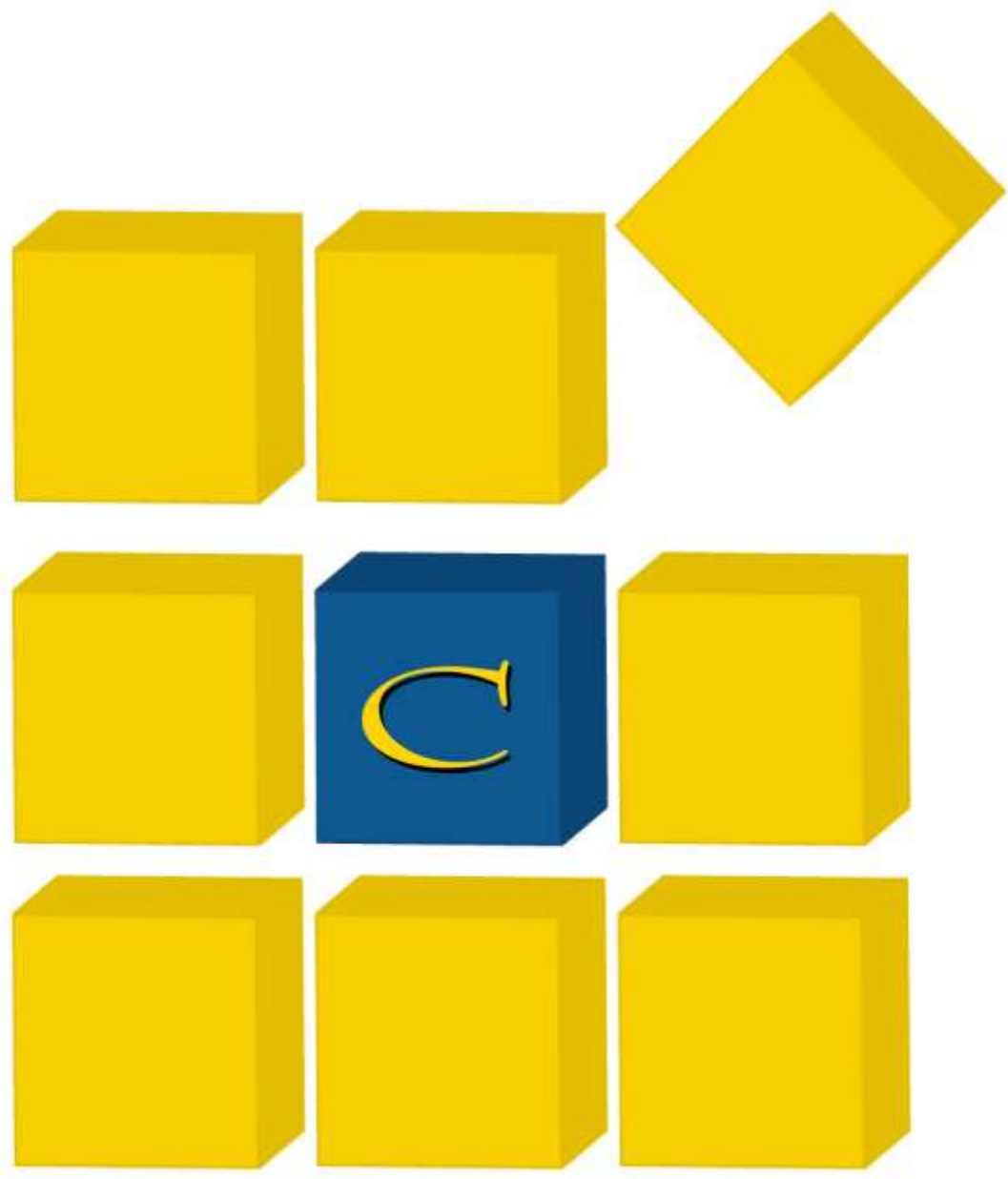




# RAPPORT FINANCIER ANNUEL

EXERCICE 2012-2013





<b>LE MOT DU PRESIDENT</b>	<b>4</b>
<b>COMMUNIQUE DE PRESSE DU 26 JUIN 2013</b>	<b>5</b>
<b>PRESENTATION DU GROUPE CAPELLI</b>	<b>7</b>
1. Faits marquants 2012-2013	
2. La dynamique d'un groupe familial	
3. Focus sur le marché de l'immobilier	
4. Un effet valeur refuge	
5. Capelli, aménageur d'espace de vie	
<b>INFORMATIONS SOCIALES, SOCIETALES ET ENVIRONNEMENTALES</b>	<b>22</b>
1. Politique sociétale	
2. Politique sociale	
3. Politique environnementale	
<b>CAHIER DE L'ACTIONNAIRE</b>	<b>28</b>
1. Informations boursières	
2. Répartition du capital au 31 mars 2013	
3. Autres informations	
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	<b>31</b>
1. Rapport de gestion du Conseil d'administration	31
2. Situation financière et résultats consolidés au 31 mars 2013	54
3. Comptes annuels au 31 mars 2013 – CAPELLI S.A	86
4. Rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et aux procédures de contrôle interne	105
5. Rapports des Commissaires aux Comptes	113
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>124</b>
1. Responsable du rapport financier annuel	
2. Responsable du contrôle des comptes et honoraires	



L'exercice 2012/2013 nous permet de démontrer une nouvelle fois notre capacité à maintenir une excellente dynamique de développement et de confirmer la pertinence du positionnement du Groupe.

Notre business model, Promoteur-Aménageur, centré sur notre produit phare d'appartements et de maisons de ville en Villa Duplex®, nous permet de répondre à la solvabilité et aux besoins de logements d'une clientèle diversifiée de primo-accédants en recherche d'une résidence principale.

Le Groupe a ainsi réussi à capitaliser sur son savoir-faire historique, notamment en matière de prospection foncière, pour développer une offre de Promotion immobilière ciblée parfaitement adaptée aux attentes de ses clients.

Grâce à une force de vente flexible et réactive, une culture nationale doublée d'une forte présence régionale rendant le Groupe incontournable sur les zones géographiques où il est implanté, et l'utilisation de vecteurs de communication et marketing innovants, notre Groupe aborde l'exercice 2013/2014 avec confiance. Dans un environnement sectoriel difficile sur les premiers mois de l'année 2013, le Groupe affiche d'ailleurs à ce jour une surperformance avec un niveau de réservations en hausse de 17%, validant ainsi la résistance de notre modèle à la conjoncture et notre positionnement sur le marché.

Pour l'ensemble de l'exercice 2013/2014, fort de ce bon niveau de réservations et d'un backlog bien orienté, le Groupe prévoit de réaliser un chiffre d'affaires en croissance de plus de 10% avec le maintien d'un bon niveau de rentabilité.

Pour y parvenir, de nouveaux relais de croissance sont d'ores et déjà en place et devraient porter leurs fruits rapidement :

- Les premiers programmes immobiliers de Capelli Suisse viennent d'être signés dans la région de Genève. Ces programmes bénéficieront en outre de la notoriété du Groupe en zone frontalière ;
- L'ouverture d'une filiale au Luxembourg est actuellement à l'étude ;
- Plusieurs projets « Villasereno® », offre dédiée aux seniors, pourraient déboucher au cours de l'exercice ;
- La nouvelle offre « Vivmedio® », dédiée aux logements sociaux, vient d'être lancée et constitue une solution économique pertinente pour les bailleurs.

Fort du succès de la levée de fonds de 11,7 M€ réalisée dans le cadre d'un emprunt obligataire fin 2012 (IBO), la structure financière du Groupe est solide et laisse toute latitude pour poursuivre un plan de développement ambitieux.

**Christophe CAPELLI**  
Président Directeur Général

## Résultats de l'exercice 2012/2013 en forte hausse Résultat opérationnel à + 34,4% Structure financière solide : gearing de 17,4%

## Poursuite d'une croissance rentable en 2013/2014 Réservations en progression de 18%

### Tous les indicateurs de performance sont en progression

Sur l'exercice 2012/2013, CAPELLI confirme sa dynamique de développement sur le segment de la promotion immobilière avec une offre qui répond à la solvabilité et aux besoins de logements d'une clientèle diversifiée de primo-accédants en recherche d'une résidence principale. La pertinence de ce positionnement qui comprend à la fois des maisons de ville et des appartements en Villa Duplex® explique les bonnes performances du Groupe.

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'établit ainsi à 50,1 M€ avec une forte poussée de l'activité Promotion qui croît de 14,4% à 32,2 M€, soit 64% de l'activité du Groupe.

La marge brute s'établit à 13,9 M€ et bénéficie largement de la montée en puissance de l'activité Promotion. Elle représente 27,9% du chiffre d'affaires contre 25,7% l'an dernier.

Le résultat opérationnel est en hausse de 34,4% à 5,2 M€. Grâce à un niveau de marge brute élevé et une bonne maîtrise des charges de structure, il ressort à 10,5% du chiffre d'affaires contre 8,1% l'an dernier.

Le résultat net consolidé s'inscrit quant à lui en hausse de 25,9% à 3,1 M€ et le résultat net part du Groupe à 2,9 M€, faisant ainsi ressortir une rentabilité nette de 5,8%.

La capacité d'autofinancement s'établit à 4,6 M€, en progression de 32,2% sur la période, et démontre la capacité de CAPELLI à générer du cash.

### Compte de résultat consolidé (1er avril au 31 mars)

EN M€ - audités	2012/2013	2011/2012	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>50,1</b>	<b>47,9</b>	<b>4,6%</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5,2</b>	<b>3,9</b>	<b>34,4%</b>
<i>Rentabilité opérationnelle</i>	<i>10,5%</i>	<i>8,1%</i>	
Résultat financier	(0,4)	(0,1)	
Résultat avant impôts	4,8	3,8	25,9%
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>3,1</b>	<b>2,5</b>	<b>25,9%</b>
<b>Résultat net consolidé part du Groupe</b>	<b>2,9</b>	<b>2,4</b>	<b>22,3%</b>
CAF	4,6	3,5	32,2%

## La structure bilantielle est solide et laisse toute latitude pour poursuivre un plan de développement ambitieux

Les fonds propres du Groupe s'élèvent à 34,8 M€ et l'endettement net s'établit à 6,1 M€, soit un gearing (endettement net sur fonds propres) de 17,4%. Hors IBO (emprunt obligataire d'un montant total de 11,7 M€, remboursable en 5 ans, réalisé en novembre 2012), le gearing s'établit à 7,9%.

### Les bonnes tendances enregistrées en 2012/2013 se poursuivent

CAPELLI maintient sa dynamique d'achats, garante de la croissance future du Groupe, le niveau de lots sous compromis d'achats atteint ainsi 107,1 M€ au 15 mai 2013, avec une focalisation sur la région Rhône-Alpes-frontière Suisse, l'Île de France qui confirme son développement et le Sud de la France.

Le backlog<sup>1</sup> à la même date s'élève à 55,9 M€ et confirme la bonne orientation de l'activité Promotion qui représente 38,6 M€ contre 31,9 M€, soit une hausse de 21% par rapport à l'année précédente.

Les réservations affichent une croissance de 18% à ce jour démontrant le succès de l'offre maisons de ville et appartements en Villa Duplex® situés en 1er ou 2ème couronne d'agglomérations.

D'autres projets en cours sont porteurs de croissance à court et moyen termes :

- En Suisse, la création d'une filiale à Genève a permis à CAPELLI de signer ses premiers programmes immobiliers.
- Après une première phase d'études de marché, plusieurs projets « Villasereno® » (offre dédiée aux seniors) sont en cours d'études et pourraient déboucher au cours de l'exercice.
- De même, la nouvelle offre « Vivmedio® », dédiée aux logements sociaux, vient d'être lancée et constitue une solution économique pertinente pour les bailleurs.

### CAPELLI confirme le maintien d'une croissance dynamique

Pour l'ensemble de l'exercice 2013/2014, fort d'un bon niveau de réservations et d'un backlog bien orienté, **CAPELLI prévoit de réaliser un chiffre d'affaires en croissance de plus de 10% avec le maintien d'un bon niveau de rentabilité.**

Prochaine réunion : le 27 juin 2013 à 11h30 à la SFAF, 24 rue de Penthièvre, 75008 Paris

Prochaine publication : Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2013/2014, le 30 juillet 2013 après bourse

### A propos du Groupe CAPELLI

PROMOTEUR AMENAGEUR, le groupe familial CAPELLI bénéficie d'une expérience reconnue de 37 ans en détection, acquisition et viabilisation de terrains destinés à la construction et commercialisés auprès d'une clientèle principalement composée de primo-accédants. Véritable partenaire des communes, le Groupe CAPELLI s'inscrit comme un créateur d'urbanisation capitalisant sur ses savoirs faire, la qualité de son process et son activité de promotion en maisons de ville et villas duplex. Coté sur Euronext Paris Compartiment C – Code Isin : FR 0010127530 – Bloomberg CAPLI FP – Reuters CAPLI. PA

#### Contacts

Christophe Capelli - Président Directeur Général

Rodolphe Peiron – Directeur Général Adjoint

Mathieu Baiardi – Directeur Financier

Tel : 04 78 47 49 29 – [www.groupe-capelli.com](http://www.groupe-capelli.com)

<sup>1</sup> Le backlog correspond à la somme des réservations en portefeuille dans le Groupe et des lots vendus (acte notarié passé) sur l'exercice en cours, multiplié par leur prix de vente HT. Le backlog représente le chiffre d'affaires potentiel sur l'exercice en cours et les suivants. En effet, compte tenu du processus de vente, une réservation peut se transformer à une échéance allant de 3 à 18 mois.

## 1. Faits marquants 2012-2013

### 1.1 Une dynamique de développement maintenue



Le chiffre d'affaires de l'exercice 2012/2013 s'établit à 50,1 M€ contre 47,9 M€ pour l'exercice 2011/2012, soit une progression de 4,6%. L'activité du Groupe est restée soutenue sur l'ensemble de l'exercice même si les intempéries de cet hiver (périodes neigeuses intenses) et les fortes pluies du mois de mars ont entraîné un décalage de production en fin d'exercice.

L'activité de Promotion résidentielle qui comprend à la fois des maisons de ville et des appartements en Villa Duplex® poursuit sa montée en puissance à 32,2 M€, en hausse de 14,4%. L'activité Lotissement s'établit quant à elle à 17,9 M€. CAPELLI réussit ainsi à accroître, comme annoncé, son activité en faveur de la promotion qui représente désormais plus de 64% de son chiffre d'affaires.

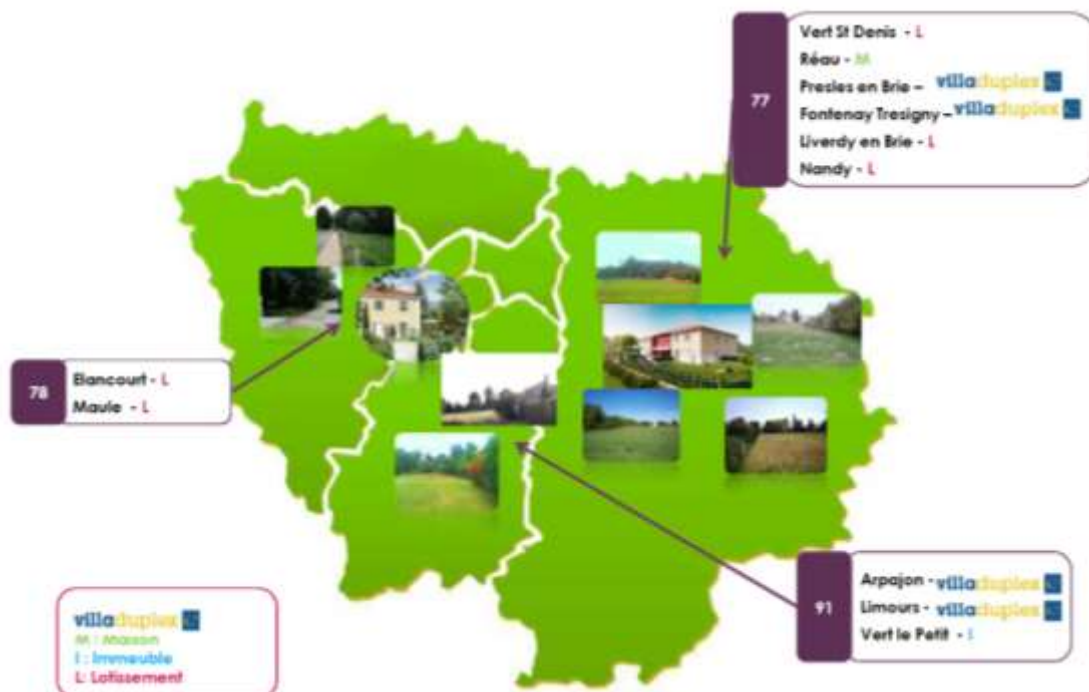
La bonne orientation de l'activité se traduit par un niveau de backlog élevé à 55,9 M€ au 15 mai 2013 assurant ainsi un bon exercice 2013/2014. CAPELLI maintient également sa dynamique d'achats, garante de la croissance future du Groupe, avec un niveau de lots sous compromis d'achats qui atteint 107,1 M€ à la même date.

En novembre 2012, CAPELLI a levé 11,7 millions d'euros dans le cadre d'un emprunt obligataire au taux fixe annuel brut de 7%. Il s'agissait de la plus importante émission obligataire ouverte au public réalisée sur NYSE Alternext Paris. Disposant d'une structure financière très saine avec un gearing de 17,4% au 31 mars 2013 (7,9% hors emprunt obligataire), le Groupe est en ordre de marche et dispose des moyens nécessaires pour financer et pérenniser son développement.

## Nos programmes « Promotion » en Rhône-Alpes et Sud de la France



## Montée en puissance de l'île de France





## ■ 1.2 Des campagnes marketing bien rodées

Sur l'exercice 2012/2013 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 de Promoteur-Aménageur.

L'objectif poursuivi est également de se démarquer des concurrents par des actions innovantes : parrainage TV sur une chaîne nationale, Capelli TV, smartsites pour l'ensemble des programmes en promotion, page facebook, mise en place sur le site de solutions de retargeting personnalisées, campagne d'affichage...

### Un site internet efficient

→ [WWW.GROUPE-CAPELLI.COM](http://WWW.GROUPE-CAPELLI.COM) : PLUS + DE 2 200 VISITEURS JOUR



The image shows a screenshot of the Capelli website interface. On the right side, there are five blue callout boxes with white text, each with an arrow pointing to a specific feature on the website:

- NOUVEAU : Parrainage
- Aide au financement
- Rappel immédiat
- Samedi inclus
- Capelli TV
- Conseiller en ligne

The website screenshot includes a header with the Capelli logo, a navigation menu, a search bar, and several content blocks including a property listing for 'ST GENIS POUILLEY' and a 'RECHERCHER UN BIEN' section with a map of France.

→ SMARTSITE

The screenshot shows the Capelli website for 'Les Coutagnières MILLERY'. At the top, there is a navigation menu with links: SITUATION, PLANS, PRESTATIONS, PRIX, DEFISC, and CONTACT. Below the menu, the text reads 'appartement à vendre millery - 49390 - notre offre'. A section titled 'Notre offre' contains the following details:

**À savoir :**

- Dans l'ouest lyonnais, à Millery, nous vous proposons :
- Appartements de type T1, T2 et T3.
- Terrasse, jardin ou balcon selon lot.
- Programme totalement sécurisé - vitrophane et portail électrique.

**En + :**

- Profitez d'une subvention de 3000 à 4000 € par la communauté de communes sous conditions d'attribution : Être primo accédant, recourir à un PTZ », ne pas disposer le plafond de ressources !

Accompanying the text are three images: a church facade, a building entrance with a flag, and a stone bust.

→ UNE FORTE PRESENCE SUR INTERNET

Tous nos programmes sont relayés sur plus de 47 sites :



## Des campagnes marketing sélectives et décalées

- Affichage bus ;
- Affichage couloir de métro ;
- Affichage sur les grands axes de circulation (panneaux 4x3, 8m<sup>2</sup>, etc...) ;
- Affichage dans les ascenseurs d'immeubles de bureau ;
- Affichage gares.



## Une visibilité et une notoriété accrues

→ PRESENCE SUR UNE CHAÎNE NATIONALE



→ MAQUETTES ET BULLES DE VENTE



## ■ 1. 3 Une dynamique commerciale maintenue

En ce début d'exercice 2013/2014, 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 d'une offre commerciale ciblée et différenciée développée par le Groupe : des produits de résidence principale répondant à la solvabilité d'une clientèle diversifiée de primo-accédants.

La pertinence de ce positionnement est liée à la capacité 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 une 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.

## 2. 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, 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.

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

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

**2007**, Jean-Charles CAPELLI est nommé Directeur Général Adjoint. Poursuite du déploiement géographique notamment avec la création d'une agence à Paris. Anticipant la demande des primo-accédants, le Groupe lance des programmes « Maisons de Ville ».

**2008**, recrutement d'un Directeur des Ventes France avec pour mission de structurer la force commerciale et d'augmenter le niveau de productivité.

**2009**, signature du premier programme dédié au logement social pour plus de 5 millions d'euros. 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.

**2012/2013**, ouverture d'une filiale à Genève : La Suisse devient un nouveau relais de croissance pour CAPELLI.

### 3. Focus sur le marché de l'immobilier

Le marché de l'immobilier se répartit entre différents professionnels qui interviennent sur des métiers parfois totalement différents : Lotisseurs – Aménageurs, Marchands de biens, Promoteurs, Administrateurs de biens – Syndics.

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.

#### 3.1 Un marché favorable à la résidence principale

L'exercice 2012/2013 a été marquée par :

- Le lancement du nouveau dispositif Duflot ;
- L'attentisme général des acquéreurs et le durcissement des conditions d'accès au crédit dans un environnement économique incertain et ce bien que le coût du financement n'ait jamais été aussi faible ;
- Des coûts de construction, et donc des prix de vente, qui demeurent élevés notamment compte tenu de l'accumulation des normes et des réglementations techniques.

Dans cet environnement défavorable, la clientèle « primo-accédant » reste néanmoins le segment le plus dynamique avec des conditions à l'accession qui restent favorables grâce au niveau des taux d'intérêt et aux mesures gouvernementales toujours en vigueur (PTZ+ - prêt à taux zéro plus).

#### 3.2 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 conjugué de :

- 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 ;
- L'éclatement de la cellule familiale, avec de nombreuses familles monoparentales et une hausse des divorces.

Ainsi, pour répondre aux besoins de la population française sur une période de 8 ans à échéance 2020, le besoin estimé serait de l'ordre de 500 000 nouveaux logements:

Millier de logement par an	2012 à 2020
Résidences principales	314
Dont : - Démographie/pyramide des âges	129
- Migratoires	75
- Effets sociologiques	110
Résidences secondaires et occasionnelles	65
Logements vacants	45
Destructions	45
<b>Besoin global</b>	<b>469</b>

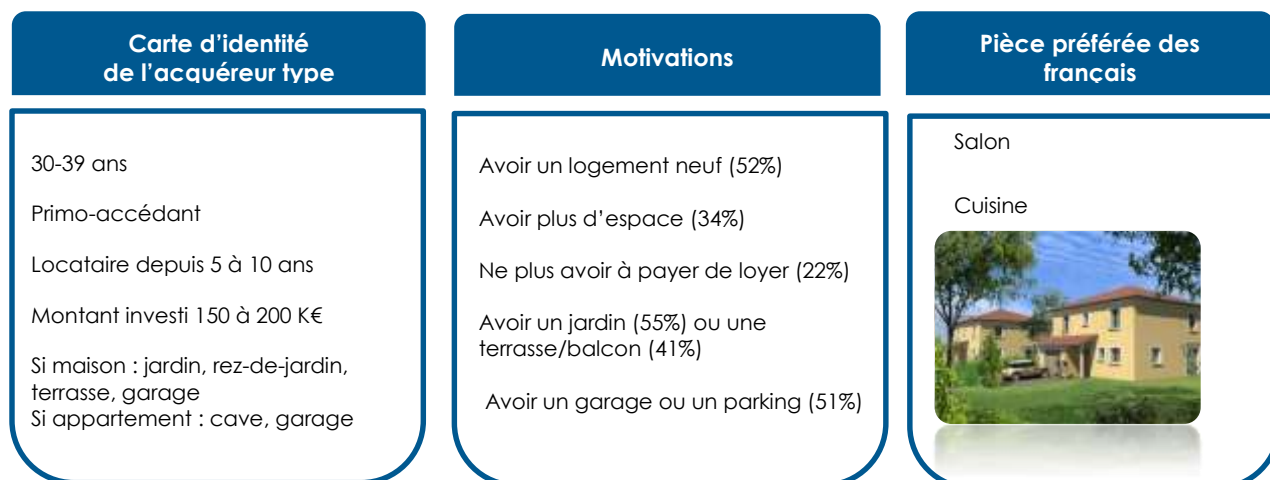
Source : [Nouvelobs.com](http://Nouvelobs.com)

#### 3.3 La France reste en retard dans l'accession à la propriété

En France, le potentiel d'accession à la propriété est très élevé par rapport à d'autres pays européens, la part des ménages français propriétaires de leur résidence principale ayant peu évolué au cours des dernières années (58% en 2009 contre 54,6 % en 1992, alors qu'elle s'élève à 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.

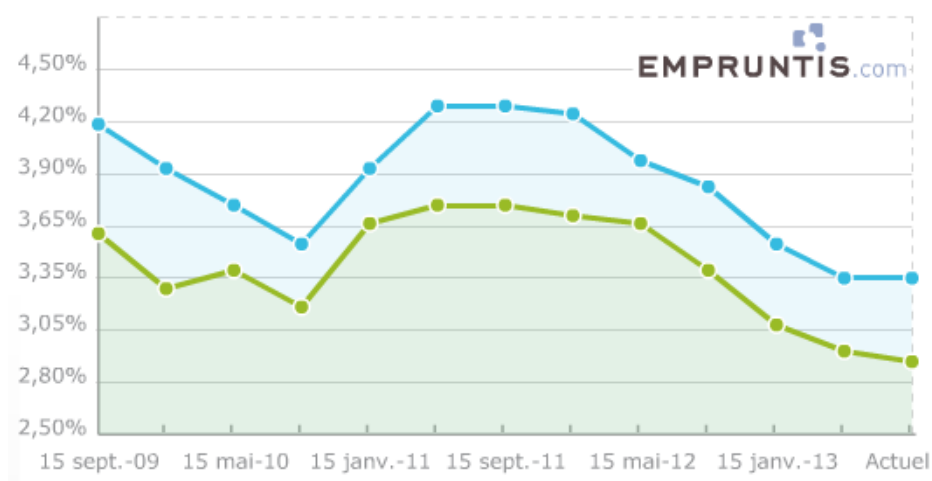
Une enquête menée par « Explorimo » entre le 15 et le 23 mai 2012 dévoile les caractéristiques du logement idéal des français :



### 3.4 Des taux d'intérêt favorables sur le marché de l'accession à la propriété

En mai 2013, les taux moyens constatés sur les crédits immobiliers sont de l'ordre de 3% pour un emprunt sur 15 ans, et de 3,35% pour un emprunt sur 20 ans.

Selon une étude réalisée par le Courtier Empruntis.com sur l'évolution des taux fixes et des taux variables, les taux d'intérêts à 20 ans sur les crédits immobiliers seraient actuellement à leur niveau le plus bas constaté depuis 4 ans.



## 4. Un effet valeur refuge

Malgré une conjoncture économique difficile, un durcissement de la fiscalité et des prix encore élevés, l'acquisition d'un bien immobilier reste profondément ancrée dans l'esprit des français. Ceux qui ne possèdent pas leur toit aspirent à devenir propriétaire et ceux qui le sont déjà recherchent un autre logement ou cherchent à faire un placement pour avoir un complément de revenus.

### 4.1 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, généralement de plus petite taille, sont présents sur des régions bien déterminées (Rhône Alpes, Sud-Ouest, Sud de la France, etc...).

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

- Un taux de natalité au-dessus de la moyenne européenne ;
- Un allongement de la durée de vie avec de plus en plus de seniors ;
- Une augmentation du nombre des ménages notamment lié à l'éclatement de la cellule familiale (divorces, familles mono-parentales, etc.) ;
- Un solde migratoire positif ;
- Un déficit structurel de logements en locatif.

### 4.2 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 des personnes physiques et/ou des personnes morales, dont les promoteurs. Ces biens ont vocation à être bâtis dans les 5 ans suivant leur 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.

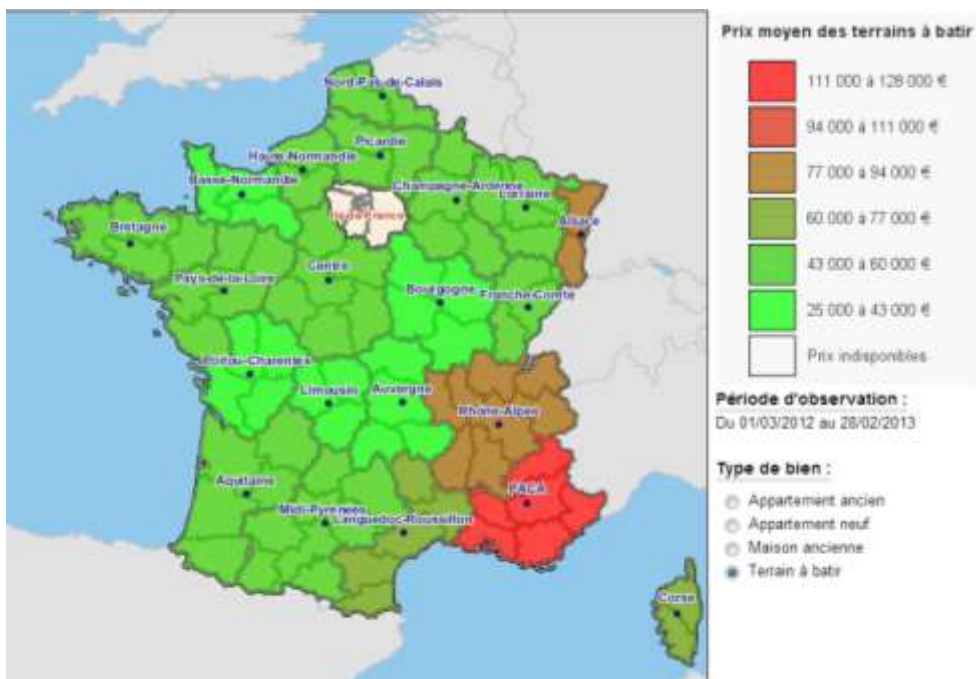


### ■ 4.3 Les surfaces artificialisables

Le Groupe CAPELLI intervient sur le marché surfaces artificialisables pour les terrains non bâtis destinés à être acquis par des particuliers, mais également pour son propre compte, dans le cadre de son activité de Promotion.

Ce marché connaît depuis une dizaine d'année une progression constante des prix liée à la pénurie de terrains et à un effet de « rareté » dans certaines zones urbaines et péri-urbaines et dans certaines régions, notamment dans le Sud de la France.

#### Prix des terrains à bâtir en France



Source : [www.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.fr)

### ■ 4.4 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,
- ...

## 5. Capelli, aménageur d'espace de vie

Le Groupe CAPELLI est l'interlocuteur principal des mairies pour l'aménagement de leur territoire avec un objectif prioritaire : 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.

### ■ 5.1 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 propre maison individuelle. Cette activité repose sur la capacité de sourcing de l'opérateur et son efficacité à commercialiser les parcelles viabilisées.

Chaque opération de Lotissement 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 (notamment l'obtention des autorisations administratives et du financement).

Si les conditions suspensives 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 du Permis d'Aménager et purge de celui-ci, obtention du financement, consultation des entreprises pour la réalisation des travaux de VRD et réalisation des apports en fonds propres. L'acquisition du terrain est également conditionnée à un bon niveau de réservation.

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

Cette étape comporte deux phases distinctes : l'aménagement primaire avec la réalisation des voiries et des réseaux, phase à l'issue de laquelle une attestation de plateforme est délivrée ; les travaux de finition qui interviennent une fois les maisons construites.

#### La commercialisation

La pré-commercialisation des lots commence avant l'acquisition du foncier, soit pendant le délai d'instruction du Permis d'Aménager. Dès que les réservataires ont déposé leur Permis de Construire et obtenu le financement de leur projet (Terrain + Maison), CAPELLI procède alors à la vente du terrain viabilisé par acte notarié.

Pour faire face à ses concurrents, CAPELLI dispose de plusieurs avantages concurrentiels qui constituent les clés de son succès :

## Un process duplicable optimisé en 4 étapes

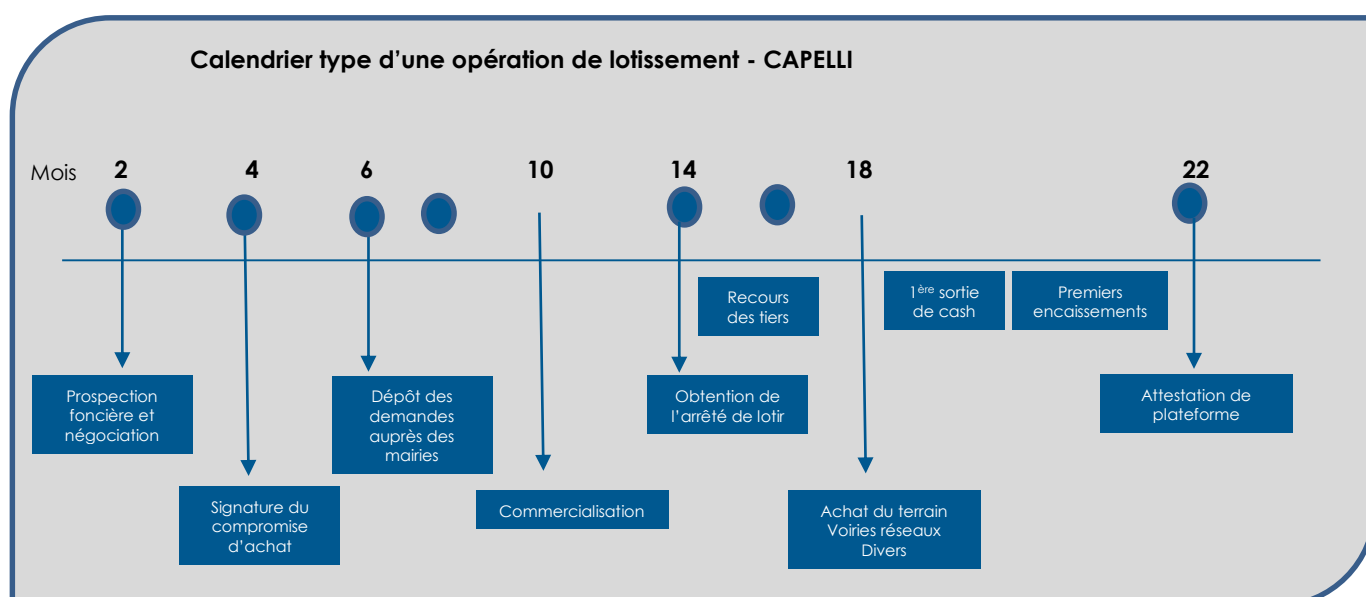
- Qualité de localisation des terrains du fait d'une bonne maîtrise des techniques de prospection foncière ;
- Qualité du montage urbanistique et technique des opérations dans le respect de l'environnement et de la culture communale ;
- Qualité de réalisation de l'aménagement des terrains et des finitions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

## Un modèle sécurisé pour l'entreprise

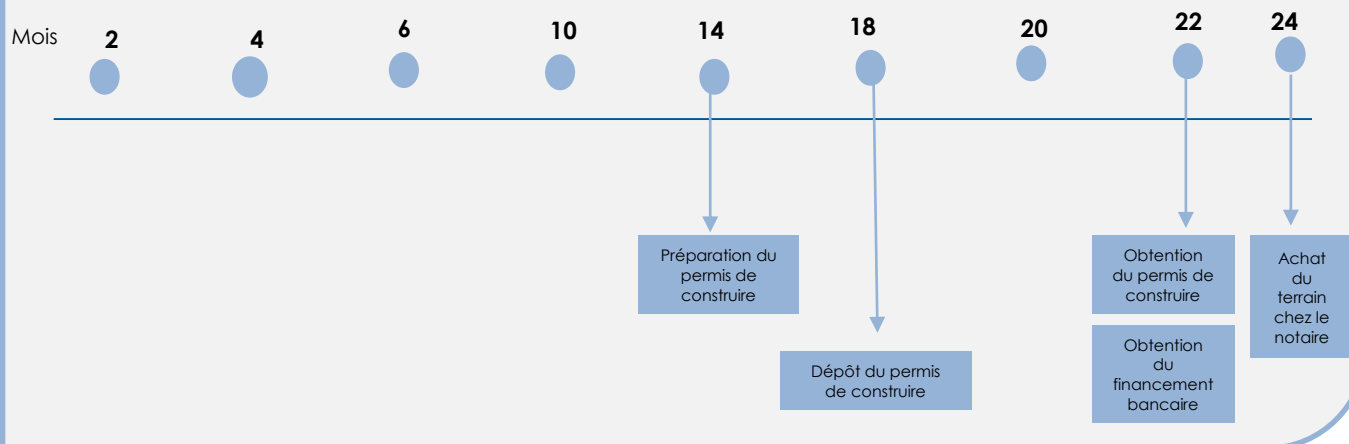
- Signature d'un compromis sous conditions suspensives (obtention du Permis d'Aménager purgé du recours des tiers et du financement bancaire de l'opération) ;
- Décaissements liés aux aménagements de VRD si et seulement si le terrain est acquis ;
- Encaissements des ventes dès obtention du permis de construire (la banque du client particulier paie directement CAPELLI via notaire) ;
- Pas d'impayé.

## Un modèle sécurisé pour le client

- Le client 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 ;
- Le Permis d'Aménager confère au particulier un droit à construire pendant 8 ans et donc la possibilité de différer sa construction.



### Calendrier type d'une opération de lotissement - CLIENT



## ■ 5.2 Le métier de Promoteur

Le Groupe CAPELLI commercialise ses programmes de Promotion immobilière en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement), ce qui consiste en un transfert de 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 d'un compromis d'achat sous conditions suspensives, notamment l'obtention du Permis de Construire purgé du recours des tiers et du financement bancaire de l'opération, et choix d'un architecte, une demande de Permis de Construire est déposée auprès de la mairie.

### Acquisition du terrain et ouverture du chantier

Comme pour le Lotissement, CAPELLI ne procède à l'acquisition du terrain qu'après obtention des autorisations administratives et du financement de l'opération. L'acquisition du terrain est également conditionnée à un bon niveau de réservation.

Le Groupe s'est adjoint les services d'un Directeur Technique en charge de superviser l'ensemble du processus, de l'étude de faisabilité jusqu'à l'achèvement du programme.

## Pré-commercialisation et vente

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 du bien à livrer (parties communes et privatives). La signature du contrat de réservation est accompagnée du versement d'un chèque d'acompte de 5% du prix T.T.C. de l'habitation.

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.

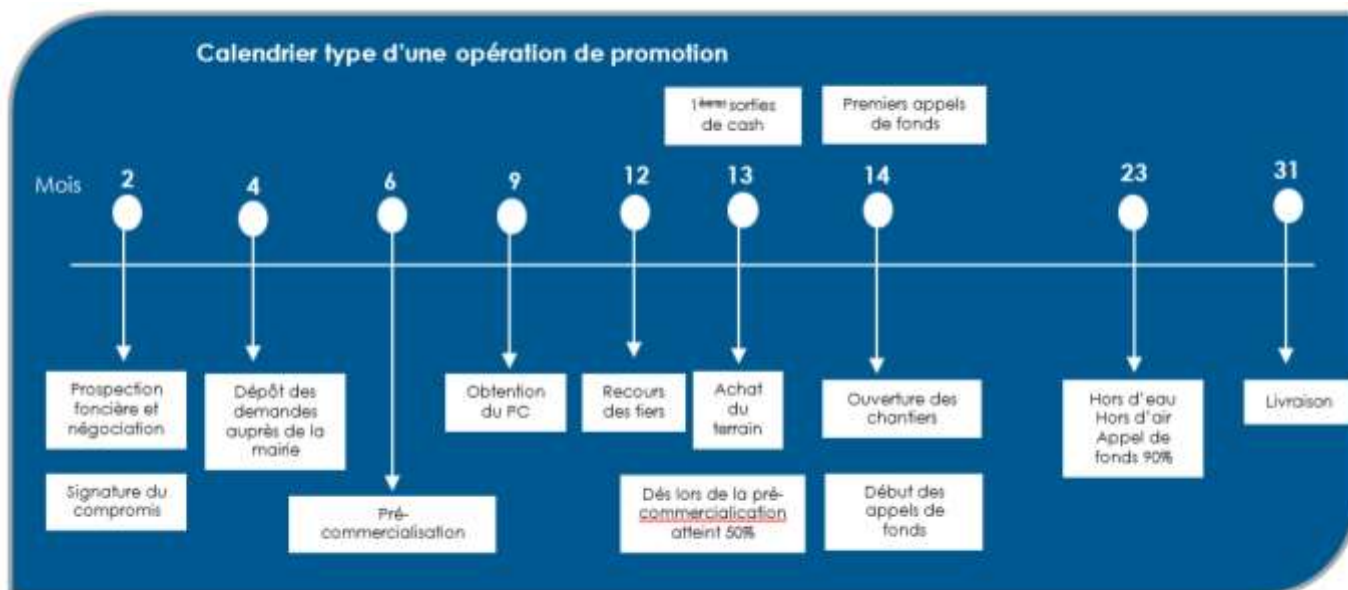
Les appels de fonds sont réalisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon la grille prévue dans le code de la construction.

## 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 ;
- Envoit la Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT) à la mairie.

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



## INFORMATIONS SOCIALES, SOCIETALES ET ENVIRONNEMENTALES

La démarche de développement durable de CAPELLI s'inscrit dans la politique générale de développement de la performance globale du Groupe. Elle consiste à intégrer les préoccupations sociales, sociétales et environnementales de notre activité pour répondre à la fois aux attentes de nos collaborateurs et à celles de nos clients.

Pour la clôture des comptes au 31 mars 2013, le Groupe n'a pas été en mesure de fournir l'intégralité des informations sociales et environnementales prévues par les articles L. 225-102-1 et R. 225-105-1 et suivants du code de commerce. Les informations manquantes seront présentées dans le rapport financier relatif aux comptes clos au 31 mars 2014.

### 1. Politique sociale

Répondre à la solvabilité et aux besoins de logements d'une clientèle diversifiée de primo-accédants en recherche d'une résidence principale est une préoccupation permanente au sein du Groupe CAPELLI.

#### ■ 1.1 Mettre à la disposition du client la meilleure offre de crédit immobilier

CAPELLI met à la disposition de ses clients des outils et des conseils pour les aider à obtenir le meilleur financement pour leur projet immobilier, notamment via des simulateurs simples et gratuits disponibles sur le site Internet [www.groupe-capelli.com](http://www.groupe-capelli.com) mais aussi par l'intermédiaire de sa filiale Capelli Financement qui exerce une activité de courtage en crédit. CAPELLI souhaite ainsi permettre à chacun d'accéder au logement avec de bonnes conditions de financement, notamment pour les catégories sociales les moins favorisées.

Sur l'exercice 2012/2013, Capelli Financement a instruit plus de 100 dossiers dont près de 70% a débouché sur un accord de crédit. Plus de 50% des demandes traitées par Capelli Financement correspondent à des ménages aux revenus modestes avec 1 ou 2 enfants.



#### ■ 1.2 Le concept Villa Duplex®

La Villa Duplex® est un concept de logement novateur à mi-chemin entre la maison individuelle et l'appartement. Economiquement abordable, ce type de logement est principalement dédié à des primo-accédants soucieux de leur solvabilité.

Ce concept possède à la fois les atouts d'une maison individuelle et ceux d'un appartement neuf avec des surfaces habitables variables, allant du T2 au T5 pour des logements comprenant entre 1, 2 ou 3 chambres selon les cas.

Le prix de vente d'un logement en Villa Duplex® ressort la plupart du temps à un niveau inférieur à celui des standards du marché, le concept ayant véritablement été pensé dans un cadre de maîtrise des coûts et des délais de construction.



#### ■ 1.3 Favoriser et accompagner l'engagement citoyen

Le Groupe CAPELLI est engagé depuis plusieurs années dans une politique active de mécénat par des actions locales.

En 2013, convaincu que le bien-être passe par l'environnement et la décoration des lieux, CAPELLI s'est ainsi associé à la société Dubourdon & Cie pour l'installation de fresques murales ludiques et pétillantes à l'Hôpital HFME de Bron (69) pour permettre d'égayer le séjour des enfants hospitalisés.

Plus de 2180 enfants par an, traités pour des appendicites, des amygdales ou encore des fractures, découvriront les aventures de César (le lion, mascotte de CAPELLI) et Rosalie (la souris).

La démarche entreprise par CAPELLI en finançant ces fresques murales s'inscrit dans une volonté de faciliter l'accueil des enfants et de leurs familles pour tenter de leur faire oublier l'hospitalisation et ainsi faire travailler leur imaginaire.

Le Groupe CAPELLI avait par ailleurs déjà financé tout le mobilier et les éléments de motricité de La Maisonnée, établissement de soins de suite accueillant les enfants dès la naissance et jusqu'à 17 ans en relais de l'hôpital. L'objectif était de réhabiliter des espaces devenus inadaptés et vétustes (datant de 18 ans) afin d'améliorer le maintien et le développement des capacités sensorielles, corporelles et cognitives des jeunes enfants dont le séjour est souvent prolongé.



## 2. Politique sociale

Tous les collaborateurs doivent pouvoir s'intégrer, développer et élargir leurs domaines de compétences, accroître leur responsabilité et améliorer leurs performances. Favoriser la diversité des profils des collaborateurs du Groupe et les accompagner dans la construction de leur parcours professionnel est un des objectifs affichés de CAPELLI.

### ■ 2.1 Politique de gestion des Ressources Humaines

L'implication et la valeur des femmes et des hommes qui constituent 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 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 tous points aux valeurs emblématiques de Rigueur, Travail et Ténacité, mais également à une authentique convivialité héritière de la dimension familiale du Groupe.

### ■ 2.2 Renforcement du processus de recrutement

Face à un marché de l'emploi en évolution constante et à une modification des comportements d'embauche, le Groupe CAPELLI a su adapter son approche du recrutement en développant des processus 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 le Responsable 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 alors mis en situation dans un cas concret de son futur poste et peut ainsi démontrer « in situ » les compétences qu'il déclare posséder ainsi que sa capacité d'adaptation et son « savoir être » dans une situation qui l'éloigne de sa zone de confort et du cadre normé de l'entretien d'embauche classique.

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

## 2.3 Développement du processus d'intégration

Conscient que les premières semaines de prise de poste sont importantes dans la réussite d'une intégration, le Groupe CAPELLI met un point d'honneur à l'accueil des nouveaux collaborateurs. Une bonne intégration est la clé de la performance et de la satisfaction des clients.

Afin d'accompagner sa démarche, le Groupe CAPELLI a ainsi élaboré un process d'intégration permettant aux nouveaux collaborateurs de prendre rapidement leurs marques au sein de l'entreprise.

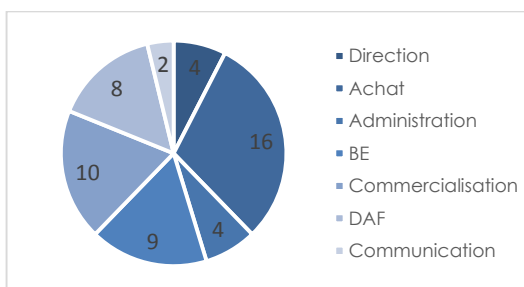
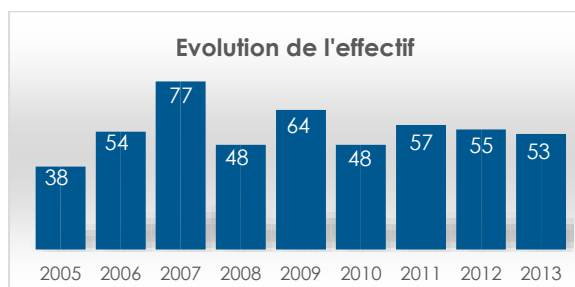
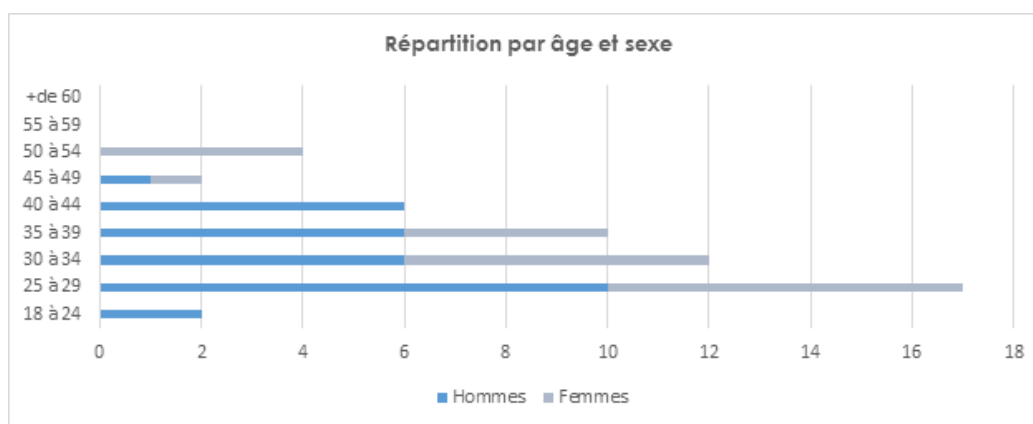
Un livret d'accueil est distribué à tout nouvel arrivant. Il améliore le bien-être en entreprise et diminue la notion de stress, en permettant aux nouveaux entrants de mieux réussir leur intégration et en leur donnant toutes les informations nécessaires pour être efficaces à leur poste de travail : le livret présente l'entreprise et mentionne les interlocuteurs privilégiés avec les coordonnées des personnes ayant un lien direct avec le poste de travail (supérieur hiérarchique, service RH, etc...).

## 2.4 Lutter contre les discriminations et garantir l'égalité des chances

Le Groupe CAPELLI combat toute forme de discrimination à l'embauche et plus généralement dans les relations de travail. CAPELLI œuvre ainsi au quotidien pour réduire les inégalités notamment celles liées à l'âge et au sexe de ses collaborateurs. Ainsi 42% de l'effectif total est composé de femmes et près de 50% des postes dit « d'encadrement » sont occupés par du personnel féminin.

La pyramide des âges laisse apparaître une population jeune avec plus de 75% de l'effectif âgé de moins de 40 ans. L'effectif moyen du Groupe sur l'exercice 2012/2013 s'établit à 51 personnes. Au 31 mars 2013, le Groupe compte 53 collaborateurs.

La quasi-totalité 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.





## ■ 2.5 Promouvoir et développer les compétences

Pour mieux répondre aux exigences de ses clients, CAPELLI fait évoluer les savoir-faire et les compétences de ses collaborateurs grâce à un programme de formation commerciale doublé d'une d'évaluation des acquis. Les commerciaux sont désormais formés par la Direction commerciale selon des modules créés par et pour le Groupe CAPELLI, répondant ainsi parfaitement 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. Cet apprentissage fait l'objet d'une évaluation trimestrielle réalisée par la Direction Commerciale et le Responsable des Ressources humaines.

## ■ 2.6 Un dispositif global pour mieux se développer

Connaître ses forces et ses points d'amélioration. Etre acteur de son parcours passe d'abord par la compréhension de l'année écoulée tant en termes de résultats que de moyens mis en œuvre pour les atteindre. L'EER – Entretien annuel d'Engagement Réciproque – permet ainsi chaque année aux collaborateurs et à leurs managers de faire le point sur leurs engagements mutuels. Véritable colonne vertébrale de l'évolution professionnelle. Cet EER est désormais complété par un support d'entretien avec des guides de préparation.

## ■ 2.7 Assurer la sécurité, la santé et la qualité de vie au travail

CAPELLI œuvre activement à l'amélioration de la santé et de la sécurité des personnes (collaborateurs, fournisseurs, partenaires, sous-traitants, clients...), l'objectif visé étant le « zéro accident ».

Afin de favoriser l'esprit d'équipe, la Direction du Groupe invite au moins une fois par an ses collaborateurs à partager un moment convivial (repas de fin d'année, repas d'été etc.).

## ■ 2.8 Règles de bonne conduite des fournisseurs

Les principaux fournisseurs du Groupe s'engagent notamment à :

- Ne pas avoir recours au travail forcé ou obligatoire tel que défini dans les conventions de l'OIT (Organisation Internationale du travail) ;
- Ne pas avoir recours au travail illégal tel que défini par les règles du pays dans lesquels il intervient ;
- Appliquer les dispositions relatives à l'élimination du travail des enfants et à la protection des enfants et des adolescents, telles que définies par la législation locale ou, à défaut, par les conventions de l'OIT. Il s'engage en particulier à ne pas employer de personnes n'ayant pas atteint l'âge minimum requis pour travailler en vertu de la législation locale ou, à défaut, par les conventions de l'OIT ;
- Ne pas exercer de distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la religion, l'opinion politique ou l'origine sociale ;
- Respecter la législation locale en matière de temps de travail et rémunération ;
- Ce que ses activités ne nuisent pas à la santé et à la sécurité de son personnel, de ses sous-traitants, des intervenants liés à l'opération, des populations avoisinantes, et des utilisateurs de ses produits.

### 3. Politique environnementale

Le Groupe s'engage dans des relations responsables et durables vis-à-vis de ses fournisseurs et met en place des actions pour réduire les impacts environnementaux liés à son activité.

#### 3.1 Le concept Villa Duplex®

Les Villa Duplex® ont été pensées pour permettre aux clients du Groupe de réduire leurs dépenses énergétiques :

- Double orientation du salon-séjour (pour les logements d'angle) ;
- Seules une ou deux façades par logement donnent sur l'extérieur ;
- Tous les logements sont équipés de double vitrage ;
- Les matériaux utilisés permettent une excellente performance énergétique et phonique.



A titre d'exemple, le coût de chauffage maximum pour une surface de 80 m<sup>2</sup> habitables est de moins de 20 € par mois (hors abonnement auprès d'un fournisseur de gaz - consommation calculée sur la base d'une consommation maximum pour atteindre la norme RT2012 de 51 kWh par m<sup>2</sup>, coût du kWh gaz = 0.0568 €).

#### 3.2 L'emplacement des terrains : une réflexion à l'échelle du quartier

Le choix des emplacements sur lesquels Capelli développe ses programmes s'inscrit dans une vision de la ville durable. Le Groupe choisit ainsi l'emplacement de ses projets en zone urbaine ou péri-urbaine en fonction des dessertes en transports en commun.

La topographie du terrain et des bâtiments voisins est analysée afin que le bâtiment puisse s'accorder avec le bâti existant en particulier dans les cœurs de ville (orientation, sens du faîtage, forme des ouvertures, présence de volets...).

#### 3.3 L'éco-conception

L'éco-conception consiste à mieux penser les bâtiments pour limiter leur consommation en énergie.

Le Groupe CAPELLI conçoit ainsi des bâtiments qui intègrent une démarche d'écoconstruction (construction durable) : optimisation de l'orientation du bâtiment, renforcement de l'isolation et limitation des ponts thermiques, vitrages, mode de chauffage...

Tout est mis en place pour limiter la consommation en énergie et préserver le pouvoir d'achat.

Certains programmes ont également recours aux énergies renouvelables comme les panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.

Le programme de Millery « Les Coutagnières », labellisé BBC, illustre l'engagement du Groupe CAPELLI dans le développement durable. Des panneaux solaires en toiture assureront la production de l'eau chaude sanitaire.



### ■ 3.4 Réduire l'impact des activités

Les activités de CAPELLI n'ont pas le caractère d'activités polluantes mais le Groupe cherche néanmoins constamment à obtenir de ses collaborateurs, 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.

Le Groupe a ainsi mis en place des plans d'actions visant à limiter les consommations de ressources naturelles et à pratiquer partout où cela est possible la valorisation et le recyclage des déchets.

CAPELLI favorise également la mise en place de mesures contribuant à la préservation de l'environnement via une sensibilisation des collaborateurs aux éco-gestes (tri sélectif du papier, recyclage des cartouches d'encre, limitation du nombre d'impressions, ...)

Avec le même souci de maîtriser son impact sur l'environnement, le service marketing s'inscrit dans une démarche responsable en choisissant des prestataires qui ont la certification PEFC (certification qui permet d'assurer le renouvellement de la forêt, tout en préservant l'eau, les sols, la faune et la flore de ce milieu naturel) ou "papier issu de forêts gérées durablement".

Les fournisseurs du Groupe s'engagent quant à eux à respecter un cahier des charges qui intègre les préoccupations liées à l'environnement :

- Limitation les nuisances aux riverains ;
- Réduction des consommations d'énergie ;
- Réduction des rejets dans l'eau, l'air et le sol ;
- Réduction des déchets générés par l'activité (installation sur le site, commercialisation des opérations, etc.).

La préoccupation permanente de CAPELLI est celle de la maîtrise du risque environnemental.



## 1. Informations boursières

Date d'introduction sur le Marché Libre	28 octobre 2004
Prix d'introduction	12,05 € avant division du nominal
Transfert sur Eurolist C	27 octobre 2005
Code Isin	FR0010127530
Code Bloomberg	CAPLI FP
Code Reuters	CAPLI.PA
Marché	Eurolist C
Cotation	Continue
Secteur	8730, Immobilier
Sous secteur	8733 Participation et promotion immobilière
Service à Règlement Différé	Non
PEA (Plan d'Epargne en Actions)	Oui
Nombre de titres	13.280.000 actions
Capital social au 31 mars 2013	15.139.200€

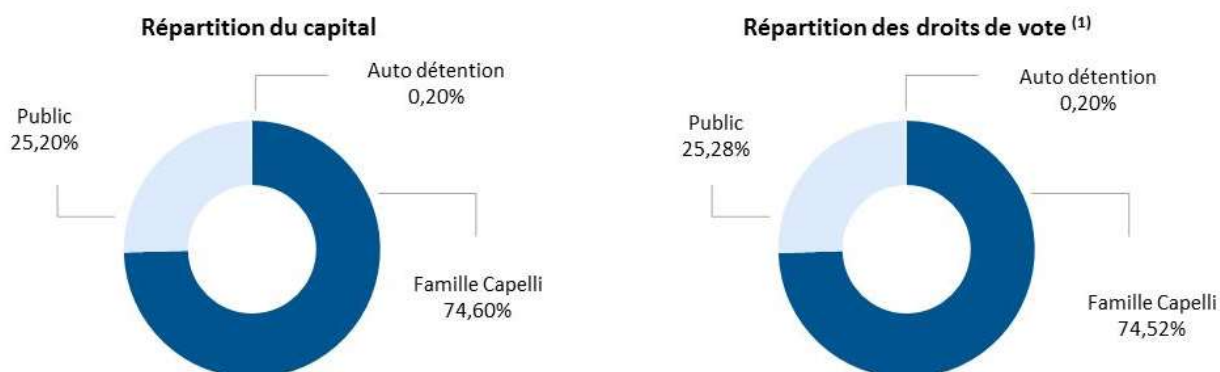
Données du 1er avril au 31 mars	2011/2012	2012/2013
Nombre d'actions	13 280 000	13 280 000
Cours le plus haut (en euros)	2,44	1,60
Cours le plus bas (en euros)	1,29	1,11
Volume moyen échangé sur la période	8 658	12 760
Dernier cours de l'année (en euros)	1,49	1,49
<b>Capitalisation boursière au 31.03 (en milliers d'euros)</b>	<b>19 787</b>	<b>19 787</b>

Source : euronext

Le 31 mars 2013 le titre Capelli s'établit à 1,49 euro, soit un cours identique à celui du 31 mars 2012. Le 1<sup>er</sup> juillet 2013, le cours de bourse s'établit à 1,52 euro.

CM-CIC réalise une analyse financière annuelle sur le groupe et effectue des mises à jour régulières. En 2013, Bil Finance et GreenSome Finance ont également réalisé des études ponctuelles sur le Groupe.

## 2. Répartition du capital au 31 mars 2013



(1) Les pourcentages de droits de vote sont calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF (ensemble des actions auxquels sont attachés des droits de vote, y compris les actions auto-détenues privées de droits de vote).

L'actionnariat de la société est détaillé au paragraphe 1.2 du rapport de gestion.

## 3. Autres informations

### 3.1 Etablissement assurant le service financier

Le Groupe CAPELLI a mandaté CM-CIC Securities pour assurer la gestion des titres inscrits au nominatif pur :

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

### 3.2 Contrat de liquidité

Un contrat de liquidité « action » a été conclu entre la société 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), devenue Association Française des Marchés Financiers (AMAFI).

Le 22 février 2013, la société CAPELLI a confié à CM-CIC Securities la mise en œuvre d'un contrat de liquidité « Titres de créance » conforme à la Charte de déontologie établie par Paris Europlace et approuvée par la décision de l'Autorité des Marchés Financiers du 10 mai 2012. Ce contrat porte sur les titres de l'emprunt obligataire d'un montant nominal de 11 695 400 € portant intérêts au taux annuel de 7,00% payable semestriellement et venant à échéance le 4 décembre 2017.

### 3.3 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.

### 3.4 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 Actusnews pour la diffusion effective et intégrale de son information réglementée.

### 3.5 Calendrier indicatif de communication financière

L'agenda prévisionnel des publications financières de Capelli pour l'exercice 2013/2014 est le suivant :

Publications	Date de publication (après bourse)	Réunion
Chiffre d'affaires T1 2013/2014	30 juillet 2013	-
Chiffre d'affaires S1 2013/2014	13 novembre 2013	-
Résultats semestriels 2013/2014	4 décembre 2013	5 décembre 2013 à 11h30 à la SFAF (*)

(\*) Société Française des Analystes Financiers - 24 rue de Penthièvre - 75008 PARIS

### 3.6 Responsables de l'information financière et relations investisseurs

Christophe Capelli - Président Directeur Général  
Rodolphe Peiron – Directeur Général Adjoint  
Mathieu Baiardi – Directeur Financier  
Hélène Bourgeois - Responsable marketing et communication

[contact@capelli-immo.fr](mailto:contact@capelli-immo.fr)

Tel : 04 78 47 49 29 – [www.groupe-capelli.com](http://www.groupe-capelli.com)

## 1. Rapport de gestion du Conseil d'administration

### 1.1 Rapport de gestion - Informations sur le Groupe

#### 1.1.1 Activité du groupe

##### Faits marquants et chiffres clés

En novembre 2012, CAPELLI a levé 11,7 millions d'euros dans le cadre d'un emprunt obligataire au taux fixe annuel brut de 7%. Il s'agissait de la plus importante émission obligataire réglementée (IBO) ouverte au public réalisée sur NYSE Alternext Paris.

Les principaux indicateurs financiers de l'exercice 2012/2013 sont les suivants :

- Chiffre d'affaires : 50,1 M€ ;
- Marge brute : 13,9 M€, soit 27,9% du chiffre d'affaires ;
- Résultat opérationnel : 5,2 M€, soit 10,5% du chiffre d'affaires ;
- Résultat net consolidé part du Groupe : 2,9 M€, soit 5,8% du chiffre d'affaires ;
- Gearing (endettement net/fonds propres) : 17,4% et 7,9% hors emprunt obligataire ;
- Backlog (lots réservés et actés) au 15 mai 2013 : 55,9 M€ dont 38,7 M€ pour l'activité Promotion.

##### Compte de résultat consolidé

en k€ - 1er avril au 31 mars	2012/2013	2011/2012
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>50 078</b>	<b>47 858</b>
Achats consommés	(36 129)	(35 542)
<b>Marge brute</b>	<b>13 948</b>	<b>12 316</b>
Tx de Marge brute	27,9%	25,7%
<b>Charges opérationnelles</b>	<b>(8 707)</b>	<b>(8 471)</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>5 242</b>	<b>3 845</b>
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	(5)	52
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5 237</b>	<b>3 897</b>
% du Chiffre d'affaires	10,5%	8,1%
<b>Résultat financier</b>	<b>(441)</b>	<b>(89)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>4 796</b>	<b>3 808</b>
<b>Impôts sur les résultats</b>	<b>(1 694)</b>	<b>(1 344)</b>
Tx d'impôt	35%	35%
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>3 102</b>	<b>2 464</b>
% du Chiffre d'affaires	6,2%	5,1%
Part des minoritaires	(185)	(78)
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>2 917</b>	<b>2 386</b>
% du Chiffre d'affaires	5,8%	5,0%

Sur l'exercice 2012/2013, CAPELLI confirme sa dynamique de développement sur le segment de la promotion immobilière avec une offre qui répond à la solvabilité et aux besoins de logements d'une clientèle diversifiée de primo-accédants en recherche d'une résidence principale. La pertinence de ce positionnement, qui comprend à la fois des maisons de ville et des appartements en Villa Duplex®, explique les bonnes performances du Groupe dans un environnement conjoncturel défavorable.

#### → CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2012/2013 s'établit à 50,1 M€ contre 47,9 M€ pour l'exercice 2011/2012, soit une progression de 4,6%. L'activité du Groupe CAPELLI est restée soutenue sur l'ensemble de l'exercice même si les intempéries de cet hiver (périodes neigeuses intenses) et les fortes pluies du mois de mars ont entraîné un décalage de production en fin d'exercice.

Comme annoncé, CAPELLI réussit dans le même temps à accroître son activité en faveur de la Promotion qui représente désormais plus de 64% de son chiffre d'affaires à 32,2 M€, en progression de 14,4% par rapport à l'exercice précédent. L'activité Lotissement s'établit quant à elle à 17,9 M€ sur la période.

#### → MARGE BRUTE ET RESULTAT OPERATIONNEL

La marge brute dégagée sur l'exercice s'élève à 13,9 M€, en hausse de 13,3%, et bénéficie largement de la montée en puissance de l'activité Promotion. Elle représente 27,9% du chiffre d'affaires contre 25,7% l'an dernier.

Grâce à une bonne maîtrise des charges opérationnelles, quasi stables à 8,7 M€, le résultat opérationnel bénéficie donc de ce niveau de marge brute élevée pour s'inscrire en hausse de 34,4% à 5,2 M€. Il ressort ainsi à 10,5% du chiffre d'affaires contre 8,1% l'an dernier.

#### → RESULTAT FINANCIER

Les produits financiers restent stables sur l'exercice à 151k€ quand, dans le même temps, les charges financières s'inscrivent en hausse de 337 k€ à 592 k€. Le résultat financier ressort ainsi à - 441k€ contre - 89k€ au cours de l'exercice précédent.

Cette variation s'explique principalement par la levée de fonds de 11,7 M€ réalisée dans le cadre d'un emprunt obligataire (IBO) fin 2012 puisque les intérêts courus constatés sur l'exercice s'élèvent à 264k€ et les frais d'émission associés, amortis sur la durée de l'emprunt, à 134k€.

Hors IBO, le résultat financier s'améliore et s'établit à - 43k€ sur l'exercice.

#### → IMPOT SUR LES RESULTATS

La charge d'impôt s'élève à 1,7 M€ sur l'exercice contre 1,3 M€ l'an dernier, le taux d'impôt constaté restant stable à 35%.

#### → RESULTAT NET

Le résultat net consolidé s'inscrit en hausse de 25,9% à 3,1 M€ et le résultat net part du Groupe à 2,9 M€, soit rentabilité nette représentant 5,8% du chiffre d'affaires.



## Bilan consolidé et évolution de la structure financière

en k€	31.03.2013	31.03.2012
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>232</b>	<b>232</b>
<b>Actif immobilisé net</b>	<b>2 275</b>	<b>2 342</b>
Stocks nets	40 820	32 287
Clients nets	24 297	23 090
Fournisseurs	(27 740)	(25 771)
<b>BFR opérationnel net</b>	<b>37 376</b>	<b>29 606</b>
Autres créances/ dettes	3 508	2 353
<b>Total BFR</b>	<b>40 884</b>	<b>31 959</b>
Capitaux propres	34 771	32 639
Dettes nettes	6 062	(187)
<b>Capitaux engagés</b>	<b>40 833</b>	<b>32 452</b>
Provisions, impôts différés et autre non courant	(2 558)	(2 081)
Gearing	17,4%	-0,6%
Gearing hors IBO	7,9%	n.a

### → ECARTS D'ACQUISITION ET ACTIF IMMOBILISE NET

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié à la clôture sur les écarts d'acquisition et la mise en œuvre de tests de dépréciation n'a pas conduit à constater de dépréciations. La variation de l'actif immobilisé net n'est pas significative sur la période.

### → BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET STOCKS

Le BFR s'inscrit en hausse de 28% au 31 mars 2013 principalement sous l'effet de la variation des stocks dont le niveau à la clôture s'explique par un effet « calendaire » lié à une politique d'achat foncier plus agressive et par le lancement de nouvelles opérations de Promotion sur le dernier trimestre de l'exercice.

en k€	Valeur nette au 31/03/13	Valeur nette au 31/03/12
Lotissement	27 305	26 471
Promotion immobilière	13 515	5 816
<b>Total</b>	<b>40 820</b>	<b>32 287</b>

Une analyse détaillée des stocks a été effectuée afin d'ajuster la valeur comptable en fonction de la valeur nette de réalisation. Au 31 mars 2013, le groupe a ainsi comptabilisé une reprise nette de provision d'un montant de 67k€.

### → CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Les fonds propres du Groupe s'élèvent à 34,8 M€ contre 32,6 M€ au 31 mars 2012. Cette variation s'explique principalement par le résultat de l'exercice et le versement d'un dividende de 1,06 M€ sur la période.

L'endettement net s'établit quant à lui à 6,1 M€, soit un gearing (endettement net sur fonds propres) de 17,4% à la clôture. Hors IBO, le gearing ressort à 7,9%, demeurant faible et loin de sa moyenne sur les dernières années. La structure bilantielle est donc solide et laisse toute latitude pour poursuivre un plan de développement ambitieux.

## Cash flow et endettement

en k€	2012/2013	2011/2012
Capacité d'autofinancement	4 632	3 503
Variation du BFR	(9 785)	4 354
Investissements nets	(162)	(303)
Dividendes versés	(1 055)	(8)
Autres mouvements	121	(109)
<b>Variation d'endettement</b>	<b>(6 249)</b>	<b>7 437</b>
<b>Endettement net à l'ouverture</b>	<b>(187)</b>	<b>7 250</b>
<b>Endettement net à la clôture</b>	<b>6 062</b>	<b>(187)</b>

La capacité d'autofinancement s'établit à 4,6 M€, en progression de 32,2% sur la période, et démontre la capacité de CAPELLI à générer du cash.

La variation du niveau d'endettement net à la clôture s'explique principalement par le séquençage des achats et le lancement de nouvelles opérations de Promotion sur le dernier trimestre de l'exercice.

L'emprunt obligataire réalisé fin 2012 est utilisé à hauteur de 3,3 M€ au 31 mars 2013 principalement pour financer les apports en fonds propres sur les nouvelles opérations. Hors IBO, l'endettement net du Groupe reste faible et s'établit à 2,8 M€ à la clôture.

## Evolution et perspectives d'avenir du Groupe

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

Les bonnes tendances enregistrées en 2012/2013 se poursuivent :

CAPELLI maintient une politique d'achats dynamique, garante de la croissance future du Groupe, avec un niveau de lots sous compromis d'achats qui atteint 107,1 M€ au 15 mai 2013, en hausse de 15% par rapport au 15 mai 2012. Le Groupe concentre ses efforts sur les régions à fort potentiel : la région Rhône-Alpes-frontière Suisse, l'Île de France et le Sud de la France.

Le backlog à la même date s'élève quant à lui à 55,9 M€ et confirme la bonne orientation de l'activité Promotion qui représente 38,6 M€ contre 31,9 M€, soit une hausse de 21% par rapport à l'année précédente.

Les réservations affichent une croissance de 18% au 21 juin 2013 démontrant le succès de l'offre maisons de ville et appartements en Villa Duplex® situés en 1er ou 2ème couronne d'agglomérations.

D'autres projets en cours sont porteurs de croissance à court et moyen termes :

- En Suisse, la création d'une filiale à Genève a permis à CAPELLI de signer ses premiers programmes immobiliers.
- Après une première phase d'études de marché, plusieurs projets « Villasereno® » (offre dédiée aux seniors) sont en cours d'études et pourraient déboucher au cours de l'exercice.
- De même, la nouvelle offre « Vivmedio® », dédiée aux logements sociaux, vient d'être lancée et constitue une solution économique pertinente pour les bailleurs.

Pour l'ensemble de l'exercice 2013/2014, fort d'un bon niveau de réservations et d'un backlog bien orienté, CAPELLI prévoit de réaliser un chiffre d'affaires en croissance de plus de 10% avec le maintien d'un bon niveau de rentabilité.

## ■ 1.1.2 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, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs se décompose, par date d'échéance, comme suit :

en k€	Montant brut hors FNP	Montants échus	Montants à échoir		
			- de 30 jours	de 30 à 60 jours	+ de 60 jours
31/03/2012	9 546	3 239	2 593	600	3 114
31/03/2013	9 672	1 586	1 942	2 102	4 042

Le montant à échoir à plus de 60 jours correspond, à hauteur de 3,1 M€, à des obligations de faire sur achat de terrain et à des achats de terrain avec paiement à terme négociés avec des mairies ou des propriétaires vendeurs. Le montant des dettes fournisseurs échues correspond à des factures bloquées pour litige 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.

## ■ 1.1.3 Activité des sociétés du Groupe

### Organisation du Groupe et nature des principaux flux financiers

La société mère CAPELLI SA a une activité économique propre en Lotissement qui représente, en normes IFRS, plus de 70% du chiffre d'affaires de cette activité au sein du Groupe.

La société CAPELLI SA fournit en parallèle des prestations de service à ses filiales et assure notamment la gestion administrative, commerciale et financière de la plupart de celles-ci via ses propres fonctions de support. Le cas échéant, ces prestations sont facturées au coût de revient.

La société CAPELLI SA peut également être amenée à facturer ponctuellement des honoraires techniques à certaines de ses filiales et à donner des cautions en garantie d'emprunts contractés par ses filiales.

Les sociétés CAPELLI PROMOTION et 2C AMENAGEMENT sont respectivement spécialisées dans les activités de Promotion immobilière et de Lotissement au travers de filiales généralement constituées pour une opération dédiée.

La société CAPELLI SUISSE, dont le siège social est situé dans le canton de Genève en Suisse, a été créée sur l'exercice et portera les opérations du Groupe dans ce pays.

La société FINANCIERE CAPELLI est propriétaire d'une partie des actifs immobiliers détenus par le Groupe et en assure la gestion locative. CAPELLI FINANCEMENT exerce quant à elle une activité de courtage en crédit destinée aux particuliers souhaitant acquérir un bien immobilier que ce soit, ou pas, par l'intermédiaire d'une opération du Groupe.

Les autres sociétés du Groupe sont des structures dédiées à des opérations de Promotion ou de Lotissement (SCI, SNC,...). De façon marginale, ces structures dédiées peuvent être créées en association (en général 50/50) avec un professionnel de l'immobilier dans un but d'optimisation économique et de mise en commun des compétences de chacun. Le Groupe propose également parfois une participation minoritaire, généralement de 5 à 10%, à l'un de ses partenaires bancaires dans le but de renforcer les liens avec celui-ci.

### Filiales et participations

#### → LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS DETENUES DIRECTEMENT PAR LA SOCIETE MERE CAPELLI SA

(Article R. 123-197 du Code de commerce)

Il est rappelé en préambule que le périmètre de consolidation du Groupe, qui comprend également des filiales et participations indirectes détenues par CAPELLI SA, est présenté au paragraphe 3.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

## Filiales et participations directes dont le capital est détenu à plus de 50%

En K€ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	4 811	70,0%	3 210,2	3 210,2	-	740	(307)	-	(2 182)
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	761	99,0%	3 861,0	3 861,0	-	95	1 746	-	(327)
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	801	99,8%	272,9	272,9	-	342	90	-	125
SARL LE CLOS SAVETIER	7,5	5	59,0%	4,4	4,4	-	-	(0)	-	0
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	-	-	(20)	-	201
SNC CAPELLI B1	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	11	-	(27)
SNC CAPELLI B2	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	688	(54)	-	434
SNC CAPELLI B3	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	341	157	-	101
SNC CAPELLI B4	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	(2)	-	2
SCI LES JARDINS DE LEANE	1,0	-	80,0%	0,8	0,8	-	3 274	139	-	103
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	(4)	100,0%	1,0	1,0	-	40	15	-	4
SNC LE HAMEAU DES RASSETTETS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	1 230	249	-	53
SNC FONCIERE DE L'EST LYONNAIS	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	1 482	522	-	(55)
SA CAPELLI SUISSE	250,0	-	77,7%	250,0	250,0	-	-	-	-	-

## Filiales et participations directes dont le capital détenu est compris entre 10 et 50%

En K€ Filiales et participations détenues entre 10% et 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(2)	-	79
SCI L'AMBASSADEUR	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	12
SNC LES VERCHERES	1,0	(5)	50,0%	0,5	0,5	-	-	19	-	10
SCI SAINT CERGUES LES COTS	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(7)	-	-
SCI LA DEMEURE DE LUCIE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	141
SNC St MAURICE DE VERCHERES	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(7)	-	48
SNC ORANGE	0,5	-	52,0%	0,3	0,3	-	1 265	362	-	429
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	(42)	(111)	-	671

### → DATES D'ARRETE COMPTABLE

Toutes les sociétés dont le capital est détenu directement par CAPELLI SA à plus de 10% clôturent au 31 mars à l'exception des sociétés suivantes :

- SNC LES VERCHERES,
- SCI L'AMBASSADEUR,
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE,
- SARL LE CLOS SAVETIER.

Les autres filiales et participations, incluses dans le périmètre de consolidation et ne clôturant pas leur exercice comptable au 31 mars, sont les suivantes :

- SCI LES JARDINS D'ALICE
- SNC LES RESIDENCES DU CENTRE
- SCI LES RESIDENCES FLORENTIN
- SCI LES ALLEES PASCALINE
- SCI LES RESIDENCES DU CLEZET
- SEP RIGAL

Dans le cadre de la consolidation des comptes du Groupe, toutes les sociétés dont la date de clôture est différente de celle de la société mère ont fait l'objet d'une situation au 31 Mars 2013 via une reconstitution de la période 1er avril 2012 / 31 Mars 2013.

#### → **MODIFICATION DU POURCENTAGE D'INTERET**

Aucune modification de pourcentage d'intérêt n'a eu lieu sur l'exercice sur des sociétés antérieurement détenues de manière directe et indirecte.

#### → **PRISES DE PARTICIPATIONS AU COURS DE L'EXERCICE**

##### **Prises de participations directes**

- CAPELLI SUISSE SA: Société anonyme de droit Suisse, détenue par la CAPELLI SA à hauteur de 33% des actions ouvrant droit à Droit de vote et de 77,67% des actions totales ouvrant droit à dividendes.
- SNC ORANGE : 52% des titres souscrits par CAPELLI SA.
- SCI LE HAMEAU DES RASSETTETS : 99% des titres souscrits par CAPELLI SA et 1% des titres acquis par CAPELLI PROMOTION SAS.

##### **Prises de participations indirectes**

- SCI DOMAINES DE MARYANNE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par la CAPELLI SA.
- SCI LES HAUTS DU LEMAN : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SCI LES JARDINS DE CHARLINE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SCI LE CLOS ST FRANCOIS : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELL SA.
- SCI LE PARC ANTHONY : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SCI L'OREE DE MEGEVE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SCI GRAND SUD : 90% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS.
- SCI LE CARRE PAUL SANTY : 90% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS.
- SCI LA GRAPPINIÈRE : 49% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS.

#### → **LIQUIDATIONS OU CESSIONS DE PARTICIPATIONS**

Les sociétés suivantes ont été dissoutes ou liquidées au cours de l'exercice sans impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe :

- SCI LE MAZARIN
- SCI LES JARDINS DE FLORANGE

## ■ 1.1.4 Facteurs de risques

Le Groupe Capelli exerce son activité dans un environnement évolutif comportant de nombreux risques dont certains pourraient échapper à son contrôle. Les investisseurs, avant de procéder à la souscription ou à l'acquisition d'actions de Capelli SA, sont donc invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent Rapport Financier Annuel, y compris les risques décrits ci-après.

Ces risques sont ceux dont le Groupe estime qu'ils sont susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement et dont il est par conséquent important, selon lui, d'avoir connaissance en vue de prendre une décision d'investissement informée.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée au présent chapitre n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement, peuvent exister ou pourraient survenir.

Le Groupe n'identifie pas, à ce jour, de stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations du Groupe.

### Risques liés à l'organisation de la société

#### → RISQUES LIES A UN EVENTUEL DEPART DE COLLABORATEURS CLES

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 SPECIFIQUES

Le Groupe CAPELLI compte 53 collaborateurs au 31 mars 2013 et considère ne pas être exposé de manière significative à des risques de type sociaux.

### Risques liés à l'activité de la société

#### → RISQUES DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE

##### **Risques commerciaux**

La clientèle du Groupe étant principalement constituée d'acquéreurs particuliers, le Groupe estime ne pas se trouver dans une position de dépendance commerciale vis-à-vis de ses clients. Une part peu significative du chiffre d'affaires est néanmoins réalisée avec des opérateurs professionnels et/ou avec des bailleurs sociaux mais ceci n'augmente pas significativement le risque de dépendance du Groupe vis-à-vis de sa clientèle.

##### **Risques d'impayés**

Depuis 2004 CAPELLI n'a enregistré aucun impayé. La vente des biens aux clients particuliers est réalisée devant notaire contre paiement. Il peut néanmoins demeurer un risque dans le cas de ventes de lots à des professionnels mais ce risque reste limité par la prise d'un privilège de vendeur inscrit en cas de différé de paiement.

L'analyse de ces risques est complétée dans la partie 7.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

## → RISQUES LIES AUX FOURNISSEURS

Les principaux fournisseurs du Groupe sont de deux types :

- Les vendeurs de terrains qui sont pour l'essentiel des particuliers,
- Des entreprises de travaux public et de construction, les concessionnaires des réseaux (eaux, électricité, téléphone,...) et les différents prestataires de la construction (bureaux d'étude, architectes ...).

Les risques liés aux achats de terrain restent limités car c'est la Direction Générale qui signe l'ensemble des compromis d'achat en veillant au respect du niveau de marge qui sera dégagé par l'opération de lotissement ou de promotion immobilière.

En ce qui concerne les marchés de travaux relatifs à l'activité de promotion, le groupe peut signer :

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

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

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

## → RISQUES CONCURRENTIELS

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

Pour faire face à ses compétiteurs sur le marché du Lotissement, CAPELLI capitalise sur son image de marque dans ce métier historique du Groupe ainsi que sur son savoir-faire fondé sur :

- La qualité de localisation des terrains, grâce à une bonne maîtrise des techniques de prospection foncière ;
- La qualité de réalisation des travaux de viabilisation et de finitions, grâce à une sélection rigoureuse de ses partenaires ;
- Sa pertinence en termes de préconisation de constructeurs de maisons individuelles.

Sur le marché de la promotion, CAPELLI capitalise notamment sur son positionnement différenciant en proposant une offre de maisons de ville et d'appartements en Villa Duplex® qui répond à la solvabilité et aux besoins de logements d'une clientèle diversifiée de primo-accédants en recherche d'une résidence principale.

La force Groupe Capelli réside également dans :

- La flexibilité et la réactivité de sa force d'achat et de vente ;
- Sa forte présence régionale rendant le Groupe incontournable sur les zones géographiques où il est implanté ;
- Sa forte présence commerciale sur les vecteurs de communication et marketing innovants.

## → RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

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 LIES AUX COÛTS DE CONSTRUCTION

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

#### → RISQUES LIES AUX REGIMES FISCAUX EN VIGUEUR

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

De même les primo-accédants bénéficient de mesure d'aides à la construction du type PTZ. Un changement significatif dans le dispositif fiscal de faveur applicable à ce type d'activité pourrait avoir un effet conjoncturel négatif sur l'activité du groupe et ses résultats.

#### → RISQUES LIES 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.

#### → RISQUES LIES A LA DECOUVERTE DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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

#### → RISQUES LIES 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 LIES A LA REGLEMENTATION

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

CAPELLI respecte l'ensemble des dispositions de ces codes afin de mener à bien ses activités.

Par ailleurs, CAPELLI n'est soumis à aucun risque spécifiquement lié à la réglementation actuelle puisque l'achat des terrains n'est réalisé qu'après obtention d'un permis d'aménager et/ou de construire purgé du recours des tiers et après obtention du financement de l'opération.

#### → RISQUES INDUSTRIELS LIES A 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.

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



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

La préoccupation permanente de CAPELLI est celle de la maîtrise du risque environnemental.

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.

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

#### → RISQUES LIES A 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 50,1 millions d'euros sur cet exercice. Ces difficultés seraient susceptibles d'influer directement sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou son patrimoine.

#### → RISQUES LIES 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.

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

Au cours des exercices précédents :

- TERRAIN LOW COST,
- TERRAIN DISCOUNT,
- RENCONTRE HABITAT,
- CAPELLI.

Au cours de l'exercice 2012/2013 :

- CAPELLI SUISSE,
- VILLADUPLEX,
- VIVMEDIO,
- VILLACESARIO.

## Risques de marchés

### → RISQUES DE LIQUIDITE

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances futures.

L'analyse de ces risques est exposée dans la partie 7.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

### → RISQUES DE TAUX

Les placements de trésorerie du Groupe sont essentiellement des comptes à terme ou des SICAV monétaires présentant un risque de taux très limité.

L'exposition aux risques de taux concerne donc principalement les dettes à taux variables, non couvertes par des instruments financiers.

L'analyse de ces risques est exposée dans la partie 7.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

### → RISQUES DE CHANGE

Sur l'exercice 2012/2013, le Groupe CAPELLI a réalisé l'intégralité de son activité en France et n'a pas été exposé aux risques de change.

L'analyse de ces risques est reprise dans la partie 7.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

## Faits exceptionnels et litiges

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

## Assurance et couverture des risques

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

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

Dans le cadre de la montée en puissance de son activité de Promotion immobilière, le Groupe respecte strictement le code des assurances qui impose aux maîtres d'ouvrage, dans le cadre d'une vente en VEFA, de souscrire pour chacun de ses programmes :

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

Le Groupe a par ailleurs choisi de souscrire systématiquement une assurance tout risque chantier (TRC) et ce malgré son caractère facultatif.

Le coût de l'ensemble de ces garanties se situe entre 0,2% et 0,3% du coût construction TTC de chaque programme.

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

## **Risques liés aux relations du Groupe avec ses partenaires et associés**

L'essentiel des programmes de promotion immobilière sont lancés au travers d'une entité juridique dédiée détenus par CAPELLI SA ou une de ses filiales. Il arrive cependant, de façon marginale, que la structure dédiée soit créée en association (en général 50/50) avec un professionnel de l'immobilier dans un but d'optimisation économique et de mise en commun des compétences de chacun. Par ailleurs, il peut arriver également que le Groupe propose une participation minoritaire (5 à 10%) à l'un de ses partenaires bancaires afin de renforcer les liens avec celui-ci.

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

## **Risques liés à l'obtention de financements**

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

Néanmoins, des contraintes diverses susceptibles de peser sur les établissements bancaires, notamment liées à la conjoncture économique, à leur solvabilité interne, à un changement de réglementation ou à l'appréciation qu'elles pourraient porter sur sa solvabilité dans le futur, pourraient, temporairement ou durablement, avoir un impact sur sa situation financière, ses perspectives, et ses résultats.

## **Risques considérés dans leur ensemble**

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

### **1.1.5 Autres informations**

## **Informations sociales, sociétales et environnementales**

Les informations sociales, sociétales et environnementales font l'objet d'un chapitre dédié intégré au présent Rapport Annuel.

## **Activité en matière de recherche et développement**

Le Groupe CAPELLI n'exerce aucune activité en matière de recherche et développement.

## **Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

Néant.

## 1.2 Rapport de gestion – Informations sur la société mère Capelli SA

### 1.2.1 Activité de la société

La société Capelli SA, ci-après dénommée la « Société », détient directement ou indirectement les participations dans les filiales du Groupe.

Au niveau du Groupe, la Société a pour principales missions :

- La définition de la stratégie et son pilotage ;
- Le développement et la maintenance des systèmes d'information ;
- La définition de la politique d'achats fonciers et la gestion des relations avec les fournisseurs ;
- Le suivi des encaissements client ;
- Le suivi technique des opérations à travers son statut de Maître d'Ouvrage ;
- Le contrôle financier et budgétaire, la gestion des financements et engagements hors bilan, la communication financière et les relations avec les investisseurs ;
- La communication institutionnelle.

Au niveau des filiales, la Société fournit des prestations de service en assurant la gestion administrative, commerciale et financière de celles-ci via ses propres fonctions de support. Le cas échéant, ces prestations sont facturées au coût de revient.

CAPELLI SA a également une activité économique propre en Lotissement qui représente, en normes IFRS, plus de 70% du chiffre d'affaires de cette activité au sein du Groupe.

### 1.2.2 Situation et évolution de l'activité de la société au cours de l'exercice

Les comptes annuels de CAPELLI SA, arrêtés au 31 mars 2013, ont été établis conformément aux règles légales françaises et selon les mêmes principes et méthodes comptables que ceux retenus pour l'établissement des comptes du précédent exercice.

#### Compte de résultat

en €	2012/2013	2011/2012
Chiffre d'affaires	19 763 481	22 358 746
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 668 540</b>	<b>1 904 577</b>
Résultat financier	(589 043)	(488 610)
Opérations en commun	1 123 035	785 031
<b>Résultat courant</b>	<b>2 202 532</b>	<b>2 200 998</b>
Résultat exceptionnel	(150 084)	(409 189)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 225 724</b>	<b>1 612 369</b>

Le chiffre d'affaires de CAPELLI SA s'établit à 19 763 481 € au 31 mars 2013 contre 22 358 746 € au cours de l'exercice précédent. Il est composé à plus de 65% par des revenus tirés de l'activité Lotissement, le solde correspondant principalement à des prestations de services fournies aux filiales du Groupe.

La bonne maîtrise des achats consommés et des charges externes permet de faire ressortir une valeur ajoutée quasi stable sur l'exercice à 5 971 608€ contre 6 199 197€ au 31 mars 2012.

Les autres charges sont également stables sur l'exercice, à 4 303 068€ contre 4 294 620€ l'année précédente, et sont principalement composés des natures de charge suivantes :

- Impôts et taxes : 433 836€ contre 391 977 € au cours de l'exercice précédent ;
- Traitements et salaires : 2 538 680€ contre 2 499 782 € au cours de l'exercice précédent ;
- Cotisations sociales et avantages sociaux : 965 848€ contre 979 887 € au cours de l'exercice précédent.

Prises globalement, les charges nettes d'exploitation se sont élevées à 18 094 941€ au 31 mars 2013 contre 20 454 169€ au 31 mars 2012, faisant ainsi ressortir un résultat d'exploitation de 1 668 540€ contre 1 904 577€ l'année précédente.

Le résultat financier s'établit quant à lui à - 589 043€ contre - 488 610€ au cours de l'exercice précédent. Cette variation s'explique principalement par la levée de fonds de 11,7 M€ réalisée dans le cadre d'un emprunt obligataire (IBO) fin 2012 puisque les intérêts courus constatés sur l'exercice s'élèvent à 263 796€. Hors IBO, le résultat financier s'améliore et s'établit à - 325 247€ sur l'exercice.

Après prise en compte :

- du résultat des opérations en commun de 1 123 035€ contre 785 031€ (SCI et SNC détenues),
- du résultat exceptionnel de - 150 084€ contre - 409 189€,
- et d'un impôt sur les sociétés de 826 724€,

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice net de 1 225 724€ contre 1 612 369 € au titre de l'exercice précédent.

## Bilan

en €	31.03.2013	31.03.2012
Participations & créances rattachées	7 549 267	7 357 604
Autres actifs immobilisés	1 121 534	1 133 384
Stocks	24 577 419	21 779 556
Autres actifs	14 508 374	15 286 048
Trésorerie et comptes courants	23 464 921	17 054 426
<b>Actif</b>	<b>71 221 516</b>	<b>62 611 018</b>
Capitaux propres	30 363 820	30 198 689
Endettement financier et comptes courants	26 863 290	18 612 947
Autres passifs	13 994 406	13 799 382
<b>Passif</b>	<b>71 221 516</b>	<b>62 611 018</b>

Les titres de participations et créances rattachées s'établissent à 7 549 267€ au 31 mars 2013 contre 7 357 604€ au 31 mars 2012, soit une augmentation de 191 663€ sur l'exercice. Cette évolution est expliquée au paragraphe 1.1.3 du présent rapport de gestion (Activité des sociétés du Groupe).

Les stocks de Capelli SA s'élèvent à 24 577 419€, en hausse de 2 797 863€ à la clôture, principalement sous l'effet de la politique d'achat foncier menée sur le dernier trimestre de l'exercice (effet « calendaire »).

Les capitaux propres de Capelli SA restent stables sur l'exercice et s'établissent à 30 363 820€ au 31 mars 2013. Un dividende de 1 060 594€ a été versé sur la période au titre de l'exercice clos au 31 mars 2012.

L'endettement net s'établit quant à lui à 3 398 369€ contre 1 558 521€ au 31 mars 2012.

Hors IBO, CAPELLI SA affiche en revanche une situation de « cash positif » à la clôture avec une trésorerie nette de 442 047€, correspondant à un désendettement de 2 000 568€ sur la période à périmètre comparable.

## Evolution et perspectives d'avenir

La Société continuera à piloter la stratégie du Groupe, à gérer ses participations dans ses différentes filiales détenues directement ou indirectement et à générer la majeure partie des revenus de l'activité Lotissement. L'évolution et les perspectives d'avenir du Groupe sont détaillées au paragraphe 1.1.1 du présent rapport de gestion (Activité du groupe).

## 1.2.3 Tableau des résultats des cinq derniers exercices

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 se présente comme suit :

en euros	2012/2013	2011/2012	2010/2011	2009/2010	2008/2009
<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>Opérations et résultats</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	19 763 481	22 358 746	22 451 186	25 267 791	28 949 136
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2 340 935	2 583 469	207 209	(40 288)	1 878 059
Impôt sur les bénéfices	826 724	179 440	(13 587)	(56 685)	428 237
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 225 724	1 612 369	(34 478)	(295 335)	954 860
Résultat distribué (année de paiement)	1 060 594	-	-	-	-
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,11	0,18	0,02	0,00	0,11
Résultat après impôt, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	0,09	0,12	(0,00)	(0,02)	0,07
Dividende attribué à chaque action (année de paiement)	0,08	-	-	-	-
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	51	58	52	50	60
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 538 680	2 499 782	2 197 771	1 971 111	2 507 162
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (charges et œuvres sociales)	965 848	979 887	845 384	778 867	951 665

## 1.2.4 – Affectation et répartition des résultats 2012/2013 et régularisation de l'affectation des résultats 2011/2012

La décision de l'Assemblée générale n'est pas connue au jour de l'établissement du présent document. Le Conseil d'administration prévoit néanmoins de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 0,09€ par action, correspondant à un montant maximum de 1 195 200€ de dividende. L'enveloppe globale définitive du dividende versé aux actionnaires sera ajustée lors de sa mise en règlement en fonction du nombre de titre auto-détenus par la société à cette date, ces derniers n'ouvrant légalement pas droit à dividende.

Conformément aux dispositions du Code Général des Impôts, il est précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des exercices clos au 31 mars 2010 et au 31 mars 2011. Un dividende d'un montant global de 1 060 594€, soit 0,08€ par action, a en revanche été versé au titre de l'exercice clos au 31 mars 2012.

Il est rappelé sur ce dernier point que l'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 20 septembre 2012 avait décidé, dans sa troisième résolution, une enveloppe de dividende d'un montant global de 1 000 000 €, soit environ huit centimes d'euro (0,08 €) par titre, les 35 000 actions auto-détenues (au 30 juin 2012, soit à la date de la proposition d'affectation du résultat) n'ouvrant pas droit à dividendes.

Néanmoins, à la date de détachement du droit à dividende, le nombre d'actions auto-détenues avait sensiblement diminué pour passer de 35 000 à 22 575 actions. Or en parallèle, il était versé pour chaque action un dividende égal à 0,08 € exactement au lieu d'environ comme le précisait la décision prise lors de l'Assemblée Générale précitée. Ces deux phénomènes ont ainsi entraîné le versement d'un dividende supplémentaire par rapport à l'enveloppe globale prévue de 60 594 €.

Afin de corriger cet écart dans l'affectation des résultats 2011/2012, la Conseil d'administration a, dans sa séance du 24 juin 2013, décidé de proposer à la plus prochaine Assemblée générale :

- qu'elle approuve le versement du dividende réalisé en 2012 et non conforme à la décision d'affectation du résultat de l'Assemblée générale des actionnaires en date du 20 septembre 2012 dans sa troisième résolution ;
- et qu'elle approuve les comptes clos le 31 mars 2013 en tenant compte de cette affectation.

### ■ 1.2.5 - Participation des salariés au capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, il est précisé qu'aucune modalité de participation des salariés au capital social, que ce soit sous la forme d'un PEE ou de FCPE, n'a été mise en place au 31 mars 2013.

### ■ 1.2.6 – Programme de rachat d'actions, contrat de liquidité et auto-détention

Le 22 février 2013, la société CAPELLI a confié à CM-CIC Securities la mise en œuvre d'un contrat de liquidité « Titres de créance » conforme à la Charte de déontologie établie par Paris Europlace et approuvée par la décision de l'Autorité des Marchés Financiers du 10 mai 2012. Ce contrat porte sur les titres de l'emprunt obligataire d'un montant nominal de 11 695 400 € portant intérêts au taux annuel de 7,00% payable semestriellement et venant à échéance le 4 décembre 2017.

Par ailleurs, le contrat de liquidité « Actions » conclu depuis le 24 novembre 2005 entre la Société Capelli et la société de Bourse CM-CIC Securities est toujours en vigueur à ce jour. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI), devenue Association Française des Marchés Financiers (AMAFI), et se traduit au 31 mars 2013 par un nombre de 26 800 titres CAPELLI auto-détenu par la Société représentant 0,2% du capital.

Il est précisé que l'ensemble des actions propres achetées et/ou vendues sur l'exercice l'ont été dans le cadre de ce contrat afin d'assurer l'animation de la liquidité de l'action de la Société.

	31/03/2013
Valeur des titres inscrits au bilan	39 932 €
Fraction du capital	0,20%
Valeur nominale	1,14 €
<hr/>	
	2012/2013
Nombre d'actions propres achetées	482 730
Nombre d'actions propres vendues	501 880
Cours moyen des actions achetées	1,33 €
Cours moyen des actions vendues	1,34 €
Montant global des frais de négociation	Forfait annuel 31k€

### ■ 1.2.7 Valeurs mobilières susceptibles de donner accès à terme au capital

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.

## 1.2.8 Option de souscription ou d'achat d'actions

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la société CAPELLI n'a été consentie, au cours de l'exercice clos le 31 mars 2013 à des mandataires sociaux ou à des salariés.

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la société CAPELLI n'a été levée, au cours de l'exercice clos le 31 mars 2013 par des mandataires sociaux ou par des salariés.

## 1.2.9 – Attribution gratuites d'actions

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

Aucune opération d'attribution gratuite d'actions n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 31 mars 2013.

## 1.2.10 Dépenses non déductibles fiscalement

Les dépenses et charges visées aux articles 39-4 et 223 du Code général des impôts se sont élevées à un montant global de 158 648€ au cours de l'exercice et ont donné lieu à une imposition équivalente.

## 1.2.11 Conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le rapport spécial sur les conventions réglementées établis par les Commissaires aux Comptes est mis à la disposition des actionnaires. Ce rapport est également joint au Rapport Financier Annuel.

## 1.2.12 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 a été donnée pour une durée d'un an.

## 1.2.13 Observations du comité d'entreprise

Le Comité d'entreprise n'a émis aucune observation en application des dispositions de l'article L.2323-8 du Code du travail.

## 1.2.14 Administration et contrôle de la société

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices est la suivante.

### **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
- Vice-Président et Administrateur de la SA CAPELLI SUISSE, société de droit Suisse
- Administrateur délégué de la SA JCC PARTICIPATIONS, société de droit Luxembourgeois

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

Il est rappelé que le mandat d'Administrateur de Monsieur Jean-Charles CAPELLI est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 mars 2012. Ce mandat a été renouvelé 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.

- 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
- Administrateur de la SA CAPELLI SUISSE, société de droit Suisse
- Administrateur de la SA JCC PARTICIPATIONS, société de droit Luxembourgeois

#### **Monsieur Rodolphe PEIRON, Administrateur**

- Directeur Général de la SAS CAPELLI FINANCEMENT

#### **Madame Françoise PARIS-LECLERC, Administrateur**

- Néant

## **1.2.15 Rémunération des dirigeants et mandataires sociaux**

→ **DESCRIPTION DES ELEMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LES REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS AINSI QUE LES CRITERES EN APPLICATION DESQUELS ILS ONT ETE CALCULES**

#### **Monsieur Christophe Capelli - Président Directeur Général**

en euros	2012/2013	2011/2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice	438 556	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>438 556</b>	<b>340 441</b>

#### **Dont :**

en euros	2012/2013		2011/2012	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	177 559	177 559	177 559	177 559
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	258 555	258 555	160 440	160 440
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantage en nature	2 442	2 442	2 442	2 442
<b>Total</b>	<b>438 556</b>	<b>438 556</b>	<b>340 441</b>	<b>340 441</b>

**Monsieur Jean-Charles Capelli - Directeur Général**

	2012/2013	2011/2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice	135 450	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>135 450</b>	<b>107 000</b>

**Dont :**

en euros	2012/2013		2011/2012	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	129 450	129 450	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>135 450</b>	<b>135 450</b>	<b>107 000</b>	<b>107 000</b>

Il est précisé que Monsieur Rodolphe Peiron et Madame Françoise Paris-Leclerc n'ont perçu aucune rémunération au titre de leurs mandats d'administrateur.

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
<b>Nom</b>	Christophe CAPELLI								
<b>Fonction</b>	PDG		X	X			X		X
<b>Date début mandat</b>	30/09/2011								
<b>Date fin mandat</b>	AG Appro 31/03/2017								
<b>Nom</b>	Jean-Charles CAPELLI								
<b>Fonction</b>	Directeur général Délégué		X		X		X		X
<b>Date début mandat</b>	18/01/2008								
<b>Date fin mandat</b>	AG Appro 31/03/2012								
<b>Nom</b>	Rodolphe PEIRON								
<b>Fonction</b>	Directeur Général et Administrateur	X			X		X		X
<b>Date début mandat</b>	19/09/2008								
<b>Date fin mandat</b>	AG Appro 31/03/2014								
<b>Nom</b>	Françoise PARIS-LECLERC								
<b>Fonction</b>	Administrateur		X		X		X		X
<b>Date début mandat</b>	30/09/2011								
<b>Date fin mandat</b>	AG Appro 31/03/2017								

→ **INDICATION DES ENGAGEMENTS POST-REMUNERATIONS PRIS PAR LA SOCIETE AU BENEFICE 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.

**1.2.16 Délégations en cours octroyées par les Assemblées générales en matière d'augmentation de capital**

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 2012-13
20/09/2012	Augmentation du capital avec maintien du DPS L 225-129-2 et L 228-92	26 mois	Expire le 19/11/2014	Néant
20/09/2012	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 19/11/2014	Néant
20/09/2012	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 19/11/2014	Néant
20/09/2012	Fixation du prix en matière d'augmentation de capital dans la limite de 10% du capital social L 225-136	26 mois	Expire le 19/11/2014	Néant
20/09/2012	Ajustement des augmentations de capital au montant des souscriptions reçues dans la limite de 15% supplémentaire	26 mois	Expire le 19/11/2014	Néant
20/09/2012	Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques, primes sous la forme d'attribution d'actions gratuites d'élévation de la valeur nominale L 225-129-2	26 mois	Expire le 19/11/2014	Néant
20/09/2012	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 19/11/2014	Néant
20/09/2012	Autorisation d'opérer sur les titres de la société L 225 -209	18 mois	Expire le 19/03/2014	Cf. 1.2.6 du Rapport de gestion
20/09/2012	Annulation des titres auto détenus L 225 -209	24 mois	Expire le 19/09/2014	Néant

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

Néant.

## ■ 1.2.18 Actionnariat de la société

### → EVOLUTION DU CAPITAL

	31/03/2012	Augm.	Dim.	31/03/2013
Nombre de titres	13 280 000	-	-	13 280 000
Valeur nominale	1,14 €	-	-	1,14 €

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.

### → FRANCHISSEMENTS DE SEUILS LEGAUX

Le 31 décembre 2012, la société anonyme de droit luxembourgeois JCC Participations (3 rue Guillaume Kroll, L-1881 Luxembourg, Grand Duché du Luxembourg) a déclaré avoir franchi en hausse, le 28 décembre 2012, les seuils de 5%, 10% et 15% du capital et des droits de vote et 20%, 25%, 30% et 1/3 des droits de vote en assemblée générale extraordinaire (AGE) et détenir 2 029 443 actions représentant 15,28% du capital et autant de droits de vote en assemblée générale ordinaire (AGO) et 5 061 443 droits de vote en AGE, soit 15,28% du capital et 15,27% des droits de vote en AGO et 38,07% des droits de vote en AGE de cette société. Ce franchissement de seuils résulte de l'apport en nature par Messieurs Christophe et Jean-Charles Capelli de l'intégralité des actions CAPELLI qu'ils détenaient en pleine propriété et en nue-propriété au profit de la société JCC Participations. A cette occasion, le Groupe familial Capelli n'a quant à lui franchi aucun seuil.

Le 24 janvier 2013, la société anonyme Moneta Asset Management (17 rue de la Paix, 75002 Paris), agissant pour le compte du fonds Moneta Micro Entreprises dont elle assure la gestion, a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 4 décembre 2012, le seuil de 5% du capital de la société CAPELLI et détenir, à cette date et à ce jour, pour le compte dudit fonds, 673 213 actions représentant autant de droits de vote, soit 5,07% du capital et 3,67% des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuil résulte d'une acquisition d'actions CAPELLI sur le marché.

Le 31 janvier 2013, la même société a déclaré avoir franchi en hausse, le 31 janvier 2013, le seuil de 5% des droits de vote de la société CAPELLI et détenir, pour le compte dudit fonds, 673 213 actions représentant autant de droits de vote, soit 5,07% du capital et 5,06% des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuil résulte d'une modification du nombre total de droits de vote CAPELLI, lequel a été mis en ligne par la société le 31 janvier 2013.

Au 24 juin 2013, la société n'a pas connaissance d'autres franchissements de seuils intervenus au cours de l'exercice et postérieurement.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'actionnaire, détenant plus de 5% de son capital ou de ses droits de vote au 31 mars 2013, autre que ceux mentionnés ci-avant

→ REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 MARS 2013

Actionnariat au 31 mars 2013	% capital	Nbre Titres	DDV AGO		DDV AGE	
			DDV Théoriques		DDV Théoriques	
			ddv	% ddv	ddv	% ddv
JCC Participations - Nominatif n°585 (1)	15,28%	2 029 443	2 029 443	15,27%	5 061 443	38,07%
Monsieur JC. Capelli (2)	30,63%	4 067 163	4 067 163	30,59%	2 551 163	19,19%
Madame C. Capelli (2)	28,69%	3 810 093	3 810 093	28,66%	2 294 093	17,26%
<b>Famille Capelli</b>	<b>74,60%</b>	<b>9 906 698</b>	<b>9 906 698</b>	<b>74,52%</b>	<b>9 906 698</b>	<b>74,52%</b>
<b>Public</b>	<b>25,20%</b>	<b>3 346 502</b>	<b>3 360 911</b>	<b>25,28%</b>		
<b>Auto détention</b>	<b>0,20%</b>	<b>26 800</b>	<b>26 800</b>	<b>0,20%</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>13 280 000</b>	<b>13 294 409</b>	<b>100,00%</b>		

(1) 3 032 000 titres détenus en nue-propriété, et donnant droits de vote en Assemblée générale extraordinaire, ne sont pas pris en compte dans le pourcentage de détention de JCC participations.

(2) 3 032 000 titres détenus en usufruit, et ne donnant pas droits de vote en Assemblée générale extraordinaire, sont pris en compte dans la détention de Monsieur et Madame Capelli.

Il est précisé que les pourcentages de droits de vote sont calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF (ensemble des actions auxquels sont attachés des droits de vote, y compris les actions auto-détenues privées de droits de vote).

### ■ 1.2.19 Opérations sur titres des dirigeants de l'émetteur

Au-delà de l'apport de titres réalisé par Messieurs Jean-Charles et Christophe CAPELLI au profit de la société JCC PARTICIPATIONS (cf. 1.2.18), aucune autre 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.

### ■ 1.2.20 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 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.

Ce rapport fait l'objet d'un chapitre dédié intégré au présent Rapport Annuel.

### ■ 1.2.21 Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Néant.

**Christophe Capelli**  
Président du Conseil d'administration

## 2. Situation financière et résultats consolidés au 31 mars 2013

### 2.1 Etat de situation financière

en k€	Notes	31/03/2013			31/03/2012	
		Brut	Amort. prov.	Net	Net	
<b>ACTIF</b>						
Ecart d'acquisition	4.1	232	-	232	232	
Immobilisations incorporelles	4.2	487	481	6	14	
Immobilisation corporelles	4.2	4 004	1 896	2 108	2 176	
Immobilisations financières	4.3	161	-	161	152	
Impôts différés actifs	4.5 et 4.9	140	-	140	60	
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>5 024</b>	<b>2 377</b>	<b>2 647</b>	<b>2 634</b>	
Stocks	4.4	41 272	452	40 820	32 287	
Créances clients	4.5	24 327	30	24 297	23 090	
Autres actifs courants	4.5	7 014	4	7 010	7 333	
Comptes courants	4.5 et 4.6	538	-	538	70	
Charges constatées d'avance	4.5	1 858	-	1 858	1 851	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.5 et 4.6	26 107	-	26 107	20 084	
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>101 116</b>	<b>486</b>	<b>100 630</b>	<b>84 715</b>	
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>106 140</b>	<b>2 863</b>	<b>103 277</b>	<b>87 349</b>	
<b>PASSIF</b>						
Capital social	4.7			15 139	15 139	
Réserves consolidées				17 705	15 821	
Capitaux propres - Part du Groupe				32 844	30 960	
Part des minoritaires				1 927	1 679	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				<b>34 771</b>	<b>32 639</b>	
Provisions non courantes	4.5 et 4.8			35	32	
Passifs financiers non courants	4.5 et 4.6			14 180	1 632	
Impôts différés passifs	4.5 et 4.9			2 629	1 736	
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>				<b>16 844</b>	<b>3 400</b>	
Provisions courantes	4.5 et 4.8			34	373	
Passifs financiers courants	4.5 et 4.6			18 239	17 633	
Comptes courants	4.5 et 4.6			289	702	
Dettes fournisseurs	4.5			27 740	25 771	
Dettes fiscales et sociales	4.5			5 310	5 414	
Autres dettes	4.5			50	1 417	
<b>PASSIFS COURANTS</b>				<b>51 662</b>	<b>51 310</b>	
<b>TOTAL PASSIF</b>				<b>103 277</b>	<b>87 349</b>	

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

## 2.2 Etat consolidé du résultat global

en k€	Notes	2012/2013	2011/2012
<b>Chiffre d'affaires</b>	6.2	<b>50 078</b>	<b>47 858</b>
Achats consommés	5.1	(36 129)	(35 542)
<b>Marge brute</b>	6.2	<b>13 948</b>	<b>12 316</b>
Tx de Marge brute		27,9%	25,7%
Charges de personnel	5.2	(3 427)	(3 454)
Charges externes		(4 680)	(3 799)
Impôts et taxes		(733)	(786)
Dotations nettes aux amortissements	4.2	(285)	(261)
Dotations nettes aux provisions	5.3	393	(195)
Autres produits d'exploitation		25	24
Autres charges d'exploitation		-	-
<b>Charges opérationnelles</b>		<b>(8 707)</b>	<b>(8 471)</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>5 242</b>	<b>3 845</b>
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	5.4	(5)	52
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>5 237</b>	<b>3 897</b>
% du Chiffre d'affaires		10,5%	8,1%
Produits financiers		151	166
Coûts financiers bruts		(592)	(255)
<b>Coût de l'endettement net</b>		<b>(441)</b>	<b>(89)</b>
Autres Produits et charges financières		-	-
<b>Résultat financier</b>	5.5	<b>(441)</b>	<b>(89)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>4 796</b>	<b>3 808</b>
Impôts sur les bénéfices		(881)	(266)
Impôts différés		(813)	(1 078)
<b>Impôts sur les résultats</b>	5.6 et 5.7	<b>(1 694)</b>	<b>(1 344)</b>
Tx d'impôt		35%	35%
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>3 102</b>	<b>2 464</b>
% du Chiffre d'affaires		6,2%	5,1%
Part des minoritaires		(185)	(78)
<b>Résultat net part du Groupe</b>		<b>2 917</b>	<b>2 386</b>
% du Chiffre d'affaires		5,8%	5,0%
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-	-
Ecart de conversion		-	-
Effets d'impôts sur les autres éléments du résultat global		-	-
<b>Résultat global part du Groupe</b>		<b>2 917</b>	<b>2 386</b>
Part des minoritaires		185	78
<b>Résultat global total</b>		<b>3 102</b>	<b>2 464</b>
Résultat net part du Groupe par action émise (en euros)	5.8	0,22	0,18
Résultat net part du Groupe dilué par action émise (en euros)	5.8	0,22	0,18

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

## 2.3 Tableau de variation de trésorerie

en k€	Notes	2012/2013	2011/2012
Disponibilités	4.5 et 4.6	9 338	7 656
Valeurs mobilières de placement	4.5 et 4.6	10 746	10 283
Découverts bancaires	4.5 et 4.6	(17 092)	(22 602)
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>		<b>2 992</b>	<b>(4 663)</b>
Résultat net de l'ensemble consolidé		3 102	2 464
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4.2 et 5.3	(40)	400
Plus ou moins-values sur cessions d'actifs	5.4	-	(52)
Charge d'impôt exigible	5.6 et 5.7	881	266
Variation des impôts différés	5.6 et 5.7	813	1 078
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie		-	-
<b>Capacité d'autofinancement avant impôt</b>		<b>4 756</b>	<b>4 157</b>
Impôt versés		(124)	(654)
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>4 632</b>	<b>3 503</b>
Variation de stock	4.4	(8 533)	(2 656)
Variation des créances d'exploitation	4.5	(1 245)	(1 195)
Variation des dettes d'exploitation	4.5	(7)	8 205
<b>Variation du BFR</b>		<b>(9 785)</b>	<b>4 354</b>
<b>Flux de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>(5 153)</b>	<b>7 857</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2	(238)	(450)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.4	28	161
Acquisitions d'immobilisations financières	4.2	(9)	(12)
Cessions d'immobilisations financières	4.2	-	1
Cessions de sociétés nettes de trésorerie		57	(3)
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>(162)</b>	<b>(303)</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(1 061)	-
Dividendes versés aux minoritaires		6	(8)
Nouveaux emprunts	4.6	3 305	1 111
Emprunt obligataire	4.6	11 158	-
Remboursement d'emprunts	4.6	(1 408)	(1 158)
Autres variations liées aux opérations de financement		(790)	(850)
Actions propres		28	(18)
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>11 239</b>	<b>(923)</b>
<b>Variation de trésorerie avant autres actifs financiers courants</b>		<b>5 924</b>	<b>6 631</b>
Flux liés aux autres actifs financiers courants	4.6	-	1 024
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>5 924</b>	<b>7 655</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>		<b>8 915</b>	<b>2 992</b>
Disponibilités	4.5 et 4.6	13 410	9 338
Valeurs mobilières de placement	4.5 et 4.6	12 697	10 746
Découverts bancaires	4.5 et 4.6	(17 191)	(17 092)

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

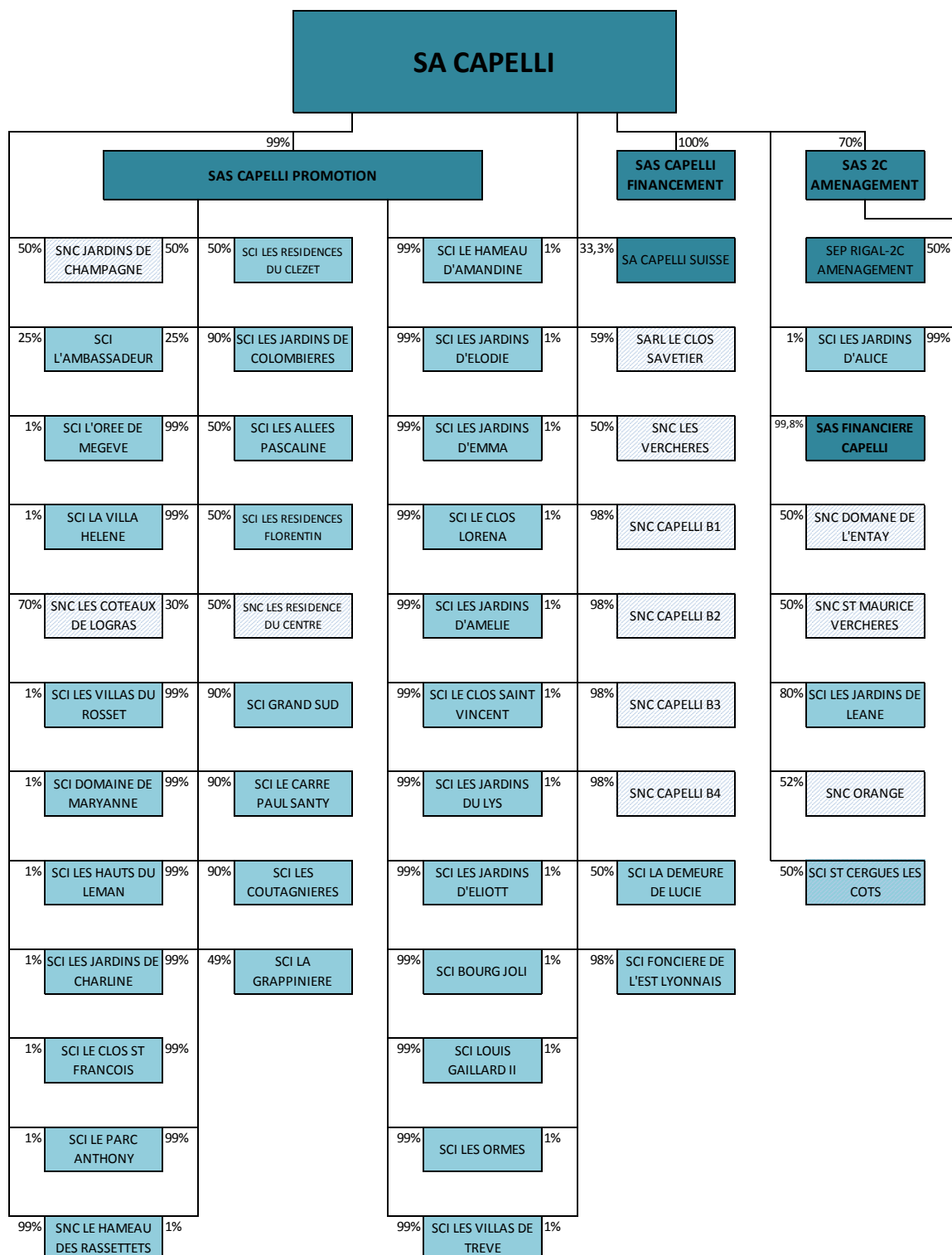


## 2.4 Variation des capitaux propres consolidés

en k€	Notes	Capital	Primes	Auto-détention	Réserves	Capitaux propres part du Groupe	Part minoritaires	Capitaux propres
<b>Au 1er avril 2011</b>		<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(57)</b>	<b>12 872</b>	<b>28 592</b>	<b>1 609</b>	<b>30 201</b>
Résultat de la période					2 386	2 386	78	2 464
Autres éléments du résultat global						-	-	-
<b>Résultat global total</b>		-	-	-	<b>2 386</b>	<b>2 386</b>	<b>78</b>	<b>2 464</b>
Opérations sur Auto-détention				(11)	(7)	(18)	-	(18)
Dividendes versés					-	-	(8)	(8)
Autres					-	-	-	-
<b>Au 31 mars 2012</b>		<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(68)</b>	<b>15 251</b>	<b>30 960</b>	<b>1 679</b>	<b>32 639</b>
<b>Au 1er avril 2012</b>		<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(68)</b>	<b>15 251</b>	<b>30 960</b>	<b>1 679</b>	<b>32 639</b>
Résultat de la période					2 917	2 917	185	3 102
Autres éléments du résultat global						-	-	-
<b>Résultat global total</b>		-	-	-	<b>2 917</b>	<b>2 917</b>	<b>185</b>	<b>3 102</b>
Variation périmètre					1	1	55	56
Opérations sur Auto-détention	4.7			29	(1)	28	-	28
Dividendes versés	4.7				(1 061)	(1 061)	6	(1 055)
Autres					(1)	(1)	2	1
<b>Au 31 mars 2013</b>		<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>(39)</b>	<b>17 106</b>	<b>32 844</b>	<b>1 927</b>	<b>34 771</b>

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

## 2.5 Périmètre de consolidation



- 1. FAITS CARACTERISTIQUES**
- 2. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**
- 3. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION**
- 4. NOTES RELATIVES AU BILAN**
- 5. NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**
- 6. INFORMATIONS SECTORIELLES**
- 7. AUTRES INFORMATIONS**

Les comptes consolidés au 31 mars 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 24 juin 2013. L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/04/2012 au 31/03/2013.

## 1. Faits caractéristiques

Sur l'exercice 2012/2013, CAPELLI confirme sa dynamique de développement sur le segment de la Promotion immobilière qui représente désormais plus de 64% de son chiffre d'affaires à 32,2 M€, en progression de 14,4% par rapport à l'exercice précédent.

La pertinence de son positionnement, avec une offre qui répond à la solvabilité et aux besoins de logements d'une clientèle diversifiée de primo-accédants et comprend à la fois des maisons de ville et des appartements en Villa Duplex®, explique les bonnes performances du Groupe dans un environnement conjoncturel défavorable.

En novembre 2012, CAPELLI a levé 11,7 millions d'euros dans le cadre d'un emprunt obligataire au taux fixe annuel brut de 7%. Il s'agissait de la plus importante émission obligataire réglementée (IBO) ouverte au public réalisée sur NYSE Alternext Paris. Cet emprunt est utilisé à hauteur de 3,3 M€ au 31 mars 2013 principalement pour financer les apports en fonds propres sur les nouvelles opérations. Hors IBO, l'endettement net du Groupe reste faible et s'établit à 2,8 M€ à la clôture.

La capacité d'autofinancement s'établit à 4,6 M€, en progression de 32,2% sur la période, et démontre la capacité de CAPELLI à générer du cash. La variation du niveau d'endettement net à la clôture s'explique principalement par le séquençage des achats et le lancement de nouvelles opérations de Promotion sur le dernier trimestre de l'exercice.

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

En ce sens, des projets en cours sont porteurs de croissance à court et moyen termes :

- En Suisse, la création d'une filiale à Genève a permis à CAPELLI de signer ses premiers programmes immobiliers.
- Après une première phase d'études de marché, plusieurs projets « Villasereno® » (offre dédiée aux seniors) sont en cours d'études et pourraient déboucher au cours du prochain exercice.
- La nouvelle offre « Vivmedio® », dédiée aux logements sociaux, vient d'être lancée et constitue une solution économique pertinente pour les bailleurs.

## 2. Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

Les bonnes tendances enregistrées en 2012/2013 se poursuivent :

- CAPELLI maintient une politique d'achats dynamique, garante de la croissance future du Groupe, avec un niveau de lots sous compromis d'achats qui atteint 107,1 M€ au 15 mai 2013, en hausse de 15% par rapport au 15 mai 2012. Le Groupe concentre ses efforts sur les régions à fort potentiel : la région Rhône-Alpes-frontière Suisse, l'Île de France et le Sud de la France.
- Le backlog à la même date s'élève quant à lui à 55,9 M€ et confirme la bonne orientation de l'activité Promotion qui représente 38,6 M€ contre 31,9 M€, soit une hausse de 21% par rapport à l'année précédente.
- Les réservations affichent une croissance de 18% au 21 juin 2013 démontrant le succès de l'offre maisons de ville et appartements en Villa Duplex® situés en 1er ou 2ème couronne d'agglomérations.

Pour l'ensemble de l'exercice 2013/2014, fort d'un bon niveau de réservations et d'un backlog bien orienté, CAPELLI prévoit de réaliser un chiffre d'affaires en croissance de plus de 10% avec le maintien d'un bon niveau de rentabilité.

### 3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

#### ■ 3.1 Principes généraux

Les comptes consolidés de l'exercice sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (normes et interprétations), tel qu'adopté par l'Union Européenne au 31 mars 2013. 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 2012 est non significatif. Ainsi, la norme IAS 24 – Parties liées, a simplement 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 2013 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 (CAPELLI SA) 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 dans la plupart des cas supérieur à 50% mais peut parfois également être réparti entre deux ou trois associés.

Lorsque le groupe a la capacité d'orienter la stratégie et de diriger les politiques financières et opérationnelles c'est la méthode de l'intégration globale qui est appliquée. Lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles requièrent l'accord unanime de tous les associés participant au contrôle conjoint, la méthode de l'intégration proportionnelle est utilisée.

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

Les opérations et transactions réciproques d'actif et de passif, de produits et de charges entre entreprises intégrées sont éliminés dans les comptes consolidés.

Cette élimination est réalisée :

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

Sociétés Consolidées	% DE CONTROLE 31/03/13	% D'INTERETS 31/03/13	METHODE DE CONSOLID.	% DE CONTROLE 31/03/12	% D'INTERETS 31/03/12
<b>SOCIETE CONSOLIDANTE – CAPELLI S.A</b>					
<b>SOCIETES CONSOLIDEES</b>					
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8 %	99,80 %	I.G.	99,8%	99,80%
CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99 %	99 %	I.G.	99%	99%
2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70 %	70 %	I.G.	70%	70%
LE CLOS SAVETIER SARL Siret : 49125724200017	59 %	59 %	I.G.	59%	59%
SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100 %	70,30 %	I.G.	100%	70,30%
LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50 %	50 %	I.P.	50%	50%
LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014			I.P.	50%	49.75%
L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50 %	49.75 %	I.P.	50%	49.75%
LES RESIDENCES DU CLEZET SCI Siret : 50280057600014	50 %	49.50 %	I.P.	100%	49.50%
LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50 %	49.50 %	I.P.	50%	49.50%
LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50 %	50 %	I.P.	50%	50%
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100 %	99,70 %	I.G.	100%	99,70%
SCI MAZARIN Siret : 48988565700010			I.P.	50%	50%
SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	35%	I.P.	50%	35%
SNC ST MAURICE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50 %	50 %	I.P.	50%	50%
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100 %	99.50 %	I.G.	100 %	99.50 %
SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50 %	50 %	I.P.	50 %	50 %
SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	50 %	49,50 %	I.P.	50 %	49,50 %
SCI LE HAMEAU D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100 %	99,01 %	I.G.	100 %	99,01 %
LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50 %	49.50 %	I.P.	50 %	49.50 %
SCI LES VILLAS DU ROSSET Siret : 52988988300011	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI LA VILLA HELENE Siret : 52891495500018	100 %	99.01 %	I.G.	100 %	99.01 %
SCI ST CERGUES LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	I.P.	50%	50%

SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
SNC CAPELLI B2 Siret : 49205285700025	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
SNC CAPELLI B3 Siret : 52200420900014	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
SNC CAPELLI B4 Siret : 52779552000016	98 %	98 %	I.G.	98 %	98 %
SCI LES JARDINS DE LEANE Siret : 52999040000010	80 %	80 %	I.G.	80 %	80 %
SCI LES JARDINS D'ELIOTT Siret : 53235356200012	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01%
SCI LES ORMES Siret : 53236120100017	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01%
SCI LOUIS GAILLARD II Siret : 53205834400013	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01 %
SCI LES VILLAS DU BOURG JOLI Siret : 53311884000016	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01 %
SCI LES JARDINS DES COLOMBIERES Siret : 53295361900014	90 %	89.10 %	I.G.	90%	89.10%
SNC FONCIERE EST LYONNAIS Siret : 53426792700018	98 %	98 %	I.G.	98%	98 %
SARL CAPELLI FINANCEMENT Siret : 53828692300015	100 %	100 %	I.G.	100%	100 %
SCI LES COUTAGNIERES Siret : 53538479600038	90 %	89.10 %	I.G.	90%	89.10 %
SCI LES JARDINS D'ELODIE Siret : 53851368000016	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01 %
SCI LES JARDINS D'EMMA Siret : 53849064000017	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01 %
SCI LE CLOS LORENA Siret : 53918946400016	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01 %
SCI LES JARDINS D'AMELIE Siret : 53517649900015	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01%
SCI LE CLOS SAINT VINCENT Siret : 53526800700015	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01 %
SCI LES JARDINS DU LYS Siret : 53826566100016	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01 %
SCI LES VILLAS DU TREVES Siret : 7505830700018	100 %	99.01 %	I.G.	100%	99.01 %
SCI LA GRAPPINIERE Siret : 78868534500019	49 %	48.51 %	I.P.	n.a	n.a
SCI LE DOMAINE DE MARYANNE Siret : 79093558900016	100 %	99.01 %	I.G.	n.a	n.a
SCI LES HAUTS DU LEMAN Siret : 79089583300016	100 %	99.01 %	I.G.	n.a	n.a
SCI LES JARDINS DE CHARLINE Siret : 78948569500017	100 %	99.01 %	I.G.	n.a	n.a
SCI LE CLOS ST FRANCOIS Siret : 75218898700016	100 %	99.01 %	I.G.	n.a	n.a
SCI LE PARC ANTHONY Siret : 75218792200014	100 %	99.01 %	I.G.	n.a	n.a

SCI L'OREE DE MEGEVE Siret : 79149870200012	100 %	99.01 %	I.G.	n.a	n.a
SNC LE HAMEAU DES RASSETTETS Siret 52521859000020	100 %	99.99 %	I.G.	n.a	n.a
SCI GRAND SUD Siret : 53834786500015	90 %	89.10 %	I.G.	n.a	n.a
SCI LE CARRE PAUL SANTY Siret : 53814061700019	90 %	89.10 %	I.G.	n.a	n.a
SNC ORANGE Siret : 79105252500015	52 %	52 %	I.G.	n.a	n.a
SA CAPELLI SUISSE	33%	77,67%	I.G.	n.a	n.a

#### → DATES D'ARRETE COMPTABLE

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

- SCI LES JARDINS D'ALICE
- SNC LES VERCHERES
- SCI L'AMBASSADEUR
- SNC LES RESIDENCES DU CENTRE
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE
- SARL LE CLOS SAVETIER
- SCI LES RESIDENCES FLORENTIN
- SCI LES ALLEES PASCALINE
- SCI LES RESIDENCES DU CLEZET
- SEP RIGAL

Dans le cadre de la consolidation des comptes du Groupe, toutes les sociétés dont la date de clôture est différente de celle de la société mère ont fait l'objet d'une situation au 31 Mars 2013 via une reconstitution de la période 1er avril 2012 / 31 Mars 2013.

#### → MODIFICATION DU POURCENTAGE D'INTERET

Aucune modification de pourcentage d'intérêt n'a eu lieu sur l'exercice sur des sociétés antérieurement détenues de manière directe et indirecte.

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

##### Prises de participations directes

- CAPELLI SUISSE SA: Société anonyme de droit Suisse, détenue par la CAPELLI SA à hauteur de 33% des actions ouvrant droit à Droit de vote et de 77,67% des actions totales ouvrant droit à dividendes.
- SNC ORANGE : 52% des titres souscrits par CAPELLI SA.
- SCI LE HAMEAU DES RASSETTETS : 99% des titres souscrits par CAPELLI SA et 1% des titres acquis par CAPELLI PROMOTION SAS.

##### Prises de participations indirectes

- SCI DOMAINES DE MARYANNE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par la CAPELLI SA.
- SCI LES HAUTS DU LEMAN : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SCI LES JARDINS DE CHARLINE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SCI LE CLOS ST FRANCOIS : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELL SA.
- SCI LE PARC ANTHONY : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SCI L'OREE DE MEGEVE : 99% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS et 1% des titres acquis par CAPELLI SA.
- SCI GRAND SUD : 90% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS.
- SCI LE CARRE PAUL SANTY : 90% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS.
- SCI LA GRAPPINIÈRE : 49% des titres souscrits par CAPELLI PROMOTION SAS.



## → LIQUIDATIONS OU CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Les sociétés suivantes ont été dissoutes ou liquidées au cours de l'exercice sans impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe :

- SCI LE MAZARIN
- SCI LES JARDINS DE FLORANGE

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

### 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.

### Immobilisations incorporelles

Les logiciels acquis en pleine propriété sont immobilisés à leur coût d'acquisition. La durée d'amortissement généralement retenue est de 1 à 5 ans en mode linéaire.

### Écarts d'acquisition

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

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. Lorsqu'une perte de valeur est constatée, l'écart entre la valeur comptable de l'actif et sa valeur recouvrable est comptabilisé dans l'exercice en charges opérationnelles et est non réversible.

### 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
Constructions - Façades	Linéaire	20 ans
Constructions - 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.

## Stocks

### → ACTIVITE LOTISSEMENT

Les terrains sont évalués à leur coût de revient, soit le Prix d'acquisition augmenté des Frais financiers et des 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.

### → ACTIVITE PROMOTION

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction) pour chaque programme ou tranches de programme. Comme pour le lotissement, ils comprennent également 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.

## 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.

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

A l'actif, la trésorerie et les équivalents de trésorerie sont composés de comptes courants bancaires pour 13 410 K€, de comptes à terme pour 12 480 K€ et de valeurs mobilières de placement pour 217 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).

## 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, de 4 % pour l'exercice clos au 31 mars 2013, de tables de mortalité et d'une augmentation moyenne des salaires de 3 % par an. Un taux moyen de charges sociales de 43 % a par ailleurs 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.

## Crédit-bail et locations financières

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

## 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.

## Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires

### → ACTIVITE PROMOTION

Le chiffre d'affaire et le résultat de cette activité sont constatés au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction et de la commercialisation en fonction de la marge prévisionnelle de chaque programme. 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.

### → ACTIVITE LOTISSEMENT

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

### → ACTIVITE LOCATION

Le chiffre d'affaires de cette activité marginale pour le Groupe est constaté à chaque échéance de loyer.

## 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.

## 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.

## Autres instruments financiers

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

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

Aucun passif financier constaté à la juste valeur par le résultat n'est comptabilisé par le Groupe.

- 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.

Un tableau comparatif des justes valeurs des actifs par rapport à leur valeur comptable est donné en note 7.5. Conformément à l'amendement d'IFRS 7, les instruments financiers sont présentés en 3 catégories en note 7.5 selon une hiérarchie de méthodes de détermination de la juste valeur.

## 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 utilisé ces instruments dérivés.

## Secteurs Opérationnels

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

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

- Lotissement : il a pour activité principale l'aménagement de terrains à bâtir ;
- Promotion : comprend la promotion immobilière de logements ;
- Locatif et divers : concerne principalement une activité marginale de location exercée par les sociétés CAPELLI et FINANCIERE CAPELLI.

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

## 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 des financements mis en place sur les opérations de Promotion et/ou de Lotissement,
- 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 - en k€	31/03/2012	Variation (+ OU -)	Var. périmètre	31/03/2013
Capelli	120	-	-	120
Financière Capelli	112	-	-	112
<b>Total</b>	<b>232</b>	-	-	<b>232</b>

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié à la clôture sur les écarts d'acquisition et la mise en œuvre de tests de dépréciation n'a pas conduit à constater de dépréciations.

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

## 4.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Valeurs brutes - en k€	31/03/2012	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	31/03/2013
Logiciels	483	-	-	4	-	487
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>483</b>	-	-	<b>4</b>	-	<b>487</b>
Terrains	23	-	-	-	-	23
Constructions	382	-	-	4	-	386
Immeubles de placement	2 164	-	-	-	-	2 164
I.T.M.O.I.	36	-	-	-	-	36
Install. & agenc. Divers	414	-	-	64	-	478
Matériel de transport	274	-	-	148	(43)	379
Mat. Bureau et info.	489	-	-	18	-	507
Immobilisations en cours	31	-	-	-	-	31
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>3 813</b>	-	-	<b>234</b>	<b>(43)</b>	<b>4 004</b>
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>4 296</b>	-	-	<b>238</b>	<b>(43)</b>	<b>4 491</b>

Amortissements - en k€	31/03/2012	Variation de périmètre	Reclass.	Augm.	Dim.	31/03/2013
Logiciels	469	-	-	12	-	481
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>469</b>	-	-	<b>12</b>	-	<b>481</b>
Constructions	213	-	-	13	-	226
Immeubles de placement	766	-	-	90	-	856
I.T.M.O.I.	34	-	-	2	-	36
Install. & agenc. Divers	189	-	-	30	-	219
Matériel de transport	51	-	-	93	(15)	129
Mat. Bureau et info.	384	-	-	46	-	430
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 637</b>	-	-	<b>274</b>	<b>(15)</b>	<b>1 896</b>
<b>Total amortissements</b>	<b>2 106</b>	-	-	<b>286</b>	<b>(15)</b>	<b>2 377</b>

Valeurs nettes - en k€	31/03/2013	31/03/2012
Logiciels	6	14
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>6</b>	<b>14</b>
Terrains	23	23
Constructions	160	169
Immeubles de placement	1 308	1 398
I.T.M.O.I.	-	2
Install. & agenc. divers	259	225
Matériel de transport	250	223
Mat. Bureau et info.	77	105
Immobilisations en cours	31	31
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2 108</b>	<b>2 176</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>2 114</b>	<b>2 190</b>

La variation de l'actif immobilisé net n'est pas significative sur la période.  
La mise en œuvre des tests de dépréciation n'a pas conduit à constater de dépréciations.

## Immeubles de placement

en k€	Brut	Amort.	Net
<b>31/03/2012</b>	<b>2 164</b>	<b>(766)</b>	<b>1 398</b>
Acquisitions de l'exercice	-	-	-
Reclassement	-	-	-
Dotations de l'exercice	-	(90)	(90)
Virements de poste à poste	-	-	-
Cessions	-	-	-
Amortissements par composants	-	-	-
<b>31/03/2013</b>	<b>2 164</b>	<b>(856)</b>	<b>1 308</b>

Au 31 mars 2013, la valeur de marché des immeubles de placement, évaluée par un expert à 2 158 K€, est supérieure à leur 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 » qui consiste 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).

Les revenus nets générés par la location des immeubles de placement se présentent comme suit :

en k€	2012/2013	2011/2012
Montant des produits des locations	177	167
Taxes foncières	(8)	(8)
Charges locatives	(9)	(7)
<b>Revenus nets</b>	<b>160</b>	<b>152</b>

### 4.3 Immobilisations financières

en k€	31/03/2012	Variation de périmètre	Reclass.	Acquisition	Cessions	31/03/2013
Titres non consolidés	100	-	-	-	-	100
Dépôts & cautionnements	52	-	-	9	-	61
<b>Valeur brutes</b>	<b>152</b>	-	-	<b>9</b>	-	<b>161</b>
Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>Valeurs nettes</b>	<b>152</b>	-	-	<b>9</b>	-	<b>161</b>

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 Stocks

en k€	Valeur brute au 31/03/13	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/13	Valeur nette au 31/03/12
Lotissement	27 757	(452)	27 305	26 471
Promotion	13 515	-	13 515	5 816
<b>Total</b>	<b>41 272</b>	<b>(452)</b>	<b>40 820</b>	<b>32 287</b>

La variation du niveau de stocks à la clôture s'explique principalement par le séquençage des achats et le lancement de nouvelles opérations de Promotion sur le dernier trimestre de l'exercice.

Une analyse détaillée des stocks a été effectuée afin d'ajuster la valeur comptable en fonction de la valeur nette de réalisation. Au 31 mars 2013, le Groupe a ainsi comptabilisé une reprise nette de provision d'un montant de 67k€.

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 706 K€ contre 381 K€ au 31 mars 2012.

La variation de stocks comptabilisée en résultat en achats consommés s'élève à - 7 598 K€ au 31 mars 2013 contre - 2 719 K€ l'exercice précédent. L'écart entre la variation de stock figurant dans le compte de résultat et celle qui apparaît au bilan provient de l'entrée dans le périmètre de la SNC Le Hameau des Rassettes, et à la sortie de la SEP CAPELLI-RIGAL.

## 4.5 Créances et Dettes

### → ACTIFS ET PASSIFS NON COURANTS

en k€	Montant brut au 31/03/2013	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Impôts différés actifs	140	140	-	-
<b>Actifs non courants</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	-	-
Emprunt obligataire (IBO)	11 158	-	11 158	-
Emprunts	3 008	-	3 008	-
Autres dettes et cautionnements	14	-	14	-
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>14 180</b>	-	<b>14 180</b>	-
Impôts différés passifs	2 629	2 629	-	-
Provisions	35	-	-	35
<b>Autres Passifs non courants</b>	<b>2 664</b>	<b>2 629</b>	-	<b>35</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>16 844</b>	<b>2 629</b>	<b>14 180</b>	<b>35</b>

### → ACTIFS COURANTS

Actifs courants - en k€	31/03/2013	31/03/2012
<b>Créances clients</b>	<b>24 327</b>	<b>23 114</b>
Etat – impôt sur les sociétés	14	267
Etat – autres impôts	6 134	4 010
Débiteurs divers	866	3 056
Charges constatées d'avance	1 858	1 851
<b>Autres créances</b>	<b>8 872</b>	<b>9 184</b>
Comptes courants	538	70
Trésorerie et équivalents	26 107	20 084
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>26 645</b>	<b>20 154</b>
<b>Actifs courants</b>	<b>59 844</b>	<b>52 452</b>



Il n'existe pas d'instruments financiers au 31/03/2013.

L'état des créances clients à la clôture des deux derniers exercices se présente comme suit :

en k€	Solde client Brut	Non Echus	Echus provisionnés	Echus		Echus	Echus
				< 4 mois	De 4 à 6 mois	De 6 à 12 mois	> 12 mois
31/03/2012	23 114	15 892	36	1 070	-	-	6 116
31/03/2013	24 327	21 378	36	-	-	-	2 913

- Les clients douteux représentent 36 K€ et concernent l'activité Lotissement.
- L'impact des créances irrécouvrables est non significatif.
- Le poste client comprend des clients issus de l'activité Promotion pour un montant de 18,4 M€, dont 6,4 M€ de bailleurs sociaux, et des créances sur les opérateurs promoteurs pour un montant de 3,2 M€.
- Sur un montant total de créances clients de 24,3 M€, le montant des créances échues s'élève à 3 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.
- Les charges constatées d'avance comprennent 1,2 M€ d'Obligations De Faire (ODF) 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.

#### → PASSIFS COURANTS

Passifs courants - en k€	31/03/2013	31/03/2012
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>27 740</b>	<b>25 771</b>
Provisions	34	373
Dettes sociales et fiscales	4 672	5 281
Etat – impôts sur les sociétés	638	133
Autres dettes	50	1 417
<b>Autres dettes</b>	<b>5 394</b>	<b>7 204</b>
Comptes courants	289	702
Concours bancaires	17 191	17 092
Emprunts à moins d'un an	1 048	541
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>18 528</b>	<b>18 335</b>
<b>Passifs courants</b>	<b>51 662</b>	<b>51 310</b>

## 4.6 Endettement financier net

Endettement financier net - en k€	31/03/2013	31/03/2012
Emprunt obligataire (IBO / taux fixe)	11 158	-
Emprunts	3 008	1 617
<i>dont taux fixe</i>	129	95
<i>dont taux variable</i>	2 879	1 522
Autres dettes et cautionnements	14	15
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>14 180</b>	<b>1 632</b>
Comptes courants	289	702
Concours bancaires	17 191	17 092
Emprunts à moins d'un an	1 048	541
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>18 528</b>	<b>18 335</b>
<b>Endettement financier brut</b>	<b>32 708</b>	<b>19 967</b>
Comptes courants actifs	(538)	(70)
Trésorerie et équivalents	(26 107)	(20 084)
<b>Endettement financier net</b>	<b>6 062</b>	<b>(187)</b>
Endettement net IBO (utilisation)	(3 304)	n.a
<b>Endettement financier net hors IBO</b>	<b>2 759</b>	<b>(187)</b>

En novembre 2012, CAPELLI a levé 11,7 millions d'euros dans le cadre d'un emprunt obligataire (IBO) au taux fixe annuel brut de 7% remboursable en 5 ans. Les frais d'émission ont été comptabilisés en déduction de la dette et seront amortis sur la durée de l'emprunt conformément aux normes IFRS.

Au 31 mars 2013, l'IBO est utilisé à hauteur de 3,3 M€ principalement pour financer les apports en fonds propres sur les nouvelles opérations. Hors IBO, l'endettement net du Groupe ressort donc à 2,8 M€ à la clôture.

Avec des fonds propres de 34,8 M€ au 31 mars 2013, le gearing du Groupe (endettement net sur fonds propres) ressort ainsi à 17,4% soit 7,9% hors IBO.

Les concours bancaires courants, d'un montant de 17,2M€, correspondent à des lignes à taux variable finançant les opérations pour 14,2 M€ et à des lignes Corporate à taux variable pour 3 M€. La prorogation de ces dernières, à échéance au 15 juillet 2013 avec un palier d'amortissement de 0,5M€ remboursé le 15 avril 2013, est actuellement en cours de finalisation avec les partenaires financiers de la société pour un montant de 2,5M€.

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 ou égaux à 28 M€ ;
- Ratios « endettement Net / Capitaux Propres consolidés inférieur à 0,8.

Le Groupe a respecté ces ratios au 31/03/2013.

La part à moins d'un an des emprunts se décompose comme suit :

- Des intérêts courus pour 270k€, principalement sur l'IBO ;
- Des emprunts à taux variable pour 650k€ ;
- Des emprunts à taux fixe pour 128k€.

Les comptes courants sont quant à eux rémunérés à taux variable (taux fiscalement déductible).

La dette à taux variable du Groupe s'établit à 21M€ au 31 mars 2013 pour un endettement financier brut de 32,7M€. L'analyse de la gestion des risques de taux et de liquidité est présentée au paragraphe 7.5.

### → VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET COMPTES A TERME

en k€	31/03/2013	31/03/2013	31/03/2012
	Valeur acquisition	Valeur de marché	Valeur acquisition
VMP et Comptes à Terme	12 697	12 697	10 746
<b>Total</b>	<b>12 697</b>	<b>12 697</b>	<b>10 746</b>

## 4.7 Capital social et capitaux propres

Les fonds propres du Groupe s'élèvent à 34,8 M€ contre 32,6 M€ au 31 mars 2012. Cette variation s'explique principalement par le résultat de l'exercice et le versement d'un dividende de 1,06 M€ sur la période.

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

	31/03/2012	Augm.	Dim.	31/03/2013
Nombre de titres	13 280 000	-	-	13 280 000
Valeur nominale	1,14 €	-	-	1,14 €

Au 31 mars 2013, CAPELLI SA détient 26 800 de ses propres titres, pour une valeur de 40 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

Au jour de l'établissement du présent document, la décision de l'Assemblée générale concernant l'affectation et la répartition des résultats 2012/2013 n'est pas connue. Le Conseil d'administration prévoit néanmoins de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 0,09€ par action, correspondant à un montant maximum de 1 195 200€ de dividende. L'enveloppe globale définitive du dividende versé aux actionnaires sera ajustée lors de sa mise en règlement en fonction du nombre de titre auto-détenus par la société à cette date, ces derniers n'ouvrant légalement pas droit à dividende.

## 4.8 Provisions

en k€	31/03/2012	Variation périmètre	Dotations	Reprises (utilisées)	Reprises (non utilisées)	31/03/2013
Provisions IDR	32	-	3	-	-	35
Pertes à terminaison	323	-	-	(289)	-	34
Autres provisions	50	-	-	(50)	-	-
<b>Total</b>	<b>405</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>(339)</b>	<b>-</b>	<b>69</b>

Il n'existe aucun 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 34 K€ au 31 mars 2013. La rentabilité des opérations prises dans leur ensemble et les conditions contractuelles négociées avec les bailleurs sociaux expliquent la diminution significative de ces provisions sur l'exercice.

## 4.9 Impôts différés

en k€	
Impôts différés passifs 31/03/2012	(1 736)
Impôts différés actifs 31/03/2012	60
<b>Impôts différés nets au 31 mars 2012</b>	<b>(1 676)</b>
Mouvements affectant le résultat 2012/2013	(813)
Mouvements affectant les réserves 2012/2013	-
<b>Impôts différés nets au 31 mars 2013</b>	<b>(2 489)</b>
<b>Dont impôts différés passifs</b>	<b>(2 629)</b>
<b>Dont impôts différés actifs</b>	<b>140</b>

Les impôts différés passifs sont essentiellement constitués par les écarts d'évaluation à hauteur de 257 K€, par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion) pour un montant de 1 331 K€, et par le décalage temporaire de la déduction des frais de commercialisation pour 871 K€.

## 5. Notes relatives au compte du résultat

### 5.1 Achats consommés

en k€	2012/2013	2011/2012
Achats de marchandises	-	(13)
Achats de mat. premières et approv.	(20 925)	(23 061)
Sous-traitance	(12 642)	(9 180)
Assurance DO	(510)	-
Frais financiers	(757)	(1 001)
Impôts et taxes	(419)	(337)
Honoraires	(876)	(1 950)
<b>Total</b>	<b>(36 129)</b>	<b>(35 542)</b>

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

### 5.2 Charges de personnel et rémunération des dirigeants

#### → CHARGES DE PERSONNEL

en k€	2012/2013	2011/2012
Salaires et traitements	(2 539)	(2 461)
Charges sociales	(888)	(993)
<b>Total</b>	<b>(3 427)</b>	<b>(3 454)</b>

#### → REMUNERATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Seuls les dirigeants de CAPELLI SA sont rémunérés.

Les gérants ou administrateurs des autres sociétés ne perçoivent aucune rémunération.

en k€	2012/2013	2011/2012
Rémunération fixe	307	279
Rémunération variable	-	-
Rémunération exceptionnelle	259	160
Jetons de présence	-	-
Avantage en nature	8	8
<b>Total</b>	<b>574</b>	<b>447</b>

### ■ 5.3 Dotations et provisions nettes

en k€	2012/2013	2011/2012
Actifs circulants	58	(56)
Indemnités de départ à la retraite	(3)	(16)
Autres provisions	339	(123)
<b>Total</b>	<b>393</b>	<b>(195)</b>

La reprise nette de provision constatée sur les actifs circulants correspond à une reprise de provision sur stocks pour 68 K€ compensée par une dotation aux provisions clients et autres créances de 10 K€.

Le poste « autres provisions » est principalement constitué de provisions pour pertes à terminaison dont la variation est expliquée en note 4.8.

### ■ 5.4 Résultat des cessions d'actifs immobilisés

en k€	Produits	Charges	Résultat 31/03/2013	Résultat 31/03/2012
Cessions d'actifs immobilisés	23	(28)	(5)	52

### ■ 5.5 Résultat financier

La variation du résultat financier s'explique principalement par la levée de fonds de 11,7 M€ réalisée dans le cadre de l'emprunt obligataire fin 2012 (IBO). Les intérêts courus constatés sur l'exercice s'élèvent à 264k€ et les frais d'émission de l'emprunt, amortis sur 5 ans (soit la durée de l'emprunt), à 134k€.

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

en k€	2012/2013	2011/2012
Organic	(4)	(6)
Ecart valeur liquidative sur OPVCM	-	(3)
Provision sur retraite	1	6
Annulation RAP intra groupe	-	9
Décalages de résultat (bénéfices)	(188)	(836)
Frais commerciaux	(589)	(282)
Perte à terminaison	(70)	(6)
Frais financiers sur stocks	-	19
Amortissements par composants	15	15
Marge en stock	22	4
Résultats déficitaires	(1)	2
<b>Total</b>	<b>(813)</b>	<b>(1 078)</b>

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

## 5.7 Preuve d'impôt

en k€	2012/2013	2011/2012
<b>Résultat net</b>	<b>3 102</b>	<b>2 464</b>
Impôt	1 694	1 344
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>4 796</b>	<b>3 808</b>
IS théorique	1 599	1 269
Contribution 3,3 %	27	33
Différences permanentes	68	42
<b>Impôt effectif</b>	<b>1 694</b>	<b>1 344</b>

## 5.8 Résultat par action

Le Résultat net part du Groupe par action émise a été calculé en divisant le Résultat net du part du Groupe par le nombre d'actions en circulation à la clôture (13 280 000 titres) diminué des actions propres auto-détenues à cette même date (26 800 titres).

Le Résultat net part du Groupe dilué par action émise représente ce que le 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.

## 6. Informations sectorielles

Fondée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle est présentée par secteur d'activité. Les activités du Groupe étant réalisées exclusivement en France sur l'exercice 2012/2013 et 2011/2012, aucune information par zone géographique n'est présentée.

### 6.1 Bilan

en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Total	
	31/03/13	31/03/12	31/03/13	31/03/12	31/03/13	31/03/12	31/03/13	31/03/12
Actifs non courants	1 636	1 421	974	1 155	37	58	2 647	2 634
Actifs courants	31	1 105	66 902	63 655	33 698	19 955	100 630	84 715
<b>Total actif sectoriel</b>	<b>1 667</b>	<b>2 526</b>	<b>67 876</b>	<b>64 810</b>	<b>33 735</b>	<b>20 013</b>	<b>103 277</b>	<b>87 349</b>
Passifs non courants	0	273	12 398	1 848	4 446	1 279	16 844	3 400
Passifs courants	23	692	26 829	33 369	24 810	17 249	51 662	51 310
<b>Total passif sectoriel</b>	<b>23</b>	<b>965</b>	<b>39 227</b>	<b>35 217</b>	<b>29 256</b>	<b>18 528</b>	<b>68 506</b>	<b>54 710</b>

## 6.2 Compte de résultat

en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Total	
	31/03/13	31/03/12	31/03/13	31/03/12	31/03/13	31/03/12	31/03/13	31/03/12
Chiffre d'affaires brut	217	167	17 683	23 558	32 178	28 122	50 078	51 847
Annul. retraitements	-	-	-	(3 989)	-	-	-	(3 989)
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>217</b>	<b>167</b>	<b>17 683</b>	<b>19 569</b>	<b>32 178</b>	<b>28 122</b>	<b>50 078</b>	<b>47 858</b>
<b>Marge brute</b>	<b>217</b>	<b>167</b>	<b>3 597</b>	<b>4 757</b>	<b>10 135</b>	<b>7 392</b>	<b>13 948</b>	<b>12 316</b>
<b>Résultat opérationnel</b>							<b>5 237</b>	<b>3 897</b>
Charges d'impôt sur le résultat							(1 694)	(1 344)
Résultat net de l'ensemble consolidé							3 102	2 464
<b>Résultat net Part du Groupe</b>							<b>2 917</b>	<b>2 386</b>

## 6.3 Informations complémentaires

Dépenses d'investissement en k€	Locatif / divers		Lotissement		Promotion		Total	
	31/03/13	31/03/12	31/03/13	31/03/12	31/03/13	31/03/12	31/03/13	31/03/12
Immobilisations incorporelles	-	-	4	7	-	-	4	7
Immobilisations corporelles	4	16	234	427	-	-	238	443
Immobilisations financières	9	12	-	-	-	-	9	12
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>238</b>	<b>434</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>251</b>	<b>462</b>

## 7. Autres informations

### 7.1 Intégration proportionnelle

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

#### Actif

en k€	31/03/13	31/03/12
Actifs non courants	2	1
Actifs courants	1 592	2 845
<b>Total de l'actif</b>	<b>1 594</b>	<b>2 846</b>

## Passif

en k€	31/03/13	31/03/12
Capitaux propres	641	286
Passifs non courants	55	94
Passifs courants	898	2 466
<b>Total du passif</b>	<b>1 594</b>	<b>2 846</b>

## Compte de résultat

en k€	2012/2013	2011/2012
Total produits opérationnels	2 264	4 226
Total charges opérationnelles	(1 847)	(3 834)
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>417</b>	<b>392</b>
Autres produits opérationnels	-	-
Autres charges opérationnelles	-	-
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>417</b>	<b>392</b>
Coût de l'endettement financier	15	(20)
Autres produits et charges financiers	-	-
Charges d'impôt et minoritaires	33	(57)
<b>Résultat Part du groupe</b>	<b>465</b>	<b>315</b>

## 7.2 Parties liées

Postes du Bilan et du compte de résultat - en K€	31/03/2013		31/03/2012	
	Parties liées	Co-entreprises	Parties liées	Co-entreprises
Chiffre d'affaires	1 568	-	70	316
Achats consommés	342	-	-	-
Autres produits opérationnels	-	-	-	-
Créances clients & comptes rattachés	3 554	-	2 444	4
Autres créances	98	300	464	1 313
Emprunts et dettes financières diverses	34	23	1 127	-

Les montants indiqués dans la colonne « Parties liées » ont été réalisés 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 31/03/2013 avec les principaux dirigeants correspond essentiellement à des ventes d'immeubles en vue de réaliser des opérations patrimoniales. 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 5.2.

## 7.3 Effectif moyen

en k€	2012/2013	2011/2012
Cadres	18	14
Employés	33	44
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>58</b>



## 7.4 Engagements hors bilan

A l'exception des engagements donnés en matière de baux commerciaux, les engagements donnés et reçus mentionnés ci-après sont tous liés à des financements mis en place par le Groupe.  
Dans la note 4.6 de l'annexe, il est rappelé que les lignes de crédit Corporate, d'un montant de 3M€ au 31 mars 2013, sont soumises au respect de covenants.

### Engagements donnés

en k€	31/03/13	31/03/12
Promesses d'hypothèques	9 791	6 093
Privilèges de prêteur	3 885	709
Hypothèques	4 039	5 978
Loyers baux commerciaux	332	444
Nantissements d'actifs	515	2 257
<b>Total</b>	<b>18 561</b>	<b>15 480</b>

### Engagements reçus

en k€	31/03/13	31/03/12
Avals, cautions	4 945	497
Garanties Financières d'Achèvement	38 006	28 203
<b>Total</b>	<b>42 951</b>	<b>28 700</b>

Les Garanties Financières d'Achèvement (GFA) sont octroyées à CAPELLI par des banques ou des établissements financiers et donnent à l'acquéreur une garantie sur le financement de l'achèvement du programme (Lotissement et/ou Promotion).

## 7.5 Gestion des risques et instruments financiers

### Risques de change

Sur l'exercice 2012/2013, le Groupe CAPELLI a réalisé l'intégralité de son activité en France et n'a donc pas été exposé aux risques de change.

### Instruments de couverture

Le Groupe n'a pas utilisé d'instruments de couverture sur l'exercice.

### Risques de liquidité

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances futures.

En novembre 2012, CAPELLI a levé 11,7 millions d'euros dans le cadre d'un emprunt obligataire (IBO) au taux fixe annuel brut de 7% remboursable en 5 ans. Au 31 mars 2013, l'endettement net du Groupe s'établit à 6,1M€ faisant ressortir un gearing (endettement net sur fonds propres) de 17,4%. Hors IBO, l'endettement net du Groupe ressort à 2,8 M€ soit un gearing de 7,9%.

Une analyse détaillée de l'endettement net du Groupe est donnée au paragraphe 4.6.

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 au paragraphe 4.5 pour les postes les plus significatifs.

## Risques de taux d'intérêt

Les placements de trésorerie du Groupe sont essentiellement des comptes à terme ou des SICAV monétaires présentant un risque de taux très limité. L'exposition aux risques de taux concerne donc principalement les dettes à taux variables, non couvertes par des instruments financiers.

La dette à taux variable du Groupe s'établit à 21M€ au 31 mars 2013 pour un endettement financier brut de 32,7M€. Une variation de 1 point des taux d'intérêts aurait un impact de l'ordre de 0,2M€ sur la charge d'intérêt du Groupe.

Le Groupe reste vigilant sur l'évolution des taux d'intérêts et analyse régulièrement l'opportunité de mettre en place des instruments de couverture de taux.

## Risques de crédit et 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.

### → RISQUES COMMERCIAUX

La clientèle du Groupe étant principalement constituée d'acquéreurs particuliers, le Groupe estime ne pas se trouver dans une position de dépendance commerciale vis-à-vis de ses clients. Une part peu significative du chiffre d'affaires est néanmoins réalisée avec des opérateurs professionnels et/ou avec des bailleurs sociaux mais ceci n'augmente pas significativement le risque de dépendance du Groupe vis-à-vis de sa clientèle.

### → RISQUES D'IMPAYES

Depuis 2004 CAPELLI n'a enregistré aucun impayé. La vente des biens aux clients particuliers est réalisée devant notaire contre paiement. Il peut néanmoins demeurer un risque dans le cas de ventes de lots à des professionnels mais ce risque reste limité par la prise d'un privilège de vendeur inscrit en cas de différé de paiement.

Le poids des créances douteuses et l'analyse de l'échéancier client sont présentés en note 4.5. L'impact des créances irrécouvrables est non significatif.

## Autres risques

Les risques identifiés par le Groupe, autres que ceux mentionnés ci-avant et susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement, sont présentés au paragraphe 1.1.4 du Rapport de Gestion.

## 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) :

Actifs - en k€	Désignation des instruments financiers	Valeur nette comptable 31/03/13	Juste valeur 31/03/13 <sup>(1)</sup>	Valeur nette comptable 31/03/2012
Actifs financiers non courants	A et D	161	161	152
Créances clients	D	24 297	24 297	23 090
Autres actifs courants <sup>(2)</sup>	D	1 393	1 393	3 126
Trésorerie et équivalent de trésorerie	B	26 107	26 107	20 084

Passifs - en k€	Désignation des instruments financiers	Valeur nette comptable 31/03/13	Juste valeur 31/03/13 <sup>(1)</sup>	Valeur nette comptable 31/03/2012
Dettes financières courantes et non courantes	C	32 419	32 419	19 265
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	D	27 740	27 740	25 771
Autres passifs courants <sup>(2)</sup>	D	50	50	1 417

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

2. Hors créances et dettes fiscales et sociale, 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 31/03/2013, les SCI de construction ventes ayant terminé leurs programmes sont les suivantes :

- SCI VILLA HELENE
- SCI AMBASSADEUR
- SCI LES JARDINS D'EMMA
- SCI LE HAMEAU D'AMANDINE
- SNC RESIDENCE DU CENTRE
- SCI RESIDENCE FLORENTIN
- SCI ALLEE PASCALINE

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

- SCI VILLA DU ROSSET
- SCI JARDINS DE LEANE
- SCI JARDINS DE COLLOMBIERE
- SCI LES COUTAGNIERES
- 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 SAINT FRANCOIS
- SCI PARC ANTHONY

- SCI GRAND SUD
- SCI CARRE PAUL SANTY
- SCI LES JARDINS DE TREVES
- SCI LES JARDINS DE CHARLINE
- SCI LES HAUTS DU LEMAN
- SCI RESIDENCES DU CLEZET

CAPELLI SA gère également en direct quelques programmes de promotion en VEFA inclus dans ses comptes.

Les chiffres relatifs à l'ensemble des contrats de construction du Groupe sont retranscrits dans le tableau suivant :

en k€	31/03/13	31/03/12	31/03/12 Proforma
<b>Chiffre d'affaires cumulé</b>	<b>68 461</b>	<b>53 311</b>	<b>37 545</b>
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	(57 180)	(43 985)	(31 498)
Frais de commercialisation encourus	(6 271)	(3 104)	(2 322)
Provisions perte à terminaison	(31)	(301)	(301)
Provision sur stocks	(2)	(54)	(54)
Autres charges	(6)	(4)	(4)
<b>Charges</b>	<b>(63 490)</b>	<b>(47 449)</b>	<b>(34 179)</b>
<b>Bénéfice</b>	<b>4 971</b>	<b>5 862</b>	<b>3 366</b>
Facturations intermédiaires émises	79 460	48 962	46 905
Avances reçues	(60 480)	(29 786)	(27 730)
<b>Dû par les clients HT</b>	<b>18 980</b>	<b>19 175</b>	<b>19 175</b>

La colonne « 31/03/2012 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 2013.

## 7.8 Honoraires des commissaires aux comptes

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

en k€	ORFIS				DFP				AUTRE			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
<b>Audit</b>												
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>												
Emetteur	43	41	70%	69%	43	41	81%	87%	-	-	0%	0%
Filiales intégrées globalement	18	18	30%	31%	10	6	19%	13%	-	-	0%	0%
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes</b>												
Emetteur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>61</b>	<b>59</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>53</b>	<b>47</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>												
Juridique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>59</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>53</b>	<b>47</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

### 3. Comptes annuels au 31 mars 2013 – CAPELLI S.A

#### MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

#### CAPELLI S.A

pour l'exercice du 01/04/2012 au 31/03/2013 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 :	71 221 516 €
▪ Chiffre d'affaires :	19 763 481 €
▪ Résultat net comptable :	1 225 724 €

Fait à CALUIRE ET CUIRE, le 24 juin 2013

**Anne-Sophie VETRANO**  
**Expert-Comptable**



### 3.1 Bilan actif au 31/03/2013

en €	31/03/2013			31/03/12
	Brut	Amt/Prov	Net	Net
<b>Actif</b>				
Concessions, brevets et droits ass.	480 460	474 993	5 467	14 002
Fonds commercial	52 595	-	52 595	52 595
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>533 055</b>	<b>474 993</b>	<b>58 062</b>	<b>66 597</b>
Constructions	591 933	313 910	278 023	293 417
Installations techniques, mat. & out.	35 719	35 333	386	2 165
Autres immobilisations corporelles	1 345 817	760 240	585 577	552 262
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 973 469</b>	<b>1 109 483</b>	<b>863 986</b>	<b>847 844</b>
Participations & créances rattachées	7 549 267	-	7 549 267	7 357 604
Autres titres immobilisés	100 000	-	100 000	100 000
Autres immobilisations financières	99 486	-	99 486	118 943
<b>Immobilisations financières</b>	<b>7 748 753</b>	<b>-</b>	<b>7 748 753</b>	<b>7 576 547</b>
<b>Actif immobilisé</b>	<b>10 255 277</b>	<b>1 584 476</b>	<b>8 670 801</b>	<b>8 490 988</b>
Stocks	24 790 419	213 000	24 577 419	21 779 556
Clients et comptes rattachés	9 974 415	25 013	9 949 402	11 763 353
Fournisseurs débiteurs	131 917	-	131 917	118 717
Personnel	11 176	-	11 176	1 115
Impôts et taxes	1 709 532	-	1 709 532	1 357 235
Autres créances	8 766 509	-	8 766 509	9 537 644
Avances et acomptes versés	346 466	-	346 466	343 840
Valeurs mobilières de placement	9 934 913	-	9 934 913	4 851 803
Disponibilités	5 466 622	-	5 466 622	3 312 581
Charges constatées d'avance	1 119 850	-	1 119 850	1 054 186
<b>Actif circulant</b>	<b>62 251 820</b>	<b>238 013</b>	<b>62 013 807</b>	<b>54 120 030</b>
Charges à répartir	536 907	-	536 907	-
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>536 907</b>	<b>-</b>	<b>536 907</b>	<b>-</b>
<b>Total actif</b>	<b>73 044 004</b>	<b>1 822 489</b>	<b>71 221 516</b>	<b>62 611 018</b>

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels.

## 3.2 Bilan passif au 31/03/2013

en €	31/03/2013	31/03/12
<b>Passif</b>	<b>Net</b>	<b>Net</b>
Capital social	15 139 200	15 139 200
Prime d'émission, fusion et apport	7 280 182	7 280 182
Reserve légale	900 313	819 694
Autres réserves	4 642 645	4 110 895
Report a nouveau	1 175 755	1 236 349
Résultat de l'exercice	1 225 724	1 612 369
<b>Capitaux propres</b>	<b>30 363 820</b>	<b>30 198 689</b>
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	553 320	478 761
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>553 320</b>	<b>478 761</b>
Emprunts obligataires	11 695 400	-
Autres emprunts	1 670 199	1 207 424
Découverts et concours bancaires	9 439 182	14 633 835
<b>Emprunts auprès des éta. de crédits</b>	<b>22 804 781</b>	<b>15 841 259</b>
Emprunts et dettes financières diverses	9 700	10 900
Comptes courants	4 048 809	2 760 788
<b>Dettes financières diverses</b>	<b>4 058 509</b>	<b>2 771 688</b>
Avances et acomptes reçus	5 000	5 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 510 435	11 053 525
Dettes fiscales et sociales	2 229 119	1 587 155
Dettes sur immobilisations	290	3 580
Autres dettes	484 361	451 488
Produits constatés d'avance	211 881	219 873
<b>Autres dettes</b>	<b>13 441 086</b>	<b>13 320 621</b>
<b>Total passif</b>	<b>71 221 516</b>	<b>62 611 018</b>

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels.



### 3.3 Compte de résultat 2012/2013

en €	2012/2013	2011/2012
Chiffre d'affaires	19 763 481	22 358 746
Autres produits	1 084 046	470 899
<b>Produits</b>	<b>20 847 527</b>	<b>22 829 645</b>
Achats matières premières et autres approv.	(7 648 576)	(10 309 217)
Variation de stock	(2 669 864)	(3 277 383)
Autres achats et charges externes	(4 557 480)	(3 043 848)
<b>Consommations</b>	<b>(14 875 920)</b>	<b>(16 630 448)</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>5 971 608</b>	<b>6 199 197</b>
Impôts, taxes et versements assimilés	(433 836)	(391 977)
Salaires et traitements	(2 538 680)	(2 499 782)
Charges sociales	(965 848)	(979 887)
Amortissements et provisions	(361 928)	(422 899)
Autres charges	(2 776)	(75)
<b>Charges</b>	<b>(4 303 068)</b>	<b>(4 294 620)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 668 540</b>	<b>1 904 577</b>
Produits financiers	229 641	333 169
Charges financières	818 684	821 779
<b>Résultat financier</b>	<b>(589 043)</b>	<b>(488 610)</b>
Opérations en commun	1 123 035	785 031
<b>Résultat courant</b>	<b>2 202 532</b>	<b>2 200 998</b>
Produits exceptionnels	36 320	400 128
Charges exceptionnelles	(186 404)	(809 317)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(150 084)</b>	<b>(409 189)</b>
Participation des salariés	-	-
Impôts sur les bénéfices	(826 724)	(179 440)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 225 724</b>	<b>1 612 369</b>

Les notes annexes font partie intégrante des comptes annuels.

## **3.4 Annexes aux comptes annuels**

**1. PRINCIPES COMPTABLES**

**2. NOTES RELATIVES AU BILAN**

**3. NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

**4. ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS**

Les comptes annuels de CAPELLI SA au 31 mars 2013 ont été arrêtés par son Conseil d'Administration le 24 juin 2013. L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/04/2012 au 31/03/2013.

## 1. Principes comptables

### 1.1 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°)

### 1.2 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.

### 1.3 Permanence des méthodes

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

### 1.4 Evaluation des provisions

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

### 1.5 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 à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

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

Nature	Valeur brute en €	Taux d'amortissement
Logiciels	147 394	100,00
Logiciels	136 969	33,33
Logiciels	196 097	20,00

## 1.6 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, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

## 1.7 Evaluation des amortissements

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

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

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

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.

## 1.8 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.

## 1.9 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.

## 1.10 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 2013 s'élève à 217 769 €.

## 1.11 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.

## ■ 1.12 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.

## ■ 1.13 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.

## ■ 1.14 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.

## ■ 1.15 Disponibilités en euros

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

## ■ 1.16 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.

## ■ 1.17 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 notarié. 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.

## 2. Notes relatives au Bilan

### 2.1 Etat des immobilisations

en €	31/03/2012	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>529 156</b>	-	<b>3 899</b>
Constructions sur sol propre	207 046	-	-
Installations générales, agencements, aménagement des constr.	381 457	-	3 430
Installations techniques, matériel et outillage industriel	35 719	-	-
Installations générales, agencements, aménagements divers	404 189	-	63 531
Matériel de transport	273 994	-	147 949
Matériel de bureau et information, mobilier	480 674	-	18 480
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 783 079</b>	-	<b>233 390</b>
Autres participations	7 357 604	-	191 662
Autres titres immobilisés	100 000	-	-
Prêts, autres immobilisations financières	118 942	-	9 077
<b>Immobilisations financières</b>	<b>7 576 546</b>	-	<b>200 739</b>
<b>Actif immobilisé en Valeur Brute</b>	<b>9 888 781</b>	-	<b>438 028</b>

en €	Diminutions		Valeur brute 31/03/2013	Réévaluation valeur d'origine fin d'exercice
	Poste à poste	Cession		
<b>Immobilisations incorporelles</b>	-	-	<b>533 055</b>	-
Constructions sur sol propre	-	-	207 046	-
Installations générales, agenc., aménagement des constr.	-	-	384 887	-
Installations techniques, matériel et outillage industriel	-	-	35 719	-
Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	467 720	-
Matériel de transport	-	43 000	378 943	-
Matériel de bureau et information, mobilier	-	-	499 154	-
<b>Immobilisations corporelles</b>	-	<b>43 000</b>	<b>1 973 469</b>	-
Autres participations	-	-	7 549 266	-
Autres titres immobilisés	-	-	100 000	-
Prêts, autres immobilisations financières	-	28 533	99 486	-
<b>Immobilisations financières</b>	-	<b>28 533</b>	<b>7 748 753</b>	-
<b>Actif immobilisé en Valeur Brute</b>	-	<b>71 533</b>	<b>10 255 277</b>	-

## 2.2 Etat des amortissements

en €	31/03/2012	Dotations	Reprises	31/03/2013
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>462 559</b>	<b>12 434</b>	-	<b>474 993</b>
Constructions sur sol propre	81 772	6 108	-	87 880
Installations générales, agenc., aménagements des constr.	213 314	12 716	-	226 030
Installations techniques, matériel et outillage industriel	33 553	1 780	-	35 333
Installations générales, agencements, aménagements divers	180 196	29 295	-	209 491
Matériel de transport	51 411	92 978	14 840	129 549
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	374 989	46 211	-	421 200
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>935 235</b>	<b>189 088</b>	<b>14 840</b>	<b>1 109 483</b>
<b>Total Amortissements</b>	<b>1 397 794</b>	<b>201 522</b>	<b>14 840</b>	<b>1 584 476</b>

Ventilation des amortissements - en €	Amortissements linéaires	Amort. dégressifs	Amort. Exceptionnels	Amortissements dérogatoires Dotations	Reprises
<b>Autres immob. incorporelles</b>	<b>12 434</b>	-	-	-	-
Constructions sur sol propre	6 108	-	-	-	-
Installations générales, agenc, aménag, constr.	12 716	-	-	-	-
Instal, techniques, matériel et outillage indus	1 780	-	-	-	-
Instal générales, agenc, aménag. divers	29 295	-	-	-	-
Matériel de transport	92 978	-	-	-	-
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	46 211	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>189 088</b>	-	-	-	-
<b>Total Amortissements</b>	<b>201 522</b>	-	-	-	-

## 2.3 Fonds commercial

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

en €	Montant des éléments				Montant de la dépréciation
	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Total	
Fonds commercial	52 595	-	-	52 595	-
<b>Total</b>	<b>52 595</b>	-	-	<b>52 595</b>	-

## 2.4 Stocks

en €	Valeur brute au 31/03/13	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/13	Valeur nette au 31/03/12
Lotissement	24 217 336	(173 000)	24 044 336	21 314 322
Autres	573 083	(40 000)	533 083	465 234
<b>Total</b>	<b>24 790 419</b>	<b>(213 000)</b>	<b>24 577 419</b>	<b>21 779 556</b>

## 2.5 Etat des provisions

en €	31/03/2012	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/03/2013
Provisions pour charges	478 761	74 559	-	-	553 320
Clients	18 832	6 181	-	-	25 013
Sur stock et en cours	341 000	20 000	-	148 000	213 000
<b>Total</b>	<b>838 593</b>	<b>100 740</b>	<b>-</b>	<b>148 000</b>	<b>791 333</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation		26 180			

Les provisions pour charges correspondent à l'économie d'impôt sur les sociétés réalisée par CAPELLI SA 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.

## 2.6 Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances - en €	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Immobilisations financières	99 486	-	99 486
Autres créances clients	9 937 790	9 937 790	-
Clients douteux ou litigieux	36 625	36 625	-
Personnel et comptes rattachés	11 176	11 176	-
Taxe sur la valeur ajoutée	1 709 532	1 709 532	-
Avances et acomptes versés sur commandes	346 466	346 466	-
Groupe et associés	8 063 385	8 063 385	-
Débiteurs divers	835 041	835 041	-
Charges constatées d'avance	1 119 850	1 119 850	-
<b>Total</b>	<b>22 159 351</b>	<b>22 059 865</b>	<b>99 486</b>



Etat des dettes - en €	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	9 439 182	9 439 182	-	-
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	13 365 599	861 949	12 503 650	-
Emprunts et dettes financières diverses	9 700	9 700	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	10 510 435	10 510 435	-	-
Personnel et comptes rattachés	153 154	153 154	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	304 301	304 301	-	-
Impôts sur les Bénéfices	630 491	630 491	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	891 833	891 833	-	-
Autres impôts taxes et assimilés	249 340	249 340	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	290	290	-	-
Groupe et associés	4 048 809	4 048 809	-	-
Autres dettes	484 361	484 361	-	-
Produits constatés d'avance	211 881	211 881	-	-
<b>Total</b>	<b>40 299 376</b>	<b>27 795 726</b>	<b>12 503 650</b>	<b>-</b>

En novembre 2012, CAPELLI SA a levé 11,7 millions d'euros dans le cadre d'un emprunt obligataire (IBO) au taux fixe annuel brut de 7% remboursable en 5 ans.

Au 31 mars 2013, les lignes Corporate de CAPELLI SA s'élèvent à 3 M€. La prorogation de ces lignes, à échéance au 15 juillet 2013 avec un palier d'amortissement de 0,5M€ remboursé le 15 avril 2013, est actuellement en cours de finalisation avec les partenaires financiers de la société pour un montant de 2,5M€.

## 2.7 Composition du capital social

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

	31/03/2012	Augm.	Dim.	31/03/2013
Nombre de titres	13 280 000	-	-	13 280 000
Valeur nominale	1,14 €	-	-	1,14 €

Au 31 mars 2013, CAPELLI SA détient 26800 de ses propres titres pour une valeur de 39 932€.

## 2.8 Tableau de variation des capitaux propres

en €	31/03/12	Affectation résultat N-1	Résultat de la période	Augm.	Dim.	31/03/13
Capital social	15 139 200	-	-	-	-	15 139 200
Primes émission, fusion, apport	7 280 182	-	-	-	-	7 280 182
Réserves et report à nouveau	6 166 938	551 775	-	-	-	6 718 713
Résultat net	1 612 369	(1 612 369)	1 225 724	-	-	1 225 724
<b>Total</b>	<b>30 198 689</b>	<b>(1 060 594)</b>	<b>1 225 724</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30 363 820</b>

Sur l'exercice 2012/2013, la société a distribué un dividende d'un montant de 1 060 594 € au titre de l'exercice clos le 31 mars 2012.

Le Conseil d'administration prévoit néanmoins de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 0,09€ par action, correspondant à un montant maximum de 1 195 200€ de dividende. L'enveloppe globale définitive du dividende versé aux actionnaires sera ajustée lors de sa mise en règlement en fonction du nombre de titre auto-détenus par la société à cette date, ces derniers n'ouvrant légalement pas droit à dividende.

## 2.9 Produits à recevoir

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

en €	31/03/13	31/03/12
Créances clients et comptes rattachés	2 426 931	930 148
Autres créances	162 657	118 716
<b>Produit à recevoir</b>	<b>2 589 588</b>	<b>1 048 864</b>

## 2.10 Charges à payer

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

en €	31/03/13	31/03/12
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	264 470	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 226 769	6 209 290
Dettes fiscales et sociales	474 137	505 307
Autres dettes	134 277	-
<b>Charges à payer</b>	<b>6 099 653</b>	<b>6 714 597</b>

## 2.11 Charges et produits constatés d'avance

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

en €	31/03/13	31/03/12
Charges d'exploitation	1 119 850	1 054 186
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>1 119 850</b>	<b>1 054 186</b>
Produits d'exploitation	211 881	219 873
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>211 881</b>	<b>219 873</b>

## 2.12 Entreprises liées

en €	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a lien de participation	
Participations	7 545 507	3 760	-
Créances clients et comptes rattachés	4 724 716	14 335	-
Autres créances	7 023 350	1 421 791	-
Emprunts et dettes financières divers	4 025 821	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	290	-	-
Autres dettes	461 246	-	-

### 3. Notes relatives au compte de résultat

#### 3.1 Ventilation du chiffre d'affaires net

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

en €	2012/2013	2011/2012
Lotissement	12 719 030	12 913 694
Prestations intragroupes	6 597 721	4 994 484
Promotion immobilière	219 873	4 270 271
Locations immobilières	29 592	24 957
Produits divers	197 265	155 340
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>19 763 481</b>	<b>22 358 746</b>

Les activités de CAPELLI SA étant réalisées exclusivement en France sur l'exercice 2012/2013 et 2011/2012, aucune information par zone géographique n'est présentée.

#### 3.2 Rémunération des dirigeants

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

en €	2012/2013	2011/2012
Rémunération des Dirigeants mandataires sociaux	574 006	447 441
<b>Total</b>	<b>574 006</b>	<b>447 441</b>

#### 3.3 Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

en €	Charges financières		Produits financiers	
	2012/2013	2011/2012	2012/2013	2011/2012
Entreprises liées	91 179	58 525	176 595	266 436
Autres	727 505	763 254	53 046	66 733
<b>Total</b>	<b>818 684</b>	<b>821 779</b>	<b>229 641</b>	<b>333 169</b>

#### 3.4 Produits et charges exceptionnels

(Arrêté du 17 avril 1982)

en €	2012/2013	2011/2012
Cessions d'immobilisations	23 000	155 220
Régularisations diverses	13 320	15 189
Profit liquidation	-	229 719
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>36 320</b>	<b>400 128</b>
Valeur nette des immobilisations cédées	(28 159)	(100 820)
Amendes et pénalités	(3 754)	(3 202)
Indemnités diverses	(79 932)	(226 534)
Provision pour charges	(74 559)	(478 761)
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>(186 404)</b>	<b>(809 317)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(150 084)</b>	<b>(409 189)</b>

### 3.5 Transfert de charges

en €	2012/2013	2011/2012
Remboursements divers	804 911	237 555
Remboursements taxes	56 510	35 641
Avantage en nature	73 973	83 076
<b>Transferts de charges</b>	<b>935 393</b>	<b>356 272</b>

### 3.6 Ventilation de l'impôt sur les bénéfices et intégration fiscale

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

en €	Résultat avant impôt	Impôt
<b>2012/2013</b>	<b>2 052 448</b>	<b>(826 724)</b>
dont résultat courant		(850 832)
dont sur résultat exceptionnel		24 108

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

Les différences entre l'impôt comptabilisé et l'impôt pour le paiement duquel l'entreprise est solidaire sont constitués 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.

La différence entre l'impôt comptabilisé et l'impôt théorique en l'absence d'intégration est de 74 559€ et correspond à l'économie faite sur les déficits de nos filiales. Une provision pour charge du même montant a été comptabilisée.

## 4. Engagements financiers et autres informations

### 4.1 Engagements financiers

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

#### Engagements donnés

en K€	31/03/13	31/03/12
Promesses d'hypothèques	4 070	4 236
Privilèges de prêteur	520	709
Hypothèques	3 222	4 771
Loyers baux commerciaux	332	444
Cautions solidaires	579	665
Nantissements d'actifs	515	2 257
<b>Total</b>	<b>9 238</b>	<b>13 082</b>

#### Engagements reçus

en K€	31/03/13	31/03/12
Avals, Cautions	1 192	-
Garanties Financières d'Achèvement	6 175	7 228
<b>Total</b>	<b>7 367</b>	<b>7 228</b>

Les Garanties Financières d'Achèvement (GFA) sont octroyées à CAPELLI par des banques ou des établissements financiers et donnent à l'acquéreur une garantie sur le financement de l'achèvement du programme (Lotissement et/ou Promotion).

## ■ 4.2 Crédit-bail

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

en €	Terrains	Constructions	Instal. Matériel et Outillage	Autres	Total
<b>Valeur d'origine</b>	-	-	-	<b>393 002</b>	<b>393 002</b>
Amort. exercices antérieurs	-	-	-	129 748	129 748
Dotations de l'exercice	-	-	-	99 022	99 022
<b>Amortissements</b>	-	-	-	<b>228 770</b>	<b>228 770</b>
Cumul exercices antérieurs	-	-	-	161 269	161 269
Exercice	-	-	-	102 219	102 219
<b>Redevances payées</b>	-	-	-	<b>263 488</b>	<b>263 488</b>
<b>Redevances restant à payer</b>	-	-	-	<b>101 078</b>	<b>101 078</b>
dont à un an au plus	-	-	-	60 968	60 968
dont Entre 1 et 5 ans	-	-	-	40 110	40 110
dont à plus de 5 ans	-	-	-	-	-
<b>Valeur résiduelle</b>	-	-	-	<b>128 660</b>	<b>128 660</b>
dont à un an au plus	-	-	-	75 900	75 900
dont Entre 1 et 5 ans	-	-	-	52 760	52 760
dont à plus de 5 ans	-	-	-	-	-
<b>Montant en charge sur l'exercice</b>				<b>102 219</b>	<b>102 219</b>

## ■ 4.3 Engagement en matière de pensions et retraites

Le montant des engagements de retraite s'élève à 35 555 Euros au 31 Mars 2013.

Ils 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%.

Un taux de charges sociales patronales de 30% à 45% a été appliqué en fonction des catégories de salariés.

## ■ 4.4 Effectif moyen

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

	Personnel salarié 31/03/2012	Personnel salarié 31/03/2012
Cadres	18	14
Employés	33	44
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>58</b>

## 4.5 Engagement en matière de DIF

Le montant des engagements en matière de DIF s'élèvent à 2 297 heures au 31 Mars 2013. Aucune demande n'a été effectuée par les salariés au cours de l'exercice.

## 4.6 Parties liées

Les prestations réalisées par CAPELLI SA à ses filiales non détenues en totalité ont été facturées pour un montant de 334 K€, et correspondent à des prestations administratives et commerciales.

## 4.7 Accroissements et allègements dette future d'impôt

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

Nature des différences temporaires - en €	2012/2013
<b>Accroissements dette future d'impôt</b>	-
Provisions non déductibles l'année de la comptabilisation	-
Provision pour charges	24 853
Contribution sociale de solidarité (ORGANIC)	8 131
<b>Allègements dette future d'impôt</b>	<b>32 984</b>

## 4.8 Liste des filiales et participations DETENUES DIRECTEMENT PAR CAPELLI SA

(Article R. 123-197 du Code de commerce)

### Filiales et participations directes dont le capital est détenu à plus de 50%

En K€ Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
SAS 2C AMENAGEMENT	500,0	4 811	70,0%	3 210,2	3 210,2	-	740	(307)	-	(2 182)
SAS CAPELLI PROMOTION	370,0	761	99,0%	3 861,0	3 861,0	-	95	1 746	-	(327)
SAS FINANCIERE CAPELLI	150,0	801	99,8%	272,9	272,9	-	342	90	-	125
SARL LE CLOS SAVETIER	7,5	5	59,0%	4,4	4,4	-	-	(0)	-	0
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS	1,0	-	70,0%	0,7	0,7	-	-	(20)	-	201
SNC CAPELLI B1	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	11	-	(27)
SNC CAPELLI B2	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	688	(54)	-	434
SNC CAPELLI B3	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	341	157	-	101
SNC CAPELLI B4	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	-	(2)	-	2
SCI LES JARDINS DE LEANE	1,0	-	80,0%	0,8	0,8	-	3 274	139	-	103
SAS CAPELLI FINANCEMENT	1,0	(4)	100,0%	1,0	1,0	-	40	15	-	4
SNC LE HAMEAU DES RASSETTETS	1,0	-	99,0%	1,0	1,0	-	1 230	249	-	53
SNC FONCIERE DE L'EST LYONNAIS	0,5	-	98,0%	0,5	0,5	-	1 482	522	-	(55)
SA CAPELLI SUISSE	250,0	-	77,7%	250,0	250,0	-	-	-	-	-

## Filiales et participations directes dont le capital détenu est compris entre 10 et 50%

En K€ Filiales et participations détenues entre 10% et 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais donnés par la société	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes versés	Comptes courants
				Brute	Nette					
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(2)	-	79
SCI L'AMBASSADEUR	1,0	-	25,0%	0,3	0,3	-	-	-	-	12
SNC LES VERCHERES	1,0	(5)	50,0%	0,5	0,5	-	-	19	-	10
SCI SAINT CERGUES LES COTS	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(7)	-	-
SCI LA DEMEURE DE LUCIE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	-	-	141
SNC St MAURICE DE VERCHERES	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	-	(7)	-	48
SNC ORANGE	0,5	-	52,0%	0,3	0,3	-	1 265	362	-	429
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	1,0	-	50,0%	0,5	0,5	-	(42)	(111)	-	671

### 4.9 Opérations faites en commun

(Arrêté du 17 avril 1982)

en €	Résultat global	Résultat transféré
SCI LES VILLAS DU BOURG JOLI	3 134	31
SCI LOUIS GAILLARD 2	8 507	85
SNC CAPELLI B1	11 397	11 169
SCI LE CLOS ST VINCENT	12 607	126
SCI LES JARDINS D'ELODIE	27 164	272
SCI LA VILLA HELENE	37 261	373
SCI LES JARDINS DE LEANE	139 427	111 541
SNC CAPELLI B3	156 612	153 479
SNC LE HAMEAU DES RASSETTETS	248 758	246 270
SCI LES JARDINS D'ELIOTT	269 444	2 694
SNC ORANGE	362 147	188 316
SCI LES ORMES	418 119	4 181
SCI LES VILLAS DU ROSSET	460 310	4 603
SNC FEL	522 378	511 931
SCI LES JARDINS D'ALICE	-	153
<b>Affaires bénéficiaires</b>	<b>2 677 264</b>	<b>1 235 225</b>
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	(111 418)	(55 709)
SNC CAPELLI B2	(54 131)	(53 048)
SCI LE HAMEAU D'AMANDINE	(25 124)	(251)
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS	(19 643)	(13 750)
SNC ST MAURICE VERCHERES	(6 980)	(3 490)
SNC CAPELLI B4	(2 046)	(2 005)
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	(1 562)	(781)
<b>Affaires à perte</b>	<b>(220 903)</b>	<b>(129 034)</b>

## 4.10 Société consolidante

CAPELLI SA est la société tête du Groupe de consolidation, le périmètre de consolidation comprenant 53 autres sociétés au 31 Mars 2013.

## 4.11 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 86k€ sur l'exercice 2012/2013 contre 82k€ sur l'exercice précédent. Il s'agit d'honoraires liés exclusivement à la mission de certificat des comptes.



#### **4. Rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et aux procédures de contrôle interne**

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 2013.

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 2013,
- des principes et règles arrêtés 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, 13, 29, 30, 31 et 32 des statuts de la société.

Dans le rapport de gestion seront publiées les informations concernant la structure du capital. La société CAPELLI SA étant contrôlée par un groupe familial, elle est peu exposée au risque d'OPA.

Compte tenu du fait que la société CAPELLI SA 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 :

- 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 ;
- de s'assurer du bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs ;
- 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.

## 4.1 Préparation et organisation des travaux du Conseil d'administration

### 4.1.1 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)*

Le 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 arrivera 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. Son mandat d'Administrateur arrivera à expiration lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2017.

Il est précisé que le Conseil d'Administration de la société ne comprend pas à ce jour d'Administrateurs indépendants ; Ceci s'explique par la difficulté de trouver une personne qualifiée pour exercer cette mission. La recherche d'un Administrateur indépendant devrait cependant aboutir très prochainement.

### 4.1.2 Missions du Conseil d'administration

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

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

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

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

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

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

### 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 9 fois en conformité avec les statuts :

- Le 19 juin 2012 pour l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2012 ;
- Le 2 juillet 2012 pour la fixation d'une rémunération ;
- Le 3 septembre 2012 pour la fixation de rémunérations exceptionnelles et autorisation d'une convention ;
- Le 9 novembre 2012 pour décision sur le principe d'une émission d'Obligations simples ;

- Le 27 novembre 2012 au titre de l'arrêté des comptes semestriels ;
- Le 12 février 2013 pour autoriser une convention ;
- Le 21 février 2013 pour autoriser une convention ;
- Le 11 mars 2013 pour la fixation de rémunérations exceptionnelles ;
- Le 27 mars 2013 pour autoriser des conventions.

## Convocation (R11)

Les administrateurs sont convoqués par le président du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article 19 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 et semestriels.

## 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.

## Tenue des réunions (R13)

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

## Comités spécialisés (R12)

Conformément à la faculté laissée par les dispositions de l'article L. 823-20 4° du Code de commerce, les fonctions de Comité d'Audit sont exercées par le Conseil d'administration dont la composition est communiquée ci-avant, à l'exclusion de ses membres exerçant des fonctions de direction.

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.

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

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

### 4.2 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.

## 4.3 Rémunérations et avantages de toute nature accordés 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 exceptionnelle.

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

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

## 4.4 Contrôle interne

### 4.4.1 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. Ces principaux risques sont décrits au paragraphe 1.1.4 du rapport de gestion du Conseil d'administration.

La croissance du Groupe depuis l'exercice 2004 a amené la Direction Générale à procéder à une structuration de ses équipes et de ses processus. Dans ce contexte, l'exercice 2007/2008 a été une année charnière dans l'évolution du contrôle interne et la formalisation de procédures au sein du Groupe.

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.

Au cours des trois derniers exercices (2010/2011, 2011/2012 et 2012/2013), le développement de la Promotion a également permis au Groupe de renforcer ses procédures et ses outils de contrôle interne afin de répondre aux exigences de cette nouvelle activité.

Outre son Président Directeur Général, les acteurs clés de cette structuration au sein de CAPELLI 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. Il est par ailleurs en charge du contrôle des règlements fournisseurs dans le cadre de l'amélioration des procédures d'achats.
- Le Directeur Général Adjoint et ancien Directeur Administratif et Financier du Groupe, Rodolphe PEIRON, dont les principales missions sont d'accompagner le Président dans le pilotage opérationnel et stratégique du Groupe, de contribuer au management général à travers l'organisation opérationnelle et administrative des différents services et la gestion juridique et administrative du Groupe avec pour objectif d'anticiper et de maîtriser les éventuels risques et litiges avec nos partenaires (propriétaires, clients, fournisseurs etc...). Son rôle s'étend également au renforcement du contrôle de l'activité Lotissement via la supervision du bureau d'étude et en veillant aux relations avec les maîtres d'œuvre et les entreprises de travaux. Dans ce cadre, il s'assure, par des revues permanentes des avancements de chantier avec le Bureau d'Etude, de l'obtention des conformités et de la rétrocession des parties communes, process qui permet de désengager le Groupe vis-à-vis des tiers et des collectivités.
- La Direction Financière est quant à elle responsable des pôles de compétences et de la maîtrise des risques en matière de financement et de trésorerie, de tenue des comptabilités, de la consolidation, du suivi des indicateurs de gestion et du contrôle financier.

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

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

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

## 4.4.2 Principaux acteurs du contrôle interne

Les principaux acteurs du contrôle interne sont les suivants :

- Le Conseil d'administration;
- La Direction Générale, qui détermine les objectifs des différents services et les éléments permettant leur suivi ;
- La Direction Financière;
- 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 également la bonne circulation de l'information en interne.

## ■ 4.4.3 Organisation du contrôle interne

### Organisation comptable et financière

Le service financier de la société CAPELLI est composé d'un Directeur Financier assisté d'une équipe de 6 personnes dans les domaines de compétences suivants : comptabilité, contrôle de gestion et trésorerie. Le Directeur 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 maison mère CAPELLI SA.

L'élaboration des comptes semestriels et annuels du Groupe est centralisée au sein de la Direction 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, le suivi des financements et des engagements afférents, sont effectués au sein de la Direction Financière sous la supervision directe du Directeur 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 de paie avant qu'ils ne soient adressés au cabinet. Après édition des bulletins de salaire, un contrôle est également réalisé au sein de la Direction Financière avant mise en règlement. Un suivi mensuel de la masse salariale est assuré par le Responsable des Ressources Humaines.

Tous les règlements fournisseurs, préparés par le service comptable, sont soumis à la validation du Directeur Général Adjoint puis du Directeur Général.

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

### Organisation des autres pôles de risques

En matière de gestion des risques opérationnels, les principales améliorations mises en œuvre par le groupe au cours des dernières années ont porté sur les points suivant :

#### → ACHAT DE FONCIER

Le Groupe porte une attention particulière sur les projets en cours et le processus de décision concernant les achats de foncier.

Dans ce cadre, le Groupe a procédé au recentrage géographique de ses opérations dans les zones à fort potentiel et au 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.

La Direction Générale a par ailleurs renforcé ses exigences sur les critères d'achat en ajoutant un niveau de contrôle supplémentaire dans le processus de décision via une revue « technique » systématique du Directeur du Bureau d'Etude sur les faisabilités présentées par les Chargés de programme. Le projet est ensuite présenté au Comité Achat constitué du Directeur du Bureau d'Etude, du Directeur Commercial Foncier, et du Président. La décision est alors prise en tenant compte des données techniques, des conditions d'achats proposées, du niveau de rentabilité attendu et du niveau de 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, relai des directives données par la direction Générale.

#### → BUREAU D'ETUDE

Avec la montée en puissance de la Promotion, et pour répondre efficacement aux exigences de cette activité, le bureau d'étude s'est doté d'un Directeur Technique expérimenté.

Le Groupe a par ailleurs fait le choix stratégique de développer la Promotion en partenariat avec un constructeur lyonnais, ceci afin de limiter les risques inhérents à cette activité.

Ainsi, la quasi-totalité des programmes (Villaduplex, maisons individuelles et bâtis R+1) sont lancés au travers d'une SCCV dédiée avec comme prestataire principal ledit constructeur dans le cadre d'un « marché de contractant général ». CAPELLI est le Maître d'ouvrage et délègue la maîtrise d'œuvre d'exécution au constructeur.

Pour les programmes dits « collectifs », c'est-à-dire 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'Ouvrage. En parallèle, des chargés d'exécutions salariés de CAPELLI assurent le suivi des opérations de promotion.

Les améliorations suivantes ont récemment été apportées à l'organisation existante dans le but limiter les risques sur les processus opérationnels:

- l'organisation administrative du service a été revue avec la mise en place de normes de tenue des dossiers et le renforcement du contrôle de la facturation (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 des opérations ;
- une procédure de collecte des attestations d'assurance professionnelle de nos fournisseurs de travaux a été mise en place ;
- une équipe de chargés de conception dédiée au montage des opérations et à l'obtention des autorisations administratives a été mise en place ainsi qu'une équipe spécialisée dans le suivi des chantiers (chargés d'exécutions).

#### → POOL VENTE

Dans un environnement conjoncturel défavorable, le Groupe a décidé d'intensifier ses efforts de formation auprès de ses équipes commerciales afin d'adapter au mieux les argumentaires de vente à la réalité du marché.

Un reporting quantitatif et qualitatif quotidien a également été mis en place pour le suivi des ventes, en plus des reporting hebdomadaires et mensuels existants, pour une meilleure réactivité des Directions commerciale et Générale.

Enfin, un processus d'évaluation de la solvabilité de nos prospects a été mis en place afin de limiter le nombre d'annulation liée au financement.

#### → SECURITE

Le document unique, établi en conformité avec les dispositions de l'article R. 4121-1 et suivants du code du travail, a été finalisé et validé par les instances représentatives du personnel.

Des sessions de sensibilisation à la « Sécurité Routière ont été organisées dans les locaux au siège, notamment auprès des commerciaux itinérants, ainsi que de des formations aux premiers secours.

#### → SECURITE INFORMATIQUE

Dans le cadre du déploiement du système d'information CAPELLI, les serveurs ont été remplacés en intégrant un système de sauvegarde informatique fiabilisé.

## Organisation du reporting

La société établit des situations consolidées de manière semestrielle.

En parallèle, des reporting hebdomadaires et mensuels ont été mis en place afin de pouvoir mesurer l'activité du Groupe et suivre les indicateurs clés de son développement (achats, ventes, financements et trésorerie).

## Audit externe des commissaires aux comptes

Les Commissaires aux Comptes de CAPELLI S.A sont désignés pour six exercices par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Ils effectuent chaque année un audit des comptes annuels et un examen limité des comptes semestriels.

Des missions portant sur l'appréciation du contrôle interne sont également menées dans le cadre de leur audit légal. Le collège des commissaires aux comptes a émis une communication conformément à l'article L. 823-16 du code de commerce à destination de la gouvernance d'entreprise. La direction a pris acte de cette communication et a mis en œuvre les améliorations nécessaires pour répondre aux recommandations du collège.

### ■ 4.4.4 Evaluation du contrôle interne et Plan d'action pour l'exercice 2013/2014

La société a procédé à un recensement des procédures de contrôle interne existantes : Les travaux réalisés sur l'exercice 2012/2013 n'ont pas révélé de défaillances notables ou d'insuffisances graves sur l'organisation du contrôle interne.

Dans le cadre de ce rapport sur le contrôle interne, les Directions Générale et Financière, sous la responsabilité du Président, ont décidé de définir un cadre conceptuel et de continuer de procéder au recensement des procédures de contrôle interne existantes.

Par ailleurs la Direction Générale a fixé les axes de progression suivants pour l'exercice à venir :

- Evolution du système d'information CAPELLI,
- Poursuite de la structuration de l'activité de Promotion immobilière, notamment en France dans les zones géographiques à fort potentiel mais également à l'international où le Groupe a identifié de nouveaux relais de croissance (Suisse, Luxembourg).

#### **Christophe CAPELLI**

Président du Conseil d'administration



## 5. Rapports des Commissaires aux Comptes

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

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 2013 sur :

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

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

#### I – OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

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

#### II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

– Comme indiqué dans les paragraphes de la note 3.3 de l'annexe intitulés « 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 et de l'activité Promotion sont évalués conformément aux principes exposés dans la note 3.3 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 de l'annexe.

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

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

### **III – VERIFICATION SPECIFIQUE**

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

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

Fait à Villeurbanne et à Lyon, le 31 juillet 2013

Les Commissaires aux Comptes

**ORFIS BAKER TILLY**  
Jean-Louis FLECHE

**DFP AUDIT**  
Roger-Pierre JERABEK

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

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 2013 sur :

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

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

### I – OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

### II – 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 1.8 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 1.10 « 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 1.12 « Dépréciation des créances » de l'annexe.

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

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

### **III – 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 2013

Les Commissaires aux Comptes

**ORFIS BAKER TILLY**  
Jean-Louis FLECHE

**DFP AUDIT**  
Roger-Pierre JERABEK

### 5.3. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementés

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

#### 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.

##### **1.1 Convention nouvelle conclue avec Monsieur Christophe CAPELLI**

###### **Personne concernée**

Monsieur Christophe CAPELLI

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

Vente de trois lots

###### **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 27 mars 2013, la cession de biens immobiliers constitués par deux plateaux et un emplacement de stationnement de la société ORANGE dans un ensemble immobilier situé sur la commune d'Annemasse (74).

La société ORANGE a facturé, à ce titre, les lots pour un montant total de 184 490 € à Monsieur Christophe CAPELLI.

##### **1.2 Convention nouvelle conclue avec Monsieur Jean-Charles CAPELLI**

###### **Personne concernée**

Monsieur Jean-Charles CAPELLI

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

Vente de deux lots

## **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 27 mars 2013, la cession de biens immobiliers constitués par un plateau et un emplacement de stationnement de la société ORANGE dans un ensemble immobilier situé sur la commune d'Annemasse (74).

La société ORANGE a facturé, à ce titre, les lots pour un montant total de 93 390 € à Monsieur Jean-Charles CAPELLI.

### **1.3 Convention nouvelle conclue avec Monsieur Rodolphe PEIRON**

#### **Personne concernée**

Monsieur Rodolphe PEIRON

#### **Nature et objet**

Vente de deux lots

#### **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 27 mars 2013, la cession de biens immobiliers constitués par un plateau et un emplacement de stationnement de la société ORANGE dans un ensemble immobilier situé sur la commune d'Annemasse (74).

La société ORANGE a facturé, à ce titre, les lots pour un montant total de 137 570 € à Monsieur Rodolphe PEIRON.

### **1.4 Convention nouvelle conclue avec la société VILLAS ANDREA**

#### **Personne concernée**

Monsieur Jean-Claude CAPELLI, gérant de la société VILLAS ANDREA

#### **Nature et objet**

Vente de quatre villas

#### **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 27 mars 2013, la cession de biens immobiliers portant sur quatre villas de la société LES JARDINS DE CHARLINE dans un groupe d'habitations situé sur la commune de Saint-Genis-Pouilly (01).

La société LES JARDINS DE CHARLINE a facturé à ce titre les lots pour un montant total de 1 410 140 € à la société VILLAS ANDREA.

### **1.5 Convention nouvelle conclue avec Monsieur Jean-Claude CAPELLI**

#### **Personne concernée**

Monsieur Jean-Claude CAPELLI

#### **Nature et objet**

Contrat de prêt

#### **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 3 septembre 2012, la signature d'un contrat de prêt entre Monsieur Jean-Claude CAPELLI et la société CAPELLI afin de permettre à cette dernière de financer les opérations de sa filiale, la société LE HAMEAU DES RASSETTES. Le montant emprunté par la société CAPELLI à Monsieur Jean-Claude CAPELLI s'élevait à 400 000 € au taux fixe de 7% par an.

La société CAPELLI a inscrit en charge un montant d'intérêts de 14 544 €.

#### **1.6 Convention nouvelle conclue avec la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT**

##### **Personnes concernées**

Messieurs Christophe CAPELLI et Jean-Charles CAPELLI, associés et co-gérants de la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT

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

Vente de deux lots

##### **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 27 mars 2013, la cession de biens immobiliers portant sur deux lots de la société LE PARC ANTHONY dans un ensemble immobilier situé sur la commune de Saint-Genis-Pouilly (01).

La société LE PARC ANTHONY a facturé à ce titre les lots pour un montant total de 334 295 € à la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT.

#### **1.7 Convention nouvelle conclue avec la société OFFICE D'HABITAT PRIVE**

##### **Personnes concernées**

Monsieur Jean-Charles CAPELLI président-associé et Monsieur Christophe CAPELLI associé de la société OFFICE D'HABITAT PRIVE

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

Acquisition de terrains

##### **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 21 février 2013, l'acquisition de terrains portant sur 7 lots viabilisés situés sur la commune de Pont-Saint-Esprit (83).

La société OFFICE D'HABITAT PRIVE a facturé à ce titre les lots pour un montant total de 286 151 € à la société CAPELLI.

#### **1.8 Convention nouvelle conclue avec la société OFFICE D'HABITAT PRIVE**

##### **Personnes concernées**

Monsieur Jean-Charles CAPELLI président-associé et Monsieur Christophe CAPELLI associé de la société OFFICE D'HABITAT PRIVE

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

Avoirs commerciaux

##### **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 12 février 2013, d'accorder un ou plusieurs avoir sur le prix de cession dont le paiement doit intervenir à terme et au fur et à mesure de la revente des lots considérés dans la limite d'un montant global de 100 000 € hors taxes.

La société CAPELLI a émis des avoirs concernant 9 lots au profit de la société OFFICE D'HABITAT PRIVE, le montant global des avoirs accordés, au titre de l'exercice, s'élève à 84 105 € hors taxes.

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.

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

### **Personnes concernées**

Messieurs Christophe CAPELLI et Jean-Charles CAPELLI, associés et co-gérants de la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT

### **Nature et objet**

Prestations administratives

### **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 29 janvier 2008, la fourniture de prestations administratives.

La société CAPELLI a facturé à ce titre des prestations administratives d'un montant de 64 768 € hors taxes à la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT.

## **2.2 Convention ancienne conclue avec la société CHAMPAGNE**

### **Personnes concernées**

Monsieur Jean-Charles CAPELLI gérant-associé et Monsieur Christophe CAPELLI associé de la société CHAMPAGNE.

### **Nature et objet**

Bail commercial

### **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 1<sup>er</sup> décembre 2011 la modification des caractéristiques du bail commercial en date du 5 décembre 1999.

Les modalités de facturation par la société CHAMPAGNE à la société CAPELLI appliquées au cours de l'exercice ont évolué de la manière suivante :

- Loyers	156 484 € hors taxes ;
- Charges locatives	10 493 € hors taxes.

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

### **Personne concernée**

Monsieur Christophe CAPELLI président de la société 2C AMENAGEMENT

### **Nature et objet**

Prestations de services administratifs et commerciaux



## **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 25 novembre 2008 puis du 1<sup>er</sup> 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.

Les modalités de facturation par la société CAPELLI à la société 2C AMENAGEMENT appliquées au cours de l'exercice ont évolué de la manière suivante :

- Prestation à caractère administratif 286 400 € hors taxes ;
- Prestation de services commerciaux 47 600 € hors taxes.

## **2.4 Convention ancienne conclue avec la société 2C AMENAGEMENT**

### **Personne concernée**

Monsieur Christophe CAPELLI président de la société 2C AMENAGEMENT

### **Nature et objet**

Cautions solidaire

### **Modalités**

Votre conseil d'administration a autorisé en date du 8 septembre 2006 la société CAPELLI à se constituer caution solidaire de la société 2C AMÉNAGEMENT au profit de la CAISSE D'EPARGNE à hauteur de 178 000 € dans le cadre de concours bancaires.

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

## **2.5 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 LOUIS GAILLARD 2 détenues par la société CAPELLI et cela pendant toute la durée du financement.

Fait à Villeurbanne et à Lyon, le 31/07/2013

Les commissaires aux comptes,

**ORFIS BAKER TILLY**  
Jean-Louis Flèche

**DFP AUDIT**  
Roger-Pierre Jérabek

## 5.4. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président

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 2013.

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 2013

Les Commissaires aux Comptes

**ORFIS BAKER TILLY**  
Jean-Louis FLECHE

**DFP AUDIT**  
Roger-Pierre JERABEK

### 1. Responsable du rapport financier annuel

#### Responsable du rapport financier annuel

Monsieur Christophe CAPELLI  
Président Directeur Général

Attestation du responsable du rapport financier annuel

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 (figurant en pages 31 à 53) 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 2013

**Christophe CAPELLI**  
Président du Conseil d'administration

## 2. Responsable du contrôle des comptes et honoraires

### 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.

Les honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau pris en charge par le Groupe CAPELLI au titre de l'exercice 2012/2013 sont donnés au paragraphe 7.8 de l'annexe aux comptes consolidés.



Conception graphique : Service Communication Groupe CAPELLI

Rédaction : Direction Financière et Service Communication Groupe CAPELLI

**CAPELLI**



**GROUPE**

Société Anonyme au capital de 15 139 euros  
Société cotée sur Euronext Paris Compartiment C

Siège social :  
2 Bis, Chemin du Coulouvrier  
69410 Champagne au Mont d'Or  
306 140 039 RCS LYON

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