



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

RAPPORT SEMESTRIEL 2011/2012

SOMMAIRE

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

A. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

1 – Activité et Résultats du premier semestre 2011/2012.

Axé uniquement sur les primo-accédants qui acquièrent leur résidence principale, CAPELLI enregistre depuis le début de son exercice fiscal une activité commerciale très dynamique.

Comme annoncée, l'accélération de la croissance se confirme avec un chiffre d'affaires qui progresse de 65% en séquentiel (10,9 M€ au T2 2011/2012 contre 6,6 M€ au T1 2011/2012).

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

Cette activité, lancée en 2010, est génératrice de niveaux de marges commerciales en augmentation. Elle représente d'ores et déjà 64% du chiffre d'affaires total de la période validant le repositionnement stratégique opéré par le Groupe.

EN M€ - non audités	2011/2012	2010/2011
Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre	10,9	8,5
Cumul 1^{er} semestre (1 ^{er} avril au 30 septembre)	17,5	17,8

Le niveau de lots sous compromis d'achats fonciers à 131,9 M€ traduit la politique commerciale à l'achat mise en place par CAPELLI avec des équipes qui ont été renforcées sur les zones prioritaires à potentiel élevé.

A ce jour, le Groupe CAPELLI compte une quinzaine de développeurs fonciers à Paris, Lyon, Toulouse, Montpellier, Marseille/Aix, Valence/Montélimar et dans le pays de Gex et vient d'ouvrir une agence à Genève.

Résultats

La croissance rentable générée sur l'exercice par CAPELLI s'accélère avec un chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre qui a progressé de 65% en séquentiel (10,9 M€ au T2 2011/2012 contre 6,6 M€ au T1 2011/2012).

Cette accélération liée notamment au repositionnement de CAPELLI sur une activité de Promotion intégrée se traduit par des marges commerciales en augmentation et des performances financières en très forte hausse sur le semestre.

Cet accroissement des résultats s'accompagne d'un renforcement de la structure financière avec **un gearing de nouveau en amélioration à 0,12 au 30 septembre 2011 contre 0,24 au 31 mars dernier** donnant toute latitude au Groupe pour poursuivre son développement soutenu.

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

Il est rappelé que l'activité de CAPELLI connaît une saisonnalité plus forte au second semestre.

EN M€	2011/2012	2010/2011
Chiffre d'affaires	17,50	17,82
Marge brute	5,13	4,10
% de marge commerciale	29,3 %	23,0%
Résultat opérationnel	1,09	0,48
Résultat courant avant impôt	1,07	0,41
Résultat net part du Groupe	0,63	0,10

Le résultat opérationnel progresse de 127,1% sous le double effet d'une **progression de 25,1% de la marge commerciale qui ressort à 29,3% contre 23% l'an dernier** et d'une bonne maîtrise des frais de structure.

La rentabilité opérationnelle de la période ressort en forte hausse à 6,2% contre 2,7% au 30 septembre 2010.

Le résultat net à 0,63 M€ s'inscrit en très nette progression.

La structure financière se renforce et traduit la politique de rotation rapide des nouveaux lots. Elle permettra au Groupe CAPELLI de poursuivre une démarche volontariste d'achat foncier dans les mois à venir.

Une structure financière solide et renforcée

EN M€	30 sept. 2011	31 mars 2011	30 sept. 2010
Fonds propres	30,9	30,2	29,1
Endettement net	3,82	7,25	9,44
Gearing	0,12	0,24	0,32

2 – Perspectives d'avenir.

Accélération d'une croissance rentable au second semestre 2011/2012

	10/11/2011	10/11/2010
Backlog HT	80,1	60,7
dont lotissements	34,5	39,5
dont promotion	45,6	21,0
Lots sous compromis d'achat	131.9	76.5

Le taux de réservation des programmes en Promotion est excellent et valide la pertinence de l'offre CAPELLI avec une offre uniquement orientée vers les primo-accédants qui souhaitent acquérir une résidence principale neuve.

A ce jour, 12 programmes sont en cours de construction et 7 autres programmes seront lancés durant l'exercice.

A cet effet, en octobre 2011, afin de répondre aux attentes de sa clientèle en matière de financement de biens immobiliers, CAPELLI a créé une cellule de courtage intégrée, « CAPELLI Financement ». Le Groupe entend ainsi apporter un service supplémentaire à sa clientèle de primo-accédants et lui faire bénéficier de conseils avisés liés à sa connaissance du marché et aux partenariats qu'il entretient depuis de nombreuses années avec les organismes bancaires.

Au regard de l'ensemble de ces éléments favorables, l'accélération du développement du Groupe CAPELLI deviendra nettement visible à compter du 2^{ème} semestre 2011/2012.

A ce stade, tous les indicateurs de performance permettent de confirmer une croissance qui sera forte sur l'exercice.

3 – Principaux risques et incertitudes.

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

- L'année 2012 est une année électorale qui, traditionnellement, crée un effet d'attentisme. Des effets pourraient se faire ressentir tant du côté des administrations que des clients.
- Les taux d'intérêts longs qui ont subi une hausse modérée jusqu'alors pourraient connaître une évolution à la hausse avec des effets sur la solvabilité des acquéreurs.
- Le contexte de crise financière internationale pourrait créer lui aussi un certain ralentissement dans la prise de décision d'achat.

4 – Principales transactions avec les parties liées

Les principales transactions avec les parties liées sont décrites au point 7.2 des notes annexes.

B.

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

SA CAPELLI

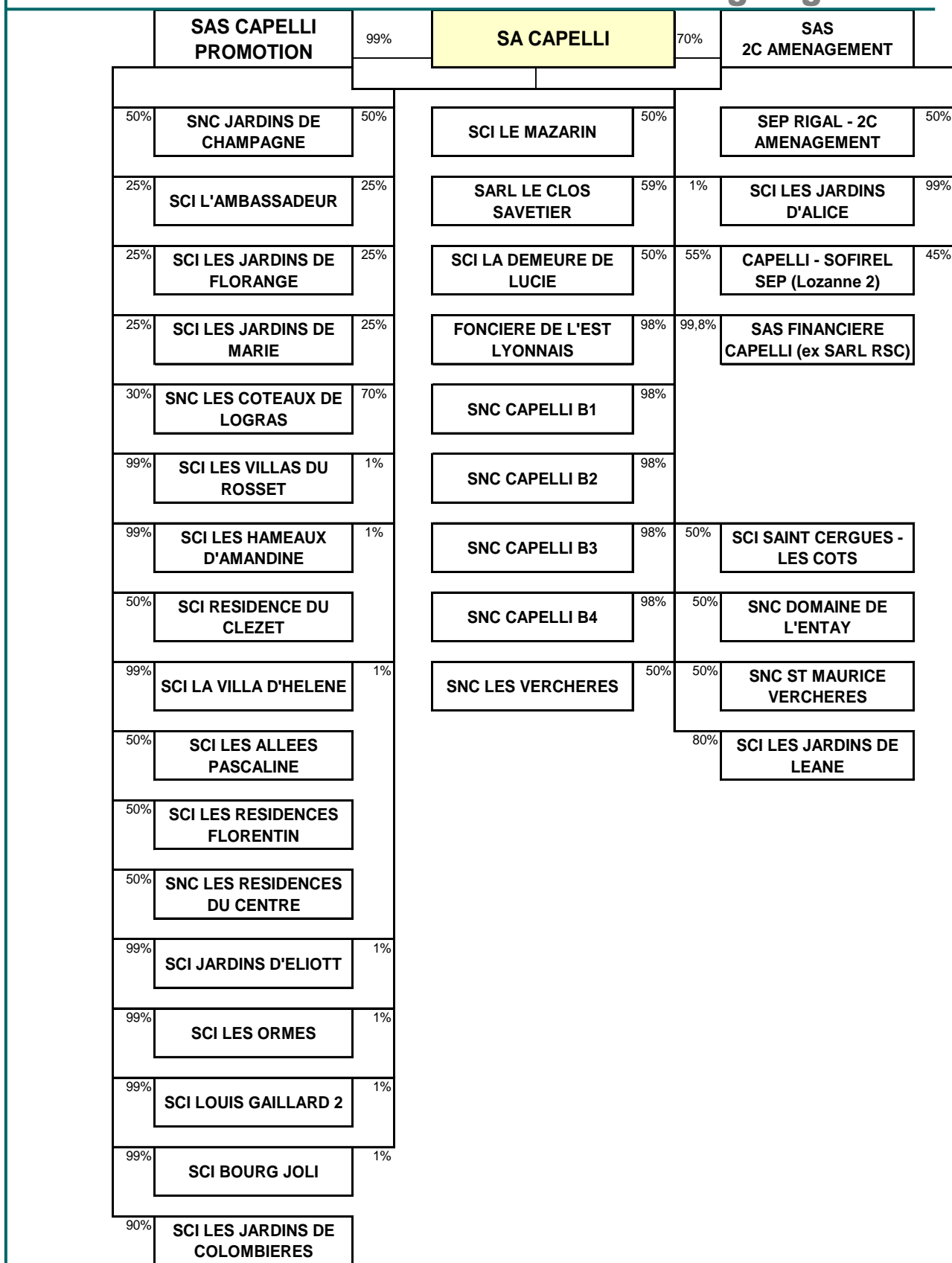
2 bis CHEMIN DU COULOUVRIER
69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR
Siren : 306 140 039 RCS LYON

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



COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE AU 30 SEPTEMBRE 2011

Organigramme



En K€

	Exercice clos le : 30/09/2011			31/03/2011	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
* ACTIFS NON COURANTS					
ECART D'ACQUISITION	232		232	232	4.1
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	479	451	28	47	4.2
CONCESSIONS, BREVETS	479	451	28	47	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 782	1 678	2 104	2 053	4.2
TERRAINS	23		23	23	
CONSTRUCTIONS	382	202	180	191	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 179	720	1 459	1 473	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	36	33	3	5	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 162	723	439	361	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	145	0	145	147	
TITRES	100		100	101	4.3
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	45		45	46	
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	81		81	30	4.9
TOTAL (I)	4 719	2 129	2 590	2 509	
* ACTIFS COURANTS					
STOCKS	33 100	1 094	32 006	29 631	4.4
CREANCES CLIENTS	22 077	32	22 045	23 196	4.5
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	22 077	32	22 045	23 196	
AUTRES ACTIFS COURANTS	5 295	0	5 295	6 265	4.5
AVANCES ET ACOMPTES VERSES			0		
AUTRES CREANCES	5 295		5 295	6 265	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 429		1 429	1 579	4.5
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	1 000		1 000	1 024	4.6
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	17 873		17 873	17 939	4.5
TOTAL (II)	80 774	1 126	79 648	79 634	
TOTAL GENERAL (I à II)	85 493	3 255	82 238	82 143	

Passif

En K€

	30/09/2011 NET	31/03/2011 NET	Réf.
* CAPITAUX PROPRES			
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE			
CAPITAL SOCIAL	15 139	15 139	
PRIME EMISSION FUSION ET APPORT	7 280	638	
RESERVE LEGALE	6 167	820	
REPORT A NOUVEAU		1 236	
RESERVES DE CONSOLIDATION	12	9 592	
RESULTAT DE L'EXERCICE	632	1 167	
	29 230	28 592	
INTERETS MINORITAIRES	1 656	1 609	
TOTAL (I)	30 886	30 201	
* PASSIFS NON COURANTS			
PROVISIONS	111	266	4.8
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 212	1 767	4.5
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	919	627	4.9
TOTAL (II)	2 242	2 660	
* PASSIFS COURANTS			
PROVISIONS		0	4.8
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	20 928	23 055	4.5
COMPTES COURANTS	601	1 709	4.5
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	23 706	20 545	4.5
DETTES FISCALES ET SOCIALES	2 667	3 020	4.5
AUTRES DETTES	1 208	953	4.5
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			4.5
TOTAL (III)	49 110	49 282	
TOTAL GENERAL (I à III)	82 238	82 143	

	EXERCICE 30/09/2011			30/09/2010	31/03/2011	Réf.
	France	Exportation	Total	Total	Net	
VENTE DE MARCHANDISES PRODUCTION VENDUE	17 496		17 496	17 820	42 170	0
Chiffre d'affaires net	17 496		17 496	17 820	42 170	3.3.11
ACHATS CONSOMMES DOTATIONS NETTES AUX PROVISIONS SUR OPERATION			-11 981 -387	-13 722	-33 258	5.1
Marge brute (1)			5 128	4 098	8 912	3.3.17
CHARGES DE PERSONNEL			-1 679	-1 465	-2 984	5.2
CHARGES EXTERNES			-2 066	-1 861	-3 181	
IMPOTS ET TAXES			-141	-144	-220	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS			-144	-206	-387	4.2
DOTATIONS NETTES AUX PROVISIONS			-9	60	-234	5.3
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			2 -76	8 -22	8 0	
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES			-16 481	-17 352	-40 256	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT			1 015	468	1 914	
AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			80 -1	50 -42	1 030 -731	5.4 5.4
RESULTAT OPERATIONNEL			1 094	476	2 213	
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET			-22	-69	-101	
PRODUITS FINANCIERS COUTS FINANCIERS BRUT			104 -126	31 -100	249 -350	
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT			-385	-166	-743	
IMPOT SUR LES BENEFICES IMPOTS DIFFERES			-146 -239	-229 63	-518 -225	
RESULTAT NET			687	241	1 369	
PART DU GROUPE INTERETS MINORITAIRES			632 55	101 140	1 167 202	
RESULTAT PAR ACTION (1)			0,048	0,008	0,088	
RESULTAT DILUE PAR ACTION				0,008	0,088	

ETAT DU RESULTAT GLOBAL	30/09/2011	30/09/2010	31/03/2011
RESULTAT NET CONSOLIDE (report)	687	241	1 369
Variation de la juste valeur des instruments financiers Impôt sur les opérations en capitaux propres			0 0
Résultat global	687	241	1 369
PART DU GROUPE INTERETS MINORITAIRES	632 55	101 140	1 167 202

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

Flux de Trésorerie consolidés liés à l'activité

	30/09/2011 En K€	Réf.	30/09/2010 En K€	31/03/2011 En K€
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE	687		241	1 369
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie	7			-2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-10	4.2	198	634
Charge d'impôt	385	4.8	166	743
Plus ou moins value de cession	-80	5.5	-8	-299
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT	989		597	2 445
IMPOT VERSE	-360		402	295
Variation de stock	-2 375	4.4	6 728	9 243
Variation des créances d'exploitation	1 996	4.5	7 748	-589
Variation des dettes d'exploitation	3 277	4.5	-6 297	-679
Variation du BFR lié à l'activité	2 898		8 179	7 975
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	3 527		9 178	10 715

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-93		-87	594
+ Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-176	4.2	-138	-437
- Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	80	5.5	50	1 030
+ Acquisitions d'immobilisations financières	3			1
- Cessions d'immobilisations financières			1	
+ Acquisition de sociétés nettes de trésorerie acquise			0	

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	-1 428		2 152	3 274
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère				
Dividendes versés aux minoritaires	-8			-39
Souscription d'emprunts	0		2 500	2 500
Remboursement d'emprunts	-586		-582	-885
Autres variations liées aux opérations de financement	-834		243	1 698
Actions propres – Dérivés de taux			-9	

VARIATION DE TRESORERIE AVANT Autres Actifs Financiers Courants	2 006		11 243	14 583
Flux liés aux Autres Actifs Financiers Courants	24			
VARIATION DE TRESORERIE	2 030		11 243	14 583

Détail de la variation de Trésorerie*En K€*

VARIATION DE TRESORERIE	30/09/2011	30/09/2010	31/03/2011
- Trésorerie d'ouverture Actif	-17 939	-13 759	-13 759
- Trésorerie d'ouverture Passif	22 602	33 005	33 005
Trésorerie de clôture Actif	17 873	13 988	17 939
Trésorerie de clôture Passif	-20 506	-21 991	-22 602
VARIATION DE TRESORERIE	2 030	11 243	14 583

Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidé	Total part du groupe	Minoritaire	Total
Capitaux propres ouverture 1^{er} avril 2010	15 139	638	- 63	11 717	27 431	1 440	28 871
Variation périmètre							
Opérations sur titres auto-détenus			- 4	- 5	- 9		- 9
Résultat global				101	101	140	241
Autres (2)				3	3	-1	2
Capitaux propres clôture 30 septembre 2010	15 139	638	- 67	11 816	27 526	1 579	29 105
Capitaux propres ouverture 1^{er} avril 2011	15 139	638	- 57	12 872	28 592	1 609	30 201
Variation périmètre							
Opérations sur titres auto-détenus			16	- 10	6		6
Résultat global				632	632	55	687
Distribution de dividendes						- 8	- 8
Capitaux propres clôture 30 septembre 2011	15 139	638	- 41	13 494	29 230	1 656	30 886

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	13
1. Faits caractéristiques	15
2. Evènements postérieurs à la clôture	15
3. Principes comptables et méthodes d'évaluation	15
3.1 Principes généraux.....	15
3.2 Méthodes de consolidation.....	16
4. Notes relatives au Bilan	20
4.1 Ecart d'acquisition.....	20
4.2 Détail des immobilisations.....	20
4.3 Immobilisations financières – titres non consolidés	22
4.4 Détail du stock au 30/09/2011	23
4.5 Créances et Dettes.....	23
4.6 Valeurs mobilières de placement et autres actifs financiers courants	26
4.7 Composition du capital social	26
4.8 Provisions	26
4.9 Impôts différés	27
4.9 Impôts différés	27
4.10 Rémunération des dirigeants.....	27
5. Notes relatives au Compte de Résultat.....	27
5.1 Achats consommés	27
5.2 Charges de personnel	28
5.3 Dotations et provisions nettes.....	28
5.4 Autres produits et charges opérationnels	28
5.5 Résultat par action.....	28
5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat	29
5.7 Preuve d'impôt.....	29
6. Informations sectorielles	30
7. Autres informations	32
7.1 Intégration proportionnelle	32
7.2 PARTIES LIEES.....	33
7.3 Effectif moyen	33
7.4 Engagements hors bilan	33
7.5 Gestion des risques et instruments financiers.....	34
7.5.1 Risques de marché	34
7.5.2 Risques de change	34
7.5.3 Instruments de couverture.....	34
7.5.4 Risques de liquidité	34
7.5.5 Risques de taux d'intérêt	35
7.5.6 Risques de contrepartie	35
7.5.7 Risque de crédit.....	35
7.5.8 Assurance et couverture des risques	35

7.5.9 Actifs et passifs financiers.....	35
7.6 Faits exceptionnels et litiges	36
7.7 Informations relatives aux contrats de construction	36

Annexe à la situation du 1^{er} avril au 30 septembre 2011, dont le total du bilan est de 82.2 M€ et au compte de résultat de l'exercice dont le chiffre d'affaires est de 17 496 K€ et dégageant un bénéfice groupe de 632 K€.

1. Faits caractéristiques

Sur le 1^{er} semestre 2011/2012, CAPELLI démontre la pertinence de son repositionnement stratégique axé sur une activité qui se répartit de plus en plus de manière équilibrée entre le Lotissement et la Promotion.

L'expertise du Groupe en matière d'achat foncier sert les deux activités.

De plus, la stratégie mise en place est génératrice de marges commerciales plus élevées et permet à CAPELLI de renouer avec des marges plus normatives.

Parallèlement, le Groupe a mené une politique de désendettement pragmatique et efficace avec un gearing qui s'établit à 0,12 au 30 septembre 2011 contre 0.24 au 31 mars 2011.

Le second semestre bénéficiera de l'ensemble des décisions qui ont été adoptées et devrait ressortir en amélioration.

2. Evènements postérieurs à la clôture

Néant

3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1 Principes généraux

Les comptes consolidés semestriels sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (normes et interprétations), tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2011. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

Les normes et interprétations d'application obligatoire à compter des exercices ouverts le 1^{er} avril 2011 n'ont aucun impact sur les comptes semestriels.

Le groupe CAPELLI a établi ses comptes consolidés résumés semestriels 30/09/2011 conformément à la norme IAS 34 « information financière intermédiaire » tel qu'adoptée par l'Union Européenne qui permet de présenter une sélection de notes annexes. Ces comptes consolidés résumés doivent être lus conjointement avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2011.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés semestriels au 30 septembre 2011 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos le 31 Mars 2011.

Aucune application anticipée des normes comptables ou amendements de normes existantes au 30 septembre 2011 dont la date d'application effective est postérieure au 1^{er} octobre 2011, n'a été effectuée.

Les comptes consolidés semestriels au 30 septembre 2011 ainsi que les notes afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 23 Novembre 2011.

3.2 Méthodes de consolidation

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

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

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

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

Le contrôle est donc analysé au cas par cas sur la base de circonstances spécifiques ; la méthode de consolidation utilisée est donc

soit la méthode de l'intégration globale, soit celle de l'intégration proportionnelle.

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

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

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

Sociétés Consolidées LIEN DE DETENTION DIRECT	DETENTION DIRECTE N %	CONTROLE DU GROUPE N- 1 %	METHODE DE CONSOLID.	INTERETS DU GROUPE N %	INTERETS N-1 %
<u>SOCIETE CONSOLIDANTE</u>					
SA CAPELLI			MERE		
<u>SOCIETES CONSOLIDEES</u>					
SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	I.G.	99,8%	99,8%
SAS CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99%	99%	I.G.	99%	99%
SAS 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70%	70%	I.G.	70%	70%
SARL LE CLOS SAVETIER Siret : 49125724200017	59%	59%	I.G.	59%	59%
SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100%	100%	I.G.	70.30%	70.30%
SCI LES JARDINS DE FLORANGE Siret : 44889371900014	50%	50%	I.P.	49.75%	49.75%
SCI LES JARDINS DE MARIE Siret : 44939202600018	50%	50%	I.P.	49.75%	49.75%
SCI L'AMBASSADEUR Siret : 45343979600013	50%	50%	I.P.	49.75%	49.75%
SCI LES RESIDENCES DU CLEZET Siret : 50280057600014	50%	100%	I.G.	49.50%	100%
CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret: 43988217600027	100%	100%	I.G.	86,5%	86,5%
SCI LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50%	50%	I.P.	49.50%	49.50%
SCI LE MAZARIN Siret : 48988565700010	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI LA DEMEURE DE LUCIE Siret : 48988038500013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100%	100%	I.G.	99.70%	99.70%
SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC ST MAURICE DE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100%	100%	I.G.	99.50%	99.50%
SNC LES VERCHERES Siret : 44122512500026	50%	50%	I.P.	50%	50%
SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50%	50%	I.P.	50%	50%
SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	50%	100%	I.P.	49.50%	100%
SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100%	100%	I.G.	99.01%	99.01%

SCI LES RESIDENCES FLORENTIN Siret : 51743218300013	50%	50 %	I.P.	49.50 %	49.50%
SNC CAPELLI B1 Siret : 52079477700018	98%	98%	I.G.	98%	98 %
SNC CAPELLI B2 Siret : 52079477700018	98%	98 %	I.G.	98%	98%
Dans SNC CAPELLI B3 Siret : 52079477700018	98%	98 %	I.G.	98%	98%
SNC CAPELLI B4 Siret : 52779552000016	98%	98 %	I.G.	98%	98 %
SCI LES VILLAS DU ROSSET Siret : 52988988300011	100%	100%	I.G.	99.01%	99.01%
SCI LES JARDINS DE LEANE Siret : 52999040000010	80%	80%	I.G.	80%	80%
SCI LA VILLA HELENE Siret : 52891495500018	100%	100%	I.G.	99.01%	99.01%
SCI LES JARDINS D'ELIOTT Siret : 53235356200012	100%		I.G.	99.01%	
SCI LES ORMES Siret : 53236120100017	100%		I.G.	99.01%	
SCI LOUIS GAILLARD II Siret : 53205834400013	100%		I.G.	99.01%	
SCI BOURG JOLI Siret : 53311884000016	100%		I.G.	99.01%	
SCI LES JARDINS DES COLOMBIERES Siret : 53295361900014	90%		I.G.	89.10%	
SNC FONCIERE DE L'EST LYONNAIS Siret : 53426792700018	98%		I.G.	98%	

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

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

L'ensemble des sociétés ayant une date de clôture différente de la société mère ont fait l'objet d'une situation au 30 Septembre 2011 et d'une reconstitution de la période 1^{er} avril 2011 au 30 septembre 2011.

Variation du pourcentage d'intérêt

Les Résidences du Cleze t(ex Collines de Florane) sont passées de 100% en N-1 à 50% de détention au 30/09/2011.

Entrée dans le périmètre

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

- SCI LES JARDINS D'ELIOTT : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% par la SA CAPELLI
- SCI LES ORMES : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION Et 1% par la SA CAPELLI
- SCI LOUIS GAILLARD II : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% par la SA CAPELLI
- SCI BOURG JOLI : 99% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION et 1% par la SA CAPELLI
- SCI LES JARDINS DES COLOMBIERES : 90% des titres souscrits par la SAS CAPELLI PROMOTION
- SNC FONCIERE DE L'EST LYONNAIS : 98% des titres souscrits par la SA CAPELLI

Sortie du périmètre

Les sociétés suivantes ont été sorties du périmètre :

- SA BARAUT
- SCI L'OREE DU VILLAGE
- SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT

Ces sociétés sont soit liquidées soit en cours de liquidation.

Ces variations de périmètre n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés.

Aucune information proforma n'a donc été réalisée.

4. Notes relatives au Bilan

4.1 Ecart d'acquisition

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

En K€

VALEURS BRUTES	01/04/2011	Variation + ou -	Variations de périmètre	30/09/2011
CAPELLI	120			120
FINANCIERE CAPELLI	112			112
TOTAL	232			232

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

Les écarts d'acquisition ont été affectés à l'Unité Génératrice de Trésorerie

4.2 Détail des immobilisations

En K€

Etat des immobilisations	Valeur Brute Début Exercice	Variation de Périmètre	Reclassement	Acquisition	Cessions	Valeur Brute Fin Exercice
ECART ACQUISITION	232					232
Logiciel	476			3		479
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	476			3		479
Terrains	23					23
Constructions	382					382
Immeubles de Placement	2 148			31		2 179
I.T.M.O.I.	36					36
Installations et agencements divers	295			53		348
Matériel de transport	330	-6		50		374
Matériel de bureau et informatique	402			39		441
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 616	-6		173		3 783
Autres immobilisations financières	101				1	100
Dépôts et cautionnements	47				2	45
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	148			0	3	145
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	4 471	-6		173	3	4 639

En K€

Etat des amortissements	Montant Début Exercice	Variation de périmètre	Dotation Exercice	Diminutions reprises	Reclassement	Solde de Clôture
Amortissement des écarts d'acquisition						
Logiciels	428		22			450
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	428		22			450
Constructions	191		11			202
Immeuble de Placement	675		45			720
I.T.M.O.I.	31		2			33
Installations Agencement divers	164		10			174
Matériel de transport	146	-8	42			180
Matériel de bureau et informatique	355		13			368
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 562	-8	123			1 677
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	1 990	-8	145			2 127

En K€

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début Exercice	Valeur Nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin Exercice
Ecart d'acquisition	232		232
Logiciel	48		29
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	48		29
Terrains	23		23
Constructions	191		180
Immeubles de Placement	1 473		1 459
I.T.M.O.I.	4		3
Installations et agencements divers	132		174
Matériel de transport	182		195
Matériel de bureau et informatique	45		73
Immobilisations en cours			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 050		2107
Autres immobilisations financières	101		100
Dépôts et Cautionnements	47		45
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	148		145
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	2 478		2 513

Immeubles de placement

En K€

	Brut	Amort.	Net
Valeur à l'ouverture	2 148	675	1 473
Acquisitions de l'exercice	31		
Reclassement			
Dotations de l'exercice		45	
Autres			
Virement de poste à poste			
Cessions			
Amortissements par composants			
Valeur à la clôture	2 179	720	1 459

Au 30 septembre 2011, les immeubles de placement présentent une valeur de marché évaluée à 3 511 K€ selon les évaluations réalisées en septembre 2005 et janvier 2010, montant supérieur à la valeur nette comptable.

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

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

En K€

	30/9/2011	31/3/2011
Montant des produits des locations	83	207
Taxes foncières	4	15
Charges locatives	5	65

4.3 Immobilisations financières – titres non consolidés

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

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

4.4 Détail du stock au 30/09/2011

En K€

	Valeur brute au 30/09/11	Dépréciation	Valeur nette au 30/09/11	Valeur nette au 31/03/11
Lotissement	26 909	498	26 411	27 012
Promotion immobilière	6 191	596	5 595	2 615
Autres				
TOTAL	33 100	1 094	32 006	29 631

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 218 K€ contre 398 K€ au 31 Mars 2011.

La variation de stocks comptabilisée en résultat s'élève à + 3 013 K€ en septembre 2011 contre - 9 282 K€ sur l'exercice précédent.

4.5 Créances et Dettes

➤ Créances : Actifs non Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus de cinq ans
Impôts Différés Actifs	81	81		

➤ Créances : Actifs Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an
Client	22 077	22 077
CREANCES CLIENTS	22 077	22 77
Etat TVA		
Etat Autres impôts	3 320	3 320
Débiteurs divers	1 931	1 931
Comptes courants	44	44
Charges constatées d'avance	1 429	1 429
AUTRES CREANCES	6 724	6 724
TOTAL GENERAL	28 801	28 801

- Les clients douteux représentent 32 K€, répartis en :
 - ✓ Secteur promotion : 8K€
 - ✓ Secteur lotissement : 19K€
 - ✓ Secteur locatif et autres : 5 K€
- L'impact des créances irrécouvrables est non significatif
- Sur un montant total de créances clients de 22,1 M€, le montant des créances échues s'élève à 6,6 M€ et correspond à des créances sur des opérateurs promoteurs dont les

opérations sont en cours de réalisation et dont le paiement doit intervenir à la clôture des opérations. Il n'existe pas de risque de non recouvrement dans la mesure où un privilège de vendeur est inscrit sur ces créances.

Etat des créances clients

Total	Non échus	Echus provisionnés	Echus < 4 mois	Echus de 4 à 6 mois	Echus de 6 à 12 mois	Echus > 12 mois
22 077	15 372	32	-	-	3 160	3 513

- Les charges constatées d'avance comprennent 784 K€ d'Obligations De Faire comptabilisées dans le poste fournisseurs.

L'activité d'aménageur lotisseur amène régulièrement le groupe à réaliser des achats de terrain à des propriétaires particuliers avec paiement partiel sous forme d'obligation de faire (ODF). L'ODF consiste en la viabilisation par le lotisseur de lots restants appartenir au propriétaire vendeur.

Dettes : Passifs non Courants

En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus De cinq ans
Provisions	111		7	104
Emprunts				
- à taux fixe	81		81	
- à taux variable	1 114		1 114	
- intérêts courus				
Dépôts et cautionnements reçus	17	17		
Impôts différés passifs	919	919		
PASSIFS NON COURANTS	2 242	936	1 202	104

Dettes : Passifs Courants

En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an
Provisions		
Concours bancaires	20 506	20 506
Emprunts à moins d'un an	422	422
DEPOT ET CONCOURS BANCAIRES	20 928	20 928
COMPTES COURANTS	601	601
Fournisseurs	23 706	23 706
DETTES FOURNISSEURS	23 706	23 706
DETTES FISCALES ET SOCIALES	2 667	2 667
Divers	1 208	1 208
Produits constatés d'avance	0	0
AUTRES DETTES	1 208	1 208
PASSIFS COURANTS	49 110	49 110

Les dettes fiscales et sociales comprennent 40 K€ de dettes d'impôt société au 30/09/2011.

Endettement net

En K€

Endettement net	31/03/11	Variation	30/09/11
Passifs non courants	1 767	-555	1 212
Passifs courants	23 055	- 2 127	20 928
Comptes courants passifs	1 709	- 1 108	601
Endettement brut	26 531	- 3 790	22 741
Trésorerie, équivalents de trésorerie	- 17 939	66	-17 873
Autres actifs financiers courants	- 1 024	24	- 1 000
Comptes courants actifs	- 318	274	- 44
Endettement net	7 250	-3 426	3 824

Au 30 Septembre 2011, la structure du bilan fait apparaître des capitaux propres de 30 886 K€, une trésorerie active et équivalent de trésorerie de 18 917K€ et des dettes financières pour 22 741€ soit un endettement net de 3 824 K€ contre 7 250 K€ en n-1.

Le gearing a ainsi été ramené à 0,12 au 30 septembre 2011 contre 0,24 au 31 mars 2011.

Le montant du Passif financier courant (20,9 M€) comprend :

- des lignes à taux variable finançant les opérations pour 15,46 M€ ;
- des lignes corporate à taux variable pour 5 M€ (échéance au 15/07/2012);
- la part à moins d'un an des emprunts pour 0,4 M€ (taux variable) et 0,04 M€ (taux fixes)

Le montant du Passif financier non courant (1,21 M€) comprend la part à plus d'un an des emprunts à taux fixe pour 0,08 M€ et à taux variable pour 1,13 M€

L'autorisation de découvert des lignes corporate s'élevait à 7 M€ au 31/03/2011 et a été ramenée à 5 M€ au 15/04/2011. Une prorogation de cette autorisation de découvert au 15 juillet 2012 a été signée pour un montant de 5 M€ avec un pallier d'amortissement de 2 M€ au 15 avril 2012.

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

- Fonds propres consolidés supérieurs à 26M€
- Ratio « endettement Net / Capitaux Propres consolidés » inférieur à 0,8.

Le Groupe a respecté ces ratios au 30 septembre 2011.

Les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales présentent les caractéristiques suivantes : le capital restant dû au 30 septembre 2011 est de 0,12 M€ financés à taux fixe et 1,50 M€ financés à taux variable.

La société n'a plus d'encours de dérivés au 30 septembre.

4.6 Valeurs mobilières de placement et autres actifs financiers courants

En K€

	30/09/2011 Valeur acquisition	30/09/2011 Valeur de marché	31/03/2011 Valeur acquisition
VMP	9 867	9 867	10 283
Autres actifs financiers courants (1)	1 000	1 000	1 024
TOTAL	10 867	10 867	11 307

(1) Conformément à la définition proposée par la norme IAS 7, le groupe a exclu de "trésorerie et équivalents de trésorerie" présentés à l'actif du bilan ses SICAV nanties pour un montant de 1 000 K€ au 30 septembre 2011 et 1 024 K€ au 31 mars 2011. Celles-ci sont reclassées en autres actifs financiers courants dans les comptes IFRS dès lors qu'elles garantissent des lignes de trésorerie court terme.

4.7 Composition du capital social

	Au début	Créés	Remboursés	En fin
Nombre de titres	13 280 000			13 280 000
Valeur nominale	1.14 €			1.14 €

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

Remarque :

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

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

Actions auto détenues

Au 30 Septembre 2011, la SA CAPELLI détient 29749 de ses propres titres, pour une valeur de 41 K€.

Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

4.8 Provisions

En K€

	Valeur au 31/03/11	Variation périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 30/09/11
Provision IDR	16				1	15
Autres provisions	250		96		250	96
TOTAL	266		96		251	111

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

L'analyse des opérations a mis en évidence quelques pertes à terminaison provisionnée à 100% pour 85 K€.

4.9 Impôts différés

	En K€
Impôts différés au 31 Mars 2011 :	
Passifs :	- 627
Actifs	30

	- 597
Mouvements affectant le résultat	- 240
Mouvements affectant les réserves	-

Impôts différés au 30 Septembre 2011	-837
Dont Impôts différés Passifs	919
Dont Impôts différés Actifs	-81

Les impôts différés passifs sont essentiellement constitués par les décalages de résultat (liés à la méthode à l'avancement sur l'activité promotion) pour un montant de 590 K€ ainsi qu'aux écarts d'évaluation pour 272 K€.

4.10 Rémunération des dirigeants

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

pour les membres du conseil d'administration de la SA CAPELLI s'élève à 316 K€ pour le semestre 2011/2012. Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

Synthèse des rémunérations des dirigeants

en K€	31/03/2011	30/09/2011
Avantages du personnel à court terme	527	316
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Autres avantages à long terme	-	-
Indemnités de fin de contrat de travail	-	-
Paiement fondé sur les actions	-	-

5. Notes relatives au Compte de Résultat

5.1 Achats consommés

	En K€	
	30/09/11	30/09/10
Achats de marchandises	0	0
Achat de matières premières et approv.	-6 183	- 12 074
Sous-traitance	- 5 311	- 1 224
Frais financiers	-487	- 424
TOTAL	-11981	- 13722

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

5.2 Charges de personnel

	<i>En K€</i>	
	30/09/11	30/09/10
Salaires et traitements	-1196	- 1 065
Charges sociales	- 482	- 400
TOTAL	- 1 678	- 1 465

5.3 Dotations et provisions nettes

	<i>En K€</i>	
	30/09/11	30/09/10
Stock		58
Créances douteuses		
Indemnité de départ à la retraite	1	2
Autres provisions	-10	
TOTAL	-9	60
Stock	-552	
Reprise nette des pertes à terminaison	165	
TOTAL des provisions nettes sur opération	-387	0

5.4 Autres produits et charges opérationnels

	<i>En K€</i>		
	Produits	Charges	Résultat
Cession immobilisations	80	1	79
RESULTAT	80	1	79

5.5 Résultat par action

Le résultat par action a été calculé de la manière suivante : résultat net du groupe divisé par le nombre d'actions. Le capital de la société est constitué de 13 280 000 actions ordinaires dont 29 749 titres d'autocontrôle.

5.6 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

	<i>En K€</i>	
	30/09/2011	31/03/2011
Organic	- 11	1
Effort Construction		
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	- 2	2
Provision retraite		2
Annulation provision intra groupe	9	- 9
Décalages de résultats (bénéfices, pertes)	-283	- 264
Frais financiers sur stocks		3
Amortissement par composant	7	40
Marge en stock	9	
Résultat déficitaire	32	
TOTAL	- 239	- 225

5.7 Preuve d'impôt

	30/09/2011
Résultat NET	687
Impôt	385

Résultat avant impôt	1 072
IS théorique attendu	357
Contribution 3.3%	12
Différences permanentes	16

	385
Impôt effectif	385

6. Informations sectorielles

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

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

BILAN

En K€

	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	30/09/11	31/03/11	30/09/11	31/03/11	30/09/11	31/03/11	30/09/11	31/03/11
ACTIFS NON COURANTS	1 482	1 501	1 097	988	11	20	2 590	2 509
ACTIFS COURANTS	0	1 187	63 785	67 580	15 863	10 867	79 648	79 634
TOTAL ACTIF SECTORIEL	1 482	2 688	64 882	68 568	15 874	10 887	82 238	82 143
PASSIFS NON COURANTS	0	0	1 223	2 271	1 019	389	2 242	2 660
PASSIFS COURANTS	0	198	35 132	40 789	13 978	8 295	49 110	49 282
TOTAL PASSIF SECTORIEL	0	198	36 355	43 060	14 997	8 684	51 352	51 942

COMPTE DE RESULTAT

En K€

	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	30/09/11	31/03/11	30/09/11	31/03/11	30/09/11	31/03/11	30/09/11	31/03/11
Chiffre d'affaires brut	83	207	6 187	28 697	11 226	13 876	17 496	42 780
Annulation des retraitements fact.		0		-610		0	0	-610
Chiffre d'affaires net	83	207	6 187	28 087	11 226	13 876	17 496	42 170
Marge brute	83	207	906	5233	4139	3472	5128	8912
RESULTAT OPERATIONNEL							1 037	2 213
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT							-385	-743
RESULTAT NET AVANT RESULTAT ACTIVITES ARRETEES							688	1 369
RESULTAT NET							688	1 369

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

En K€

Dépenses d'investissement	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	30/09/11	31/03/11	30/09/11	31/03/11	30/09/11	31/03/11	30/09/11	31/03/11
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			3	32			3	32
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	31	235	142	170			173	405
IMMOBILISATIONS FINANCIERES							0	0
TOTAL GENERAL	31	235	145	202	0	0	176	437

En K€

Charges d'amortissements et de dépréciations	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	30/09/11	31/03/11	30/09/11	31/03/11	30/09/11	31/03/11	30/09/11	31/03/11
AMORTISSEMENTS	47	123	98	263	0	0	145	386
Immobilisations incorporelles			22	104			22	104
Immobilisations corporelles	47	123	76	159			123	282
DEPRECIATIONS	0	0		0	0	0	0	0
Stocks							0	0
Créances clients							0	0
TOTAL GENERAL	47	123	98	263	0	0	145	386

7. Autres informations

7.1 Intégration proportionnelle

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

- **ACTIF**

	<i>En K€</i>	
	30/09/2011	31/03/2011
Actifs non Courants (total I)	13	3
Actifs Courants (total II)	1 495	2 497
TOTAL DE L'ACTIF	1 508	2 500

- **PASSIF**

	<i>En K€</i>	
	30/09/2011	31/03/2011
Capitaux Propres (total I)	153	730
Passifs non Courants (II)	11	44
Passifs Courants (III)	1 344	1 726
TOTAL DU PASSIF	1 508	2 500

- **COMPTE DE RESULTAT**

	<i>En K€</i>	
	30/09/2011	31/03/2011
Total Produits Opérationnels	637	4 619
Total Charges Opérationnelles	- 530	- 3 890
Résultat Opérationnel Courant	107	729
Autres Produits Opérationnels	0	2
Autres Charges Opérationnelles	0	0
Résultat Opérationnel	107	731
Coût de l'endettement financier	5	- 12
Autres Produits/Charges Fi	1	0
Charges d'impôt et minoritaires	- 37	- 71
RESULTAT PART DU GROUPE	76	648

7.2 PARTIES LIEES

En K€

POSTES DU COMPTE DE RESULTAT ET DU BILAN	Montant concernant les entreprises au 30/09/2011		Montant concernant les entreprises au 31/03/2011	
	liées	avec lesquelles la société a lien de participation	liées	avec lesquelles la société a lien de participation
Chiffre d'affaires	40	3	3 648	5
Autres produits opérationnels	0		980	
Créances clients et comptes rattachés	4 442		8 095	
Autres créances		44		318
Emprunts et dettes financières divers		601		1 709

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

Nature des opérations : le chiffre d'affaires réalisé avec les principaux dirigeants correspond essentiellement à des cessions de terrains à bâtir. Les autres produits opérationnels concernent des cessions d'immeubles de placement.

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

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

7.3 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	09/2011	03/2011
Cadres	13	16
Employés	39	36
Total	52	52

7.4 Engagements hors bilan

Au 30 septembre 2011 :

- Le montant des engagements reçus s'élève à 19 M€
- Le montant des engagements donnés s'élève à 20 M€

- **ENGAGEMENTS DONNES**

En K€

	30/09/2011	31/03/2011
Promesses d'hypothèques	7 857	9 094
Privilège de prêteur	1 534	2 939
Hypothèques	7 389	8 466
Loyers baux commerciaux	76	141
Nantissement d'actif	3 362	4 607
TOTAL	20 218	25 247

- **ENGAGEMENTS RECUS**

En K€

	30/09/2011	31/03/2011
Avals, cautions	190	190
Garantie d'achèvement lotisseur	18 319	11 338
TOTAL	18 509	11528

7.5 Gestion des risques et instruments financiers

7.5.1 Risques de marché

Le marché de l'immobilier avait atteint sur les exercices 2005, 2006 et 2007 des niveaux record. La crise américaine des subprimes, puis les difficultés des établissements bancaires au niveau international et enfin la crise économique ont provoqué un renversement de tendance important à compter de juin 2008. Depuis mars 2009, le marché immobilier s'est stabilisé.

Les conditions de marché en 2012 devraient rester favorables avec des taux d'intérêts qui restent stables et le maintien du PTZ+ pour l'acquisition des primo-accédants dans le neuf (unique cible clientèle du Groupe CAPELLI).

Les récentes annonces faites par le Gouvernement dans le cadre des plans budgétaires 2012 et 2013 (suppression de la loi Scellier en 2013, PTZ+ réservé aux logements neufs) n'auront donc aucun impact sur l'activité du Groupe.

7.5.2 Risques de change

Le groupe n'étant amené à faire aucune transaction en monnaie étrangère, il n'est pas soumis au risque de change.

7.5.3 Instruments de couverture

A la clôture le groupe n'a plus d'instruments de couverture.

7.5.4 Risques de liquidité

Les passifs financiers à moins d'un an et à plus d'un an sont présentés au bilan respectivement en passifs courants et non courants.

La ventilation de l'échéancier des créances et dettes à plus d'un an est donnée ci-dessus pour les postes les plus significatifs (note 4.5).

7.5.5 Risques de taux d'intérêt

Le détail de l'endettement net et la répartition entre taux fixes et taux variables est donné en note 4.5.

L'impact, sur les lignes de crédit, d'une variation de 1 point des taux d'intérêts est de 227K€. Le Groupe est vigilant sur l'évolution des taux et étudie la mise en place à court terme d'instruments de couverture de taux.

7.5.6 Risques de contrepartie

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

7.5.7 Risque de crédit

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

Les créances échues ne sont pas significatives.

7.5.8 Assurance et couverture des risques

CAPELLI a souscrit :

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

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

Le Groupe a conservé les mêmes garanties que les années précédentes. L'ensemble des contrats d'assurance a été reconduit. Il n'y a pas d'évolution des couvertures liées à la crise.

7.5.9 Actifs et passifs financiers

La ventilation des actifs et passifs financiers selon les catégories prévues par la norme IAS 39 catégories « extra-comptables » et la comparaison entre les valeurs comptables et les justes valeurs, sont données dans le tableau ci-dessous (hors créances et dettes fiscales et sociales) :

(en K€)	Désignation des instruments financiers	Valeur nette comptable 30/09/11	Juste valeur 30/09/11 (1)	Valeur nette comptable 31/03/11
ACTIFS :				
Actifs financiers non courants	A	145	145	147
Autres actifs non courants				
Créances clients	D	22 045	22 045	23 196
Juste valeur des instruments financiers	B			

Autres actifs courants (2)	A, D	1 975	1 975	3 144
Autres actifs financiers courants (2)	B	1 000	1 000	1 024
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B, D	17 873	17 873	17 939
PASSIFS :				
Dettes financières courantes et non courantes	C	22 741	22 741	26 531
Autres passifs non courants (2)	D			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	D	23 706	23 706	20 545
Juste valeur des instruments financiers	B			0
Autres passifs courants (2)	D	1 208	1 208	953

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

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

A : actifs disponibles à la vente,

B : actifs à la juste valeur par le résultat,

C : actifs et passifs évalués au coût amorti,

D : actifs et passifs évalués au coût,

E : placements détenus jusqu'à l'échéance.

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

7.6 Faits exceptionnels et litiges

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

7.7 Informations relatives aux contrats de construction

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

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

- SCI LES JARDINS DE LUCIE
- SCI AMBASSADEUR
- SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE
- SCI ST CERGUES LES COTS

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

- SCI VILLA HELENE
- SCI VILLA DU ROSSET
- SCI LES JARDINS DE LEANE
- SCI LES JARDINS DE COLOMBIERES
- SCI LOUIS GAILLARD II
- SCI LES JARDINS D'ELIOT
- SCI BOURG JOLI
- SCI LES ORMES
- SCI RESIDENCE FLORENTIN
- SCI PASCALINE
- SCI RESIDENCE DU CENTRE

La SA CAPELLI détient également en direct plusieurs programmes de promotion en VEFA dans ses comptes

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

En K€	30/09/2011	30/03/2011
Coûts des contrats encourus (variation de stock comprise)	-28 834	-20 167
Frais de commercialisation encourus	-2 132	-1 211
Autres produits		
Autres charges	-4	-4
Provision	-681	-250
Bénéfices	4 794	3 586
Chiffre d'affaires cumulé	36 444	25 219
Facturations intermédiaires émises	22 541	12 386
Avances reçues	-11 838	-8 568
Dû par les clients	10 703	3 825

C. Attestation des personnes physiques responsables du rapport semestriel

1- Responsable du rapport financier semestriel :

Monsieur Christophe CAPELLI, Président Directeur Général.

2- Attestation :

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

Fait à Lyon, le 30 novembre 2012

Christophe CAPELLI

Président Directeur Général

ORFIS BAKER TILLY

149 Boulevard Stalingrad
69100 VILLEURBANNE

DFP AUDIT

2 Rue de la Claire
69009 LYON

CAPELLI — Société anonyme

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

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période 1^{er} avril 2011 au 30 septembre 2011

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application des articles L. 232-7 du Code de commerce et L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société CAPELLI SA, relatifs à la période du 1^{er} avril 2011 au 30 septembre 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I. Conclusion sur les comptes

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II. Vérification spécifique

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

Villeurbanne et Lyon, le 17 février 2012

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY

DFP AUDIT

Jean-Louis FLECHE

Roger Pierre JERABEK