achats consommés pour un montant de 1,00 M€ contre 1,01 M€ sur n-1.

#### 2.2.4 IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

L'impôt sur les résultats de l'exercice est une charge de 1 344 K€ contre un produit de 743 K€ l'an dernier.

#### 2.2.5 RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

Le résultat net consolidé est de 2,5 M€ au 31 mars 2012 contre 1,4 M€ au 31 mars 2011. Retraité des parts des minoritaires (78 K€), le résultat consolidé « part du groupe » ressort à 2,4 M€.

#### 2.2.6 GOODWILL

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

#### 2.2.7 VARIATION DE LA TRÉSORERIE

La variation de trésorerie nette ressort à +7,7 M€ sur l'exercice. Le flux net de trésorerie liée à l'activité est de +7,9 M€.

La variation de stock s'élève à -2,6 M€ contre

+9,2 M€ sur l'exercice précédent, la variation des créances d'exploitation à -1,2 M€ et celle des dettes d'exploitation à 8,2 M€.

#### 2.2.8 CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 mars 2012 à 32,6 M€ contre 30,2 M€ au 31 mars 2011. Ils

représentent 37,4% du bilan contre 36,8% au 31 mars 2011.

#### 2.2.9 ENDETTEMENT

Au 31 mars 2012, le groupe est en position d'endettement net négatif à -0.2 M€ contre un endettement net de 7,3 M€ en n-1 pour des capitaux propres de 30,2 M€. Le Gearing passe

donc à -0.6% contre 24% au 31 mars 2011.

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

#### 2.2.10 INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS.

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture des deux derniers exercices clos, le solde des dettes

à l'égard des fournisseurs se décompose, par date d'échéance, comme suit :

	MONTANT BRUT TTC (HORS FNP)	MONTANT ÉCHUS	MONTANT À ÉCHOIR		
			- DE 30 JOURS	DE 30 À 60 JOURS	+ DE 60 JOURS
31/03/2011	7 220 K€	1 548 K€	1 491 K€	1 688 K€	2 493 K€
31/03/2012	9 546 K€	3 239 K€	2 593 K€	600 K€	3 114 K€

Le montant à échoir à plus de 60 jours correspond, à hauteur de 1,5 M€ à des obligations de faire sur achat de terrain et à des achats de terrain avec paiement à terme négocié avec des mairies ou des propriétaires vendeurs. Le montant des dettes fournisseurs échues comprend les factures bloquées pour litige d'une part

et pour l'essentiel, à des prestations sur des opérations à l'étude ou en cours de lancement. Ces prestations font l'objet d'accord tacite avec les fournisseurs et sont réglées au lancement des projets.

## → 2.3 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LE GROUPE EST CONFRONTÉ

### 2.3.1 RISQUES LIÉS À L'ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ

#### Risques liés à un éventuel départ de collaborateurs clés

/// Dans sa stratégie de développement, le Groupe a structuré son exécutif autour de Christophe Capelli.

Les succès futurs du Groupe dépendent de sa capacité à fidéliser et à motiver ses collaborateurs clés. Si le Groupe venait à perdre les services d'un ou plusieurs collaborateur(s) clé(s), il estime qu'une grande partie des tâches effectuées par le(s) collaborateur(s) quittant le Groupe pourrait être effectuée par d'autres collaborateurs clés.

Toutefois, étant donné que le succès du Groupe est notamment lié à la collaboration passée et présente de son dirigeant et de ses collaborateurs clés, le Groupe ne peut pas garantir que le départ ou l'indisponibilité de l'un d'entre eux n'entraînerait pour lui aucun impact négatif significatif.

#### Risques sociaux spécifiques

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

### 2.3.2 RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

#### Risques commerciaux

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

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

#### Risques d'impayés

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

#### Risques concurrentiels

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

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

#### Risques liés aux fournisseurs

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

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

#### Risques liés à l'environnement économique

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

#### **Risques liés aux coûts de construction**

/// Une hausse des coûts de construction est constatée depuis plusieurs années, principalement liée à la progression du coût des matériaux, aux normes réglementaires de plus en plus lourdes et au manque de disponibilité des entreprises sous-traitantes. Le Groupe pourrait être dans l'incapacité de répercuter cette augmentation sur le prix de vente de ses programmes immobiliers. Dans le contexte de crise actuel, le marché est aujourd'hui plutôt confronté à une baisse contenue des coûts de construction ;

#### **Risques liés aux régimes fiscaux en vigueur**

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

#### **Risques liés au marché foncier**

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

#### **Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques**

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

#### **Risques liés aux cas de force majeure**

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

#### **Risques contentieux**

/// Le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires inhérentes à son activité, du fait de vices de construction pouvant être découverts lors ou 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.

#### **Risques liés à la réglementation**

/// Le cadre juridique de l'activité de lotisseur – aménageur est fixé par le Code de l'urbanisme. Celui de l'activité de promotion immobilière est fixé par le Code de la construction. CAPELLI respecte l'ensemble des dispositions de ces codes afin de mener à bien ses activités. Par ailleurs, CAPELLI n'est soumis à aucun risque spécifiquement lié à la réglementation actuelle, l'achat des terrains étant réalisé après obtention de l'arrêté de lotir et du prêt bancaire, ainsi qu'après purge du recours des tiers.

#### **Risques industriels liés à l'environnement**

/// Les activités de CAPELLI n'ont pas le caractère d'activité polluante. CAPELLI exerce ses activités avec ses meilleurs efforts pour obtenir de ses fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services qu'ils prennent l'engagement d'exercer leurs activités en évitant ou limitant, autant que les techniques disponibles le permettent, les atteintes à l'environnement. Au niveau de l'entreprise, des pratiques responsables ont été mises en place visant à réduire la consommation énergétique et à réduire la consommation de papier.

#### **Risques liés à la croissance**

/// CAPELLI anticipe une croissance de son activité pour les prochaines années et l'équipe de direction pourrait avoir des difficultés à maîtriser une telle croissance, même si elle y est déjà parvenue par le passé, le chiffre d'affaires consolidé étant passé de 16,2 millions d'euros en 2002 à 66 millions d'euros au 31/03/08 puis 47,9 M€ sur cet exercice. Ces difficultés seraient susceptibles d'influer directement sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou son patrimoine. Pour le moment, le groupe est plutôt en attente face à une recovery lente du marché immobilier.

#### Risques liés aux acquisitions potentielles

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

#### Risques liés à la propriété intellectuelle

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

#### Risques de marchés

##### /// Risques de liquidité et de taux

Au 31 mars 2012, les dettes financières s'élevaient à 20,0M€. La trésorerie et les équivalents de trésorerie à l'actif s'élevaient à 20,2M€, soit une dette financière nette de -0,2M€. Rapporté aux capitaux propres consolidés du Groupe de 32,6M€, le ratio endettement net / fonds propres est de -0,6%. Ce niveau de gearing est le résultat de la politique de désendettement du Groupe. Les dettes financières sont, pour l'essentiel, contractées à taux variable. Le Groupe n'utilise actuellement pas d'instrument de couverture de taux mais reste vigilant à l'évolution de ceux-ci.

##### /// Risque de change

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

#### Faits exceptionnels et litiges

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

#### Assurance et couverture des risques

/// CAPELLI a souscrit :

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

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

## → 2.4 INFORMATIONS SOCIALES

L'effectif moyen du Groupe CAPELLI sur l'exercice clos le 31 mars 2012 est de 58 contre 52 pour l'exercice précédent.

La proportion de cadres sur l'effectif moyen est de 24% sur l'exercice.

Au 31 mars 2012, le Groupe CAPELLI comptait 55 salariés.

Les Contrats à Durée Indéterminée représentent près de 96% des contrats de travail.

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

## II - PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE

### 1. ACTIVITE DE LA SOCIETE

#### → 1.1 SITUATION ET ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE

Durant l'exercice clos le 31 mars 2012, la Société a poursuivi son rôle de holding animatrice pour l'ensemble des sociétés du Groupe.  
Le chiffre d'affaires de la SA CAPELLI s'est élevé à 22,83

M€ contre 22,72 M€ au 31/03/11.  
Le résultat net de l'exercice ressort à 2 091 130 € contre -34 478 € au 31/03/11.

#### → 1.2 EVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

A ce stade de l'année, 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.

### 2. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice, soit le 31 mars 2012 :

aucune modalité de participation des salariés au capital social n'a été mise en place, que ce soit sous la forme d'un PEE ou de FCPE.

### 3. AUTOCONTROLE

Au 31 mars 2012, notre Société possédait au travers d'un contrat de liquidité, 45 950 actions en propres, soit 0,35% du capital social.

## 4. OPTION DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS

Conformément à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 22 septembre 2010, le conseil d'administration du 30 novembre 2010 a décidé 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 1er octobre 2012 et le 31 décembre 2016 sous condition de rentabilité opérationnelle du groupe.

## 5. RESULTATS - AFFECTATION

### → 5.1 EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2011, le chiffre d'affaires s'est élevé à 22 829 645 euros contre 22 716 187 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 3 043 948 euros contre 4 927 172 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 391 977 euros contre 437 189 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 2 499 782 euros contre 2 197 771 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'élève à 979 887 euros contre 845 384 euros pour l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 58 personnes contre 52 personnes à la clôture de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 20 925 068 euros contre 22 943 162 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation a augmenté pour s'élever à 1 904 577 euros contre - 226 975 euros lors de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de -448 610 euros (- 635 867 euros pour l'exercice précédent), le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à 2 200 998 euros contre - 232 716 euros pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de -409 189 euros contre 184 651 euros pour l'exercice précédent.
- d'un impôt sur les sociétés de 179 440 euros

le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 1 612 369 euros contre un déficit net de 34 477 euros au titre de l'exercice précédent.

### → 5.2 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 1 612 369 euros.

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

Résultat de l'exercice .....1.612.369 euros

A la réserve légale ..... 80.619 euros

A titre de dividendes aux actionnaires..... 100.000 euros

Soit environ 0,01 euro par titre, les 35.000 actions auto-détenues (au 30 juin 2012) n'ouvrant pas droit à dividendes,

Le solde.....1.431.750 euros

En totalité au compte «Autres réserves» qui s'élèverait ainsi à 5.542.645 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 30.098.690 euros (contre 28.586.321 euros pour l'exercice précédent).

Conformément aux dispositions du Code Général des Impôts, nous vous demandons de prendre acte que la Société n'a pas distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices.

### → 5.3 DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts nous vous demandons enfin d'approuver les dépenses et charges visées à l'article

39-4 dudit Code, qui s'élèvent à un montant global de 90 734 euros et qui ont donné lieu à une imposition équivalente.

### → 5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats

de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

EN EUROS	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2010	31.03.2011	31.03.2012
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	15.139.200	15.139.200	15.139.200	15.139.200	15.139.200
Nombre des actions ordinaires existantes	13.280.000	13.280.000	13.280.000	13.280.000	13.280.000
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	42.328.930	28.949.136	25.267.791	22.451.186	22.358.746
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	5.445.830	1.878.059	(40 288)	207.209	2.583.469
Impôt sur les bénéfices	1.746.549	428 237	(56.685)	(13.587)	179.440
Participation des salariés	223.929	-	-	-	-
Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	3.571.739	954.860	(295.335)	(34.478)	1.612.369
Résultat distribué	929.600	-	-	-	-
<b>RESULTATS PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,29	0,11	0,001	0,016	0,18
Résultat après impôt, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	0,27	0,07	(0,02)	(0,003)	0,12
Dividende attribué à chaque action	0,07	-	-	-	-
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	65	60	50	52	58
Montant de la masse salariale de l'exercice	2.687.658	2.507.162	1.971.111	2.197.771	2.499.782
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (charges et œuvres sociales)	918.207	951.665	778.867	845.384	979.887

## 6. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition le rapport spécial sur les conventions réglementées établis par vos Commissaires aux Comptes. Par ailleurs, nous vous indiquons que la liste et l'objet

des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux Commissaires aux Comptes.

## 7. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

Conformément aux dispositions des articles L 225-35 et R 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé, lors de sa réunion du 19 juin 2012, le Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite du plafond

global de dix millions d'euros - et sous réserve que chaque engagement ne dépasse pas le montant de deux millions d'euros.

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

## 8. OBSERVATIONS DU COMITE D'ENTREPRISE

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

## 9. ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

### → 9.1 LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS

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

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

- Président de la SAS CAPELLI PROMOTION
- Président de la SAS CAPELLI FINANCEMENT
- Gérant de la société SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT
- Gérant de la société SARL LE CLOS SAVETIER
- Président de la société SAS 2 C AMENAGEMENT
- Président de la société SAS FINANCIERE CAPELLI
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B1
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B2
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B3
- Co-gérant de la société SNC CAPELLI B4

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, Administrateur et Directeur Général délégué

- Directeur général de la société SAS FINANCIERE CAPELLI

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

Monsieur Rodolphe PEIRON, Administrateur

- Directeur Général de la SAS CAPELLI FINANCEMENT

Madame Françoise PARIS-LECLERC, Administrateur

Néant

## → 9.2 RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

### 9.2.1 DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LES RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS AINSI QUE LES CRITÈRES EN APPLICATION DESQUELS ILS ONT ÉTÉ CALCULÉS

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

	EXERCICE N-1	EXERCICE N
<b>CHRISTOPHE CAPELLI - PDG</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	328 220	340 441
Valorisations des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
<b>TOTAL</b>	<b>328 220</b>	<b>340 441</b>

	EXERCICE N-1	EXERCICE N
<b>JEAN CHARLES CAPELLI - Directeur Général</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	96 000	107 000
Valorisations des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
<b>TOTAL</b>	<b>96 000</b>	<b>107 000</b>

	EXERCICE N-1	EXERCICE N
<b>Rodolphe PEIRON - Directeur Administratif et Financier</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	103 128	112 128
Valorisations des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
<b>TOTAL</b>	<b>103 128</b>	<b>112 128</b>

Madame Françoise PARIS-LECLERC n'a pas perçu de rémunération au titre de l'exercice écoulé.

TABLEAU RECAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

CHRISTOPHE CAPELLI PDG	EXERCICE N-1		EXERCICE N	
	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS
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	-	-		
Avantage en nature	2 440	2 440	2 441	2 441
<b>TOTAL</b>	<b>328 220</b>	<b>328 220</b>	<b>340 441</b>	<b>340 441</b>

JEAN CHARLES CAPELLI DIRECTEUR GÉNÉRAL	EXERCICE N-1		EXERCICE N	
	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS
Rémunération fixe	90 000	90 000	101 000	101 000
Rémunération variable	-	-		
Rémunération exceptionnelle	-	-		
Jetons de présence	-	-		
Avantage en nature	6 000	6 000	6 000	6 000
<b>TOTAL</b>	<b>96 000</b>	<b>96 000</b>	<b>107 000</b>	<b>107 000</b>

RODOLPHE PEIRON DIRECTEUR ADMINISTRATIF ET FINANCIER	EXERCICE N-1		EXERCICE N	
	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS
Rémunération fixe	96 000	96 000	102 000	102 000
Rémunération variable	3 000	3 000	6 000	6 000
Rémunération exceptionnelle	-	-		
Jetons de présence	-	-		
Avantage en nature	4 128	4 128	4 128	4 128
<b>TOTAL</b>	<b>103 128</b>	<b>103 128</b>	<b>112 128</b>	<b>112 128</b>

FRANCOISE PARIS-LECLERC ADMINISTRATEUR	EXERCICE N-1		EXERCICE N	
	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantage en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX	CONTRAT DE TRAVAIL	RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE		INDEMNITÉS OU AVANTAGES DUS OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUS À RAISON DE LA CESSATION OU DU CHANGEMENT DE FONCTIONS		INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON CONCURRENCE		
		OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON	
Nom	Christophe CAPELLI							
Fonction	PDG							
Date début mandat	30 septembre 2011		X	X			X	X
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2017							
Nom	Rodolphe PEIRON							
Fonction	Administrateur	X (fonction distincte en qualité de DAF)			X		X	X
Date début mandat	19/09/2008							
Date fin mandat	AG Appro 31 mars 2014							
Nom	Jean Charles CAPELLI							
Fonction	DG		X		X		X	X
Date début mandat	18/01/2008							
Date fin mandat	AG Appro 31 mars 2012							

DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX		CONTRAT DE TRAVAIL		RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE		INDEMNITÉS OU AVANTAGES DUS OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUS À RAISON DE LA CESSATION OU DU CHANGEMENT DE FONCTIONS		INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON CONCURRENCE	
		OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON
Nom	Françoise PARIS-LECLERC								
Fonction	Administrateur		X		X		X		X
Date début mandat	30 septembre 2011								
Date fin mandat	AG Appro								
31 mars 2012	31 mars 2017								

### 9.2.2 INDICATION DES ENGAGEMENTS POST-RÉMUNÉRATIONS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ AU BÉNÉFICE DE SES MANDATAIRES SOCIAUX

Aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du

changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci n'a été pris au bénéfice des mandataires sociaux.

### 9.2.3 SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Charles CAPELLI arrivant à expiration lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 mars 2012, nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions pour une nouvelle période de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année

2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2018. Monsieur Jean-Charles CAPELLI a fait savoir par avance qu'il acceptait le renouvellement de ses fonctions et n'était frappé d'aucune mesure ou incapacité susceptible de lui en interdire l'exercice.

### → 9.3 TABLEAU SUR LES DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Conformément à l'article L. 225-100 alinéa 7 du Code de Commerce, est joint au présent rapport de gestion un tableau récapitulatif des délégations en cours

de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital.

### → 9.4 RAPPORT COMPLÉMENTAIRE CONCERNANT LES DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS OU DE COMPÉTENCE EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Néant

### → 9.5 RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VERTU DES DISPOSITIONS PRÉVUES AUX ARTICLES L. 225-177 À L. 225-186 DU CODE DE COMMERCE

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

à L. 225-186 du Code de Commerce concernant les options de souscription ou d'achat d'actions.

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

## → 9.6 RAPPORT SPÉCIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS EN VERTU DES DISPOSITIONS PRÉVUES AUX ARTICLES L. 225-197-1 À L. 225-197-5 DU CODE DE COMMERCE

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

légales, au regard des actions gratuites.

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

## → 9.7 ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

### 9.7.1 ÉVOLUTION DU CAPITAL

	AU DÉBUT	CRÉÉS	REMBOURSÉS	EN FIN
Nombre de titres	13 280 000			13 280 000
Valeur unitaire	1,14€			1,14€

#### Remarque :

Un droit de vote double est accordé à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire au jour de l'assemblée générale.

#### Actions auto détenues

Au 31 mars 2012, la SA CAPELLI détenait 45 950 de ses propres titres, pour une valeur de 68,5K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

### 9.7.2 FRANCHISSEMENT DE SEUILS AU COURS DE L'EXERCICE

Néant

### 9.7.3 RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 MARS 2012

NOMS	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL	NBRE DE DROITS DE VOTE EN AGO	% droits de vote en AGO	NBRE DE DROITS DE VOTE EN AGE	%
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>		
<b>TOTAL FAMILLE CAPELLI</b>	<b>9 831 108</b>	<b>74,03%</b>	<b>14 876 548</b>	<b>81,32%</b>	<b>14 876 848</b>	<b>81,32%</b>
Nombre d'actions auto-détenues	45 950	0,35%				
Autres (nominatifs + porteur)	3 402 942	25,62%	18,68%	3 417 391	3 417 391	18,68%
<b>TOTAL</b>	<b>13 280 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>18 293 939</b>	<b>100,00%</b>	<b>18 293 939</b>	<b>100,00%</b>

(1) nu-propriétaire : Christophe Capelli

(2) nu-propriétaire : Jean Charles Capelli

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

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

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

### AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Nombre d'actions propres rachetées	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

Montant en K€	68,5 K€
Fraction du capital qu'elles représentent	0,35 %
Valeur globale évaluée au cours d'achat	69,1 K€
Valeur nominale	1,14€

FINALITÉS DE L'OPÉRATION D'ACHAT D' ACTIONS	NOMBRE D' ACTIONS ACHE- TÉES POUR CETTE FINALITÉ	PRIX DES ACTIONS ACHETÉES	VOLUME D' ACTIONS UTILI- SÉES POUR CETTE FINALITÉ	RÉALLOCATION À D' AUTRES FINALITÉS
Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF	467 982	2,6	100%	0%
Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions	-	-	%	%
Attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux	-	-	%	%
Attribution d'actions à des salariés, et le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne entreprise	-	-	%	%
Achat d'actions pour la conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe	-	-	%	%
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital	-	-	%	%
Annulation des actions rachetées	-	-	%	%

### → 9.8 ETAT RÉCAPITULATIF DES OPÉRATIONS SUPÉRIEURES À 5 000 € RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ PAR LES DIRIGEANTS ET LES PERSONNES MENTIONNÉES AUX ARTICLES L 621-18-2 ET R 621-43-1 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Aucune opération d'un montant supérieur à 5 000 € et portant sur les titres de la société n'a été déclarée au cours de l'exercice par les dirigeants et les personnes

mentionnées aux articles L 621-18-2 et R 621-43-1 du Code Monétaire et Financier.

### → 9.9 TRAVAUX DU CONSEIL ET PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

interne et de gestion des risques mises en place par la société.

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

Le Conseil d'Administration



## CAPELLI

Société Anonyme  
au capital de 15 139 200 euros  
Siège social : 2 Bis, Chemin du Coulouvrier  
69410 CHAMPAGNE AU MONT D OR  
306 140 039 RCS LYON

### **RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE ANNUELLE DU 20 SEPTEMBRE 2012 REALISE EN VERTU DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.225-197-1 A L.225-197-3 DU CODE DE COMMERCE**

Mesdames, Messieurs,

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

Aucune opération d'attribution gratuite d'actions n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 31 mars 2012.

Le Conseil d'administration



## **CAPELLI**

Société Anonyme  
au capital de 15 139 200 euros  
Siège social : 2 Bis, Chemin du Coulouvrier  
69410 CHAMPAGNE AU MONT D OR  
306 140 039 RCS LYON

### **RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE ANNUELLE DU 20 SEPTEMBRE 2012 REALISE EN VERTU DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.225-177 A L. 225-186 DU CODE DE COMMERCE**

Mesdames, Messieurs,

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

Aucune option de souscription d'actions de la société CAPELLI n'a été consentie, au cours de l'exercice clos le 31 mars 2012 à des mandataires sociaux ou à des salariés.

Aucune option de souscription d'actions de la société CAPELLI n'a été levée, au cours de l'exercice clos le 31 mars 2012 par des mandataires sociaux ou par des salariés.

Le Conseil d'administration

## CAPELLI

### Liste des autorisations en cours Et utilisation au cours de l'exercice clos le 31.03.2012

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

## E – CONTROLE INTERNE

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

#### 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](http://www.middlednext.com)), adopté par le Conseil d'administration lors de sa séance du 29 janvier 2010.

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

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'Administration au cours de l'exercice clos le 31 mars 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. ACTIVITE DE LA SOCIETE

### → 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> décembre 2011, au titre de l'autorisation de convention réglementée ;
- Le 1<sup>er</sup> 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'actionnariat de la société, il n'a pas été procédé à la mise en place d'autre comité spécialisé.

#### → 1.8 EVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL (R15 SUR LA MISE EN PLACE D'UNE ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL)

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

---

## 2. Pouvoirs du Président Directeur général et du 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.

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

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

### 4. Contrôle interne

#### → 4.1 DÉFINITION DU CONTRÔLE INTERNE

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

Cette définition implique :

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

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

L'exercice 2007/2008 avait été une année charnière dans l'évolution du contrôle interne du Groupe. En effet, la croissance qu'a connue le Groupe depuis 2004 a amené la Direction Générale à procéder à une structuration de ses équipes et de ses processus. 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'Études, 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

#### 4.3.2 ORGANISATION DES AUTRES PÔLES DE RISQUES

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

##### Achat de foncier

Une attention particulière est portée sur les projets en cours et la décision d'achat du foncier. D'une part, le Groupe a procédé au recentrage géographique de ses opérations dans les zones à fort potentiel avec le redéploiement de ses commerciaux achat. Un processus 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 un 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

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.

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 composée d'un Maître d'Œuvre externe de Conception, d'un Maître d'Œuvre externe d'Exécution et d'un Assistant à Maîtrise d'Œuvre.

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 processus 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 cession 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 1<sup>er</sup> 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 suivants 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

# F – RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

### ORFIS BAKER TILLY

Le Palais d'Hiver  
149 Boulevard Stalingrad  
69100 VILLEURBANNE

### DFP AUDIT

Le Poincaré  
2 Rue de la Claire  
69009 LYON

### CAPELLI – Société anonyme

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

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 mars 2012

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.

### 1 – OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la

présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## 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

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

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### ORFIS BAKER TILLY

Le Palais d'Hiver  
149 Boulevard Stalingrad  
69100 VILLEURBANNE

### DFP AUDIT

Le Poincaré  
2 Rue de la Claire  
69009 LYON

### CAPELLI – Société anonyme

Siège social : 2 bis, Chemin du Coulouvrier  
69410 Champagne au mont d'or

Capital social : € 15 139 200

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2012

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 annuels de la société CAPELLI, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

### 1 – OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la

présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## 2 – JUSTIFICATIONS 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 :

– Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice, calculée selon les modalités décrites dans la note intitulée « Titres immobilisés ».

Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation et notamment des hypothèses utilisées en vue de la détermination de cette valeur actuelle.

– Les produits en cours liés à l'activité lotissement sont évalués conformément aux principes exposés dans la note « Evaluation des produits en cours » de l'annexe.

Nous avons examiné la correcte application de ces principes au travers de tests portant sur les programmes les plus significatifs.

– Les créances clients sont dépréciées en application des principes exposés dans la note « Dépréciation des créances » de l'annexe.

Nous avons apprécié, sur la base de sondages, les risques de non recouvrement pour les créances les plus significatives et l'adéquation des provisions comptabilisées avec ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## 3 – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés

aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/2012

## ORFIS BAKER TILLY

Le Palais d'Hiver  
149 Boulevard Stalingrad  
69100 VILLEURBANNE

## DFP AUDIT

Le Poincaré  
2 Rue de la Claire  
69009 LYON

## Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

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

SCI CHAMPAGNE.

L'avenant au bail porte la surface louée à 1.107 m<sup>2</sup> en plus de 47 parkings, celui-ci a été autorisé par votre Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> décembre 2011.

#### Nature et objet

Avenant au bail commercial datant du 5 novembre 1999

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.

#### Modalités

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



### 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

Cautions 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 :

- restation 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 solidaire

### 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'ÉPARGNE à hauteur de 880.000 €.

- Autorisation du 19 octobre 2006 : caution solidaire de la société 2C AMÉNAGEMENT au profit de la CAISSE D'ÉPARGNE à hauteur de 2.906.000 €.
- Autorisation du 20 octobre 2009 : caution solidaire de la société 2C AMENAGEMENT au profit de la banque CAISSE D'ÉPARGNE RHONE ALPES LYON à hauteur de 600.000 €.

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

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



## 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

## G – INFORMATIONS PUBLIEES LORS DES 12 DERNIERS MOIS

### LISTE DES INFORMATIONS PUBLIÉES OU RENDUES PUBLIQUES DEPUIS LE 1ER 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 : 1 <sup>er</sup> 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	2 <sup>ème</sup> 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 1 <sup>er</sup> 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	3 <sup>ème</sup> 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	4 <sup>ème</sup> 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

# H – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

EXERCICE 2011/ 2012

### COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

#### ORFIS BAKER TILLY

représenté par Monsieur Jean-Louis Flèche  
149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne  
Date de première nomination : 17/06/2005  
Renouvellement : 25/09/2009  
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au  
31/03/2015

#### DFP AUDIT

représenté par Monsieur Roger Pierre JERABEK  
Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire –  
69009 Lyon  
Date de première nomination : 17/06/2005  
Renouvellement : 22/09/2010  
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au  
31/03/2016

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

### COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

#### Monsieur Olivier Brisac

149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne  
Date de première nomination : 17/06/2005  
Renouvellement : 25/09/2009  
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au  
31/03/2015

#### Monsieur Pierre Petit

Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire –  
69009 Lyon  
Date de première nomination : 17/06/2005  
Renouvellement : 22/09/2010  
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au  
31/03/2016

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

Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau pris en charge par le Groupe CAPELLI au titre de l'exercice 2011/2012 :

ENEUROS	COMMISSARIAT AUX COMPTES	AUTRES MISSIONS	TOTAL
ORFIS			
DFP	59.000		
47.000	-		
-	59.000		
47.000			
<b>TOTAL</b>	<b>106.000</b>	<b>-</b>	<b>106.000</b>







Société Anonyme au capital de 15 139 200 euros

Siège social :

2 Bis, Chemin du Coulouvrier

69410 Champagne-au-Mont-d'Or

306 140 039 RCS LYON