



DOCUMENT DE BASE



"En application des articles 211-1 à 216-1 de son règlement général, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de base le 30 septembre 2005 sous le numéro I.05-122. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés."

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	
1.1. Nom et fonction du responsable du document de base	p. 4
1.2. Attestation du responsable du document de base	p. 4
1.3. Responsables du contrôle des comptes	p. 4
1.4. Politique d'information financière	p. 5
CHAPITRE 2 - RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION	p. 6
CHAPITRE 3 - RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT CAPELLI ET SON CAPITAL	
3.1. Renseignements concernant l'émetteur	p. 7
3.2. Renseignements concernant le capital social	p. 11
3.3. Dividendes	p. 20
3.4. Appartenance de l'émetteur à un groupe	p. 20
3.5. Marché des titres de l'émetteur	p. 21
CHAPITRE 4 - PRESENTATION DE L'ACTIVITE DE CAPELLI	
4.1. Historique du Groupe	p. 23
4.2. Chiffres clés consolidés	p. 23
4.3. Structure et organigramme juridique	p. 25
4.4. Offre	p. 27
4.5. Marchés	p. 33
4.6. Concurrence	p. 41
4.7. Clientèle et organisation commerciale	p. 42
4.8. Organisation interne	p. 44
4.9. Fournisseurs	p. 47
4.10. Moyens d'exploitation	p. 47
4.11. Risques de l'émetteur	p. 49
4.12. Faits exceptionnels et litiges	p. 52
CHAPITRE 5 - INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE CAPELLI	
5.1. Comptes consolidés aux normes françaises : Principales données financières	p. 54
5.1.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2002 aux normes françaises :	
- Rapport du Commissaire aux Comptes	p. 56
- Bilan	p. 57
- Compte de résultat	p. 59
- Tableau de flux	p. 60
- Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2002	p. 61
5.1.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2003 aux normes françaises :	
- Rapport du Commissaire aux Comptes	p. 78
- Bilan	p. 79
- Compte de résultat	p. 81
- Tableau de flux	p. 82
- Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2003	p. 83
5.1.3. Comptes consolidés au 31 décembre 2004 aux normes françaises :	
- Rapport du Commissaire aux Comptes	p. 105
- Bilan	p. 106
- Compte de résultat	p. 108
- Tableau de flux	p. 109
- Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2004	p. 111
- Note complémentaire à l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2004	p. 136
5.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2004 normes IFRS :	
- Rapport des Commissaires aux Comptes	p. 139
- Bilan	p. 140
- Compte de résultat	p. 142
- Tableau de flux	p. 143
- Tableau de variation des capitaux propres	p. 144
- Annexe aux comptes consolidés	p. 145
5.3. Comptes consolidés proforma aux normes françaises : Principales données financières	p. 173

5.3.1. Comptes consolidés proforma aux 31 décembre 2002 et 31 décembre 2003 aux normes françaises :	
- Rapport du Commissaire aux Comptes	p. 175
- Note préliminaire aux comptes consolidés proforma aux 31 décembre 2002 et 31 décembre 2003	p. 176
- Bilan	p. 180
- Compte de résultat	p. 182
5.3.2. Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2004 aux normes françaises :	
- Rapport du Commissaire aux Comptes	p. 184
- Note préliminaire aux comptes consolidés proforma au 31 décembre 2004	p. 185
- Bilan	p. 187
- Compte de résultat	p. 189
5.4. Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2004 normes IFRS :	
- Rapport des Commissaires aux Comptes	p. 191
- Note préliminaire	p. 192
- Bilan	p. 194
- Compte de résultat	p. 196
5.5. Comptes consolidés au 30 juin 2005 normes IFRS :	
- Rapport des Commissaires aux Comptes	p. 198
- Bilan	p. 199
- Compte de résultat	p. 201
- Tableau de flux	p. 202
- Tableau de variation des capitaux propres	p. 203
- Annexe aux comptes consolidés	p. 204
5.6. Comptes sociaux :	
Principales données financières	p. 216
5.6.1. Comptes sociaux au 31 décembre 2002 :	
- Rapport général du Commissaire aux Comptes	p. 218
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	p. 219
- Bilan	p. 221
- Compte de résultat	p. 223
- Annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 2002	p. 224
- Rapport de gestion des comptes sociaux au 31 décembre 2002	p. 231
5.6.2. Comptes sociaux au 31 décembre 2003 :	
- Rapport général du Commissaire aux Comptes	p. 235
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	p. 236
- Bilan	p. 237
- Compte de résultat	p. 239
- Annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 2003	p. 240
- Rapport de gestion des comptes sociaux au 31 décembre 2003	p. 250
5.6.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2004 :	
- Rapport général du Commissaire aux Comptes	p. 254
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	p. 255
- Bilan	p. 257
- Compte de résultat	p. 259
- Annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 2004	p. 260
- Rapport de gestion des comptes sociaux au 31 décembre 2004	p. 272
5.7. Honoraires du Commissaire aux Comptes et des membres du réseau pris en charge par CAPELLI	p. 277
CHAPITRE 6 – GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE	
6.1. Composition et fonctionnement des organes d’administration, de direction et de surveillance	p. 278
6.2. Contrôle interne	p. 282
6.3. Intérêts des dirigeants dans le capital de l’émetteur	p. 286
6.4. Schéma d’intéressement du personnel	p. 288
CHAPITRE 7 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L’EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES	
7.1. Evolution récente	p. 289
7.2. Perspectives d’avenir	p. 289
Annexe – Etat récapitulatif du rapport d’expertise relatif au patrimoine immobilier du Groupe CAPELLI	p. 290
TABLEAU DE CONCORDANCE SELON LE REGLEMENT N°809/2004	p. 291

CHAPITRE 1

RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

1.1. Nom et fonction du responsable du document de base

Monsieur Jean-Claude Capelli

Président Directeur Général

1.2. Attestation du responsable du document de base

« A notre connaissance, et après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les données du présent document de base sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe CAPELLI. Elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. La société a obtenu de ses contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux dans laquelle ils indiquent avoir procédé, conformément à la doctrine et aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de base ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de base. »

Fait à Champagne-au-Mont-d'Or le 30 septembre 2005

Jean-Claude Capelli
Président Directeur Général

1.3. Responsables du contrôle des comptes

L'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2005 a pris acte de la démission de Monsieur André Fluchaire, Commissaire aux Comptes titulaire, et de Madame Josiane Botti, Commissaire aux Comptes suppléant, et a procédé à la nomination de leurs successeurs.

1.3.1. *Commissaires aux Comptes titulaires*

Cabinet ORFIS représenté par Monsieur Bruno Gennevois
Adresse : 149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : néant
Échéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/12/2009

DFP ET ASSOCIES représentée par Monsieur Gérard Fayssse
Adresse : Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire – 69009 Lyon
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : néant
Échéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/12/2010

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

1.3.2. *Commissaires aux Comptes suppléants*

Monsieur Jean-Louis Flèche
Adresse : 149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : néant
Échéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/12/2009

Monsieur Pierre Petit
Adresse : Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire – 69009 Lyon
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : néant
Échéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/12/2010

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

1.4. Politique d'information financière

1.4.1. *Responsable de l'information financière*

Monsieur Christophe Capelli – Directeur Général Délégué
2 bis, chemin du Coulouvrier – 69410 Champagne-au-Mont-d'Or
☎ : 04 78 47 49 29
Fax : 04 78 47 51 18

1.4.2. *Calendrier de communication financière*

Chiffre d'affaires 3 ^{ème} trimestre 2005	Novembre 2005
Chiffre d'affaires 4 ^{ème} trimestre 2005	Février 2006
Comptes annuels sociaux et consolidés	Avril 2006
Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre 2006	Mai 2006
Assemblée générale des actionnaires	Juin 2006
Chiffre d'affaires 2 ^{ème} trimestre 2006	Août 2006
Comptes semestriels sociaux et consolidés	Octobre 2006

CHAPITRE 2

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION

En cas d'opération financière par appel public à l'épargne, les informations relevant de ce chapitre feront l'objet d'une note d'opération soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers.

CHAPITRE 3

RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT CAPELLI ET SON CAPITAL

3.1. Renseignements concernant l'émetteur

- **DENOMINATION SOCIALE** : CAPELLI (anciennement JC CAPELLI)

- **SIEGE SOCIAL**

14 avenue Ampère – 69370 Saint-Didier-au-Mont-d'Or

- **ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

2 bis, chemin du Coulouvrier – 69410 Champagne-au-Mont-d'Or

Téléphone : 04 78 47 49 29 – Télécopie : 04 78 47 51 18

- **FORME JURIDIQUE**

Société anonyme à Conseil d'Administration régie par les dispositions du Code de commerce.

- **DATE DE CREATION** : 16 avril 1976

- **DUREE**

L'expiration de la société est fixée au 31 décembre 2036, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

- **REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES** : RCS Lyon 306 140 039

- **CODE APE** : 701 C – Promotion immobilière d'infrastructures

- **LIEU OU PEUVENT ETRE CONSULTES LES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA SOCIETE**

L'acte constitutif, les statuts, les procès-verbaux des Assemblées Générales et des Conseils d'Administration, les comptes et les rapports des Commissaires aux Comptes peuvent être consultés à l'établissement principal de la société pendant la durée de validité du présent document de base.

- **OBJET SOCIAL** (ARTICLE 2 DES STATUTS)

La société a pour objet :

- l'étude, la mise au point, la réalisation pour son compte ou le compte de tous tiers de tous projets immobiliers, leur commercialisation, ou tout ou partie de ces missions,
- la vente, en totalité ou en partie, de tous biens ou droits immobiliers quelconques, l'activité de marchand de biens et de lotisseur,
- la prise de participation dans toute société quel que soit son objet et sa forme ; la gestion administrative et financière dans toute société,
- la création, l'acquisition, l'exploitation, la vente, la prise ou la dation à bail de tous établissements industriels ou commerciaux se rattachant à cet objet,
- et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social et à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement, le tout, tant pour elle-même que pour le compte de tiers ou en participation sous quelque forme que ce soit.

- **EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 5 DES STATUTS)**

Du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

- **FRANCHISSEMENT DE SEUILS**

Les statuts ne prévoient aucune disposition particulière. Toute personne physique ou personne morale agissant seule ou de concert qui vient à franchir, à la hausse comme à la baisse, le seuil du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital ou des droits de vote, doit informer la société et, lorsque les actions de la société seront admises sur un marché réglementé, l'Autorité des marchés financiers, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède. Cette information sera portée à la connaissance du public dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers. A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions prévues par la loi, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée seront privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auront pas été régulièrement déclarés ne pourront être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant. Lorsque les actions de la société seront admises aux négociations sur un marché réglementé, la personne physique ou morale concernée sera tenue de déclarer, à l'occasion des franchissements de seuil du dixième ou du cinquième du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir. Cette déclaration précisera si l'acquéreur agit seul ou de concert, s'il envisage d'arrêter ses achats ou de les poursuivre, d'acquiescer ou non le contrôle de la société, de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur, membre du directoire ou du conseil de surveillance. Elle sera adressée à la société et à l'Autorité des marchés financiers dans un délai de dix jours de bourse. Cette information sera portée à la connaissance du public dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers. L'actionnaire qui n'aurait pas procédé à la déclaration ci-dessus est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction du dixième ou du cinquième pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

- **ASSEMBLEES GENERALES (ARTICLES 28 A 37 DES STATUTS)**

Autorité et qualification des Assemblées Générales

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblées Générales, lesquelles sont qualifiées d'Ordinaires ou d'Extraordinaires selon la nature des décisions qu'elles ont à prendre. Les délibérations des Assemblées Générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

Convocation, lieu de réunion

- I. Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration. A défaut, elles peuvent être convoquées :
 - par le ou les Commissaires aux Comptes, en cas d'urgence,
 - par le ou les liquidateurs en cas de dissolution de la Société et pendant la période de liquidation,
 - par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé ou du Comité d'entreprise en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs actionnaires représentant au moins 5% du capital social.

Les Assemblées Générales sont réunies au Siège Social ou en tout autre lieu figurant dans les avis de convocation.

- II. La convocation est faite quinze jours au moins avant la date de l'assemblée soit par un avis inséré tant dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social, qu'au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, soit par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire. Dans le premier cas, chacun d'eux doit être également convoqué par lettre ordinaire ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée. En outre, la société est tenue, trente jours au moins avant la réunion de l'assemblée des actionnaires, de publier au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, un avis contenant les indications mentionnées à l'article 130 du décret du 23 mars 1967. Lorsqu'une Assemblée n'a pas pu délibérer faute de réunir le quorum requis, une deuxième Assemblée est convoquée six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première.

Ordre du jour

L'ordre du jour des Assemblées Générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Il figure sur les avis et lettres de convocation.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs Administrateurs et procéder à leur remplacement. L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Accès aux Assemblées - Pouvoirs

- I. Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur simple justification de son identité et d'une inscription de sa qualité d'actionnaire sur le registre tenu par la société au moins cinq jours avant la réunion de l'assemblée générale. Tout actionnaire peut également participer aux assemblées générales par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par Décret en Conseil d'Etat. En cas de démembrement de la propriété d'actions, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées extraordinaires.

- II. Un actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint ou par un autre actionnaire; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat. Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.
- III. Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la société dans les conditions fixées par la loi.
- IV. Deux membres du Comité d'entreprise peuvent également assister aux assemblées générales dans les conditions prévues par la les dispositions du Code du travail.

Feuille de présence

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- les nom, prénoms usuels et domicile de chaque actionnaire présent, le nombre d'actions dont il est titulaire ainsi que le nombre de voix attachées à ces actions,
- les nom, prénoms usuels et domicile de chaque actionnaire représenté, le nombre d'actions dont il est titulaire ainsi que le nombre de voix attachées à ces actions,
- les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandataire, le nombre d'actions de ses mandants ainsi que le nombre de voix attachées à ces actions, le nombre des pouvoirs donnés à chaque mandataire.
- les nom, prénoms usuels et domicile de chaque actionnaire ayant adressé à la société un formulaire de vote par correspondance, ainsi que le nombre de voix dont il est titulaire et le nombre de voix attaché à ces actions.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires, est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

Bureau de l'Assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration. En son absence, l'assemblée élit elle-même son Président. L'Assemblée convoquée par le ou les Commissaires aux Comptes en cas d'urgence est présidée par le Commissaire ou par l'un d'eux. Les fonctions de Scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants qui représentent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions et, sur leur refus, par ceux qui viennent immédiatement après, jusqu'à acceptation. Le Bureau désigne un Secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

Procès-verbaux

Les délibérations des Assemblées Générales sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé, ou sur des feuilles mobiles numérotées et paraphées dans les conditions fixées par la loi. Ces procès-verbaux mentionnent la date et le lieu de réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du Bureau, le nombre d'actions participant au vote et le quorum atteint, les documents et rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Ils sont signés par les membres du Bureau. Les copies ou extraits desdits procès-verbaux sont signés par le Président du Conseil d'Administration, l'Administrateur Directeur Général, ou, après dissolution, par un liquidateur. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire est celle qui est appelée à prendre toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts. Elle est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice et, le cas échéant, sur les comptes consolidés. Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent le quart des actions ayant droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un groupement d'actions régulièrement effectué. L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, l'Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés. Par dérogation aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée Générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire. Quant à celle appelée à décider la transformation de la Société, elle délibère aux conditions de majorité prévues à l'article 42 ci-après, et qui diffèrent selon la forme nouvelle adoptée. En outre, dans les Assemblées Générales Extraordinaires appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature, ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire est privé du droit de vote, même comme mandataires.

Droit de Communication des actionnaires

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche de la Société. La nature de ces documents et les conditions de leur mise à disposition des actionnaires sont déterminées par la loi.

• **FIXATION, AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT (ARTICLE 39 DES STATUTS)**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice. Sur le bénéfice de l'exercice, diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice disponible est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi et des statuts et augmenté du report bénéficiaire. L'Assemblée Générale a la faculté de reporter à nouveau ce bénéfice ou de l'affecter en totalité ou en partie à la dotation de tous fonds de réserve.

Elle peut également prélever sur ce bénéfice un dividende réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque l'actif net est ou deviendrait à la suite de celle-ci inférieur au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

• **MODALITES DE PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES (ARTICLE 40 DES STATUTS)**

- I. L'Assemblée Générale a la faculté d'accorder, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.
- II. Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'Assemblée Générale, ou à défaut, par le Conseil d'Administration.
- III. L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé peut également, si le capital est entièrement libéré, proposer aux actionnaires le paiement total ou partiel du dividende sous forme d'actions. Le prix d'émission des actions ne peut pas être inférieur à leur montant nominal ; il est fixé par l'Assemblée Générale, sous le contrôle du Commissaire aux Comptes. L'option offerte à tous les actionnaires est exercée dans les conditions prévues par la loi.
- IV. La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Toutefois, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts et compte tenu du report bénéficiaire, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

L'option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions est applicable en matière d'acomptes sur dividendes.

- V. Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des actionnaires sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

3.2. Renseignements concernant le capital social

• CAPITAL SOCIAL

Le capital social de la société est de 9.296.000 €, divisé en 3.320.000 actions de 2,80 € nominal, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

• DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS (ARTICLE 13 DES STATUTS)

I. Chaque action donne droit à une part dans la propriété de l'actif social, proportionnelle au nombre des actions existantes. Notamment, elle a droit, pour toute répartition effectuée en cours de société, comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette. Il sera donc, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société et auxquelles cette répartition pourrait donner lieu.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale. En outre, elle donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales dans les conditions légales et statutaires.

Toutefois, toute action nominative intégralement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription depuis 2 ans au moins au nom d'un même actionnaire, au jour de la réunion de l'assemblée générale du 6 octobre 2004, donnera lieu à un droit de vote double au profit de cet actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, ce droit de vote double sera conféré, dès leur émission, aux actions nominatives, attribuées gratuitement à un actionnaire de la société à raison d'actions anciennes pour lesquelles ce dernier bénéficierait déjà de ce droit.

Le transfert par quelque moyen et dans quelque condition que ce soit mettra fin de plein droit au droit de vote double qui s'y rattache, hors les cas visés à l'article L 225-124 du Code de commerce.

II. Les actionnaires ne sont responsables qu'à concurrence du montant des actions qu'ils possèdent.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

• CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS (ARTICLE 11 DES STATUTS)

Les titres inscrits en compte se transmettent par virement de compte à compte.

Aussi longtemps que l'inscription en compte ne sera pas devenue définitive, la propriété des actions résultera de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres et comptes tenus à cet effet au siège social. Leur cession s'opèrera, à l'égard des tiers et de la société, par une déclaration de transfert signée du cédant ou de son mandataire et mentionnée sur ces registres.

Si les actions ne sont pas entièrement libérées, l'ordre de mouvement doit être signé en outre par le cessionnaire.

La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public ou le maire de leur domicile.

Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.

La transmission d'actions, à titre gratuit ou en suite de décès, s'opère également par un transfert mentionné sur le registre, sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Après libération intégrale des actions, leur transmission s'opèrera par virement de compte à compte, dans les conditions et selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actions en numéraire provenant d'une augmentation de capital sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Après la dissolution de la société, elles demeurent négociables jusqu'à la clôture de la liquidation.

• FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS (ARTICLE 10 DES STATUTS)

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Dans ce dernier cas, la société est en droit de demander à tout moment dans les conditions et selon les modalités stipulées par les articles L 228-2 et L 228-3 du Code de commerce, les informations visées audit article. Elles sont inscrites en compte au nom de leur propriétaire à la diligence de la société, conformément à la réglementation en vigueur. A la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui est délivrée par la société.

Les actions sont admises aux opérations de EUROCLEAR.

- **RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS**

Sous la condition suspensive du transfert des actions de la société sur un marché réglementé d'Euronext Paris, l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2005, conformément aux dispositions de l'article L 225-209 du Code de commerce, et après avoir entendu la présentation du rapport du Conseil d'Administration, a autorisé le Conseil d'Administration, à acquérir, par tous moyens, en une ou plusieurs fois, des actions de la société dans la limite d'un nombre d'actions représentant au plus 10% de son capital social à la date de la décision d'acquisition par le Conseil d'Administration, et pour un montant global maximal de 10.000.000 euros, dans les conditions et limites prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. La présente autorisation pourra être utilisée par le Conseil d'Administration en vue de :

- intervenir sur le marché dans le cadre d'un contrat de liquidité qui sera conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie de l'A.F.E.I. reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- favoriser la réalisation d'opérations financières ou de croissance externe, les actions acquises pouvant être utilisées à toutes fins et notamment être, en tout ou en partie, conservées, cédées, transférées, apportées ou échangées,
- les attribuer aux salariés et dirigeants dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de l'intéressement des salariés, du régime des options d'achats d'actions, de l'attribution gratuite d'actions, ou par le biais d'un plan d'épargne entreprise,
- permettre la gestion patrimoniale et financière du capital et des fonds propres de la société, eu égard notamment à ses besoins de financement,
- annuler les actions détenues par la société dans les conditions prévues par les textes en vigueur, au moyen d'une réduction corrélative du capital social dans la limite de 10% du capital existant à la date de la décision d'annulation, par période de 24 mois, sous réserve d'une autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire,
- conserver les actions de la société qui auront été achetées, les céder ou, plus généralement, les transférer par quelque mode juridique que ce soit.

L'Assemblée prend acte que, conformément aux dispositions légales applicables, le Conseil d'Administration établira la note d'information relative au programme de rachat d'actions qui sera incluse dans le prospectus d'admission des actions de la société sur un marché réglementé d'Euronext Paris, et la soumettra au visa de l'Autorité des marchés financiers.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange des actions pourront être effectués par le Conseil d'Administration par tous moyens, en une ou plusieurs fois, notamment sur le marché, ou de gré à gré ou par bloc, et le cas échéant, en ayant recours à des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur délégation de ce dernier appréciera, et éventuellement par tous tiers agissant pour le compte de la société conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-206 du Code de commerce. Il est précisé que la part du programme de rachat d'actions réalisée par acquisition ou transfert de blocs de titres pourra atteindre l'intégralité dudit programme.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide que le prix d'achat maximum hors frais par action ne devra pas être supérieur à celui de la dernière opération indépendante ou, s'il est plus élevé, de l'offre indépendante actuelle la plus élevée sur la place où l'achat est effectué.

Dans le cas où il sera fait usage des facultés offertes par le quatrième alinéa de l'article L 225-209 du Code de commerce, le prix de vente sera alors déterminé conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les acquisitions d'actions de la société réalisées en vertu de la présente autorisation devront également respecter les règles édictées par l'Autorité des marchés financiers en ce qui concerne les conditions et les périodes d'intervention sur le marché. La société s'abstiendra d'acheter plus de 25% du volume quotidien moyen des actions négociées sur le marché réglementé.

La société ne pourra à aucun moment détenir, directement ou par personne interposée, plus de 10% du total de ses propres actions composant le capital social.

Cette autorisation est donnée au Conseil d'Administration pour une durée de 18 mois à compter de la date du transfert des actions de la société sur un marché réglementé d'Euronext Paris. Cette autorisation pourra être utilisée en période d'offre publique visant les titres de la société et sous réserve de la réglementation applicable en pareille matière.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, les actions de la société acquises en vertu de la présente autorisation devront revêtir la forme nominative et être entièrement libérées lors de l'acquisition. Ces acquisitions ne pourront avoir pour effet d'abaisser les capitaux propres à un montant inférieur à celui du capital augmenté des réserves non distribuables. Enfin, la société devra disposer de réserves, autres que la réserve légale, d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède, directement ou par personne interposée.

Dans le cadre de sa gestion financière globale, la société se réserve la possibilité d'utiliser une partie de ses ressources financières disponibles pour financer le rachat d'actions et de recourir à l'endettement pour financer les besoins additionnels qui excèderaient son autofinancement.

Le Conseil d'Administration informera les actionnaires dans son rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, des acquisitions et cessions réalisées en application de la présente autorisation.

L'Assemblée Générale confère, sous la condition suspensive ci-dessus visée, tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour l'accomplissement de ce programme de rachat d'actions, et notamment pour :

- apprécier l'opportunité et procéder au rachat d'actions autorisé par la présente résolution,
- fixer, conformément aux termes de la présente résolution, le prix d'achat et le prix de vente des actions,
- établir et publier toute note d'information et effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toutes autorités réglementaires et boursières compétentes,
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue du registre des achats et ventes,
- déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués les pouvoirs nécessaires pour réaliser ce programme de rachat d'actions,
- effectuer toutes déclarations et toutes autres formalités et de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

• CAPITAL AUTORISE NON EMIS

1) **Délégation de compétence au Conseil d'Administration aux fins d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires nouvelles et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 juin 2005, après avoir constaté que le capital social de la société était intégralement libéré et après avoir entendu la présentation du rapport du Conseil d'Administration et la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, statuant conformément aux dispositions des articles L 228-91, L 228-92 et L 225-129-2 du Code de commerce, a délégué la compétence au Conseil d'Administration, sous la condition suspensive du transfert des actions de la société sur un marché réglementé d'Euronext Paris, de décider, immédiatement ou à terme, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en France ou à l'étranger :

- une ou plusieurs augmentations du capital social, par apport en numéraire et émission d'actions ordinaires nouvelles de la société,
- les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital définies ci-après, en une ou plusieurs fois :
 - . des actions nouvelles avec bon de souscription d'actions et/ou
 - . des obligations convertibles en actions et/ou
 - . des obligations à bon de souscription d'actions(ci-après les « Valeurs Mobilières Composées »).

L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé que le montant total des émissions susceptibles d'être réalisées ne pourrait pas être supérieur :

- à un montant de 10.000.000 euros pour les émissions d'actions ordinaires et les émissions d'actions nouvelles avec bon de souscription d'actions,
- à un montant de 50.000.000 euros pour les obligations convertibles en actions et/ou les émissions d'obligations à bon de souscription d'actions,

étant précisé qu'à ces montants s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des titres à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

En conséquence l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué au Conseil d'Administration la compétence pour, notamment, et sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative :

- apprécier l'opportunité de décider ou non une ou plusieurs augmentation(s) du capital social par émission d'actions ordinaires nouvelles de la société et/ou une ou plusieurs émissions de Valeurs Mobilières Composées,
- fixer le montant de l'(des) augmentation(s) de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles ou/et de l'(des) émissions de Valeurs Mobilières Composées,
- déterminer les conditions et modalités de réalisation de l'(des) augmentation(s) de capital et/ou d'émission de Valeurs Mobilières Composées, notamment fixer le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et/ou des Valeurs Mobilières Composées (et des actions auxquelles ces dernières donneront droit), avec ou sans prime, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; fixer les caractéristiques des Valeurs Mobilières Composées émises,

- fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, de prolonger lesdites dates si nécessaire, d'organiser la réception des fonds, et plus généralement de constater la réalisation définitive de l'(des) augmentation(s) du capital social et/ou des émissions de Valeurs Mobilières Composées, et/ou des augmentations de capital résultant de l'exercice des Valeurs Mobilières Composées ; procéder à la modification corrélative des statuts, prendre toutes dispositions, accomplir tous actes et formalités,
- conclure avec tout prestataire de services d'investissement de son choix, tout contrat de garantie de bonne fin,
- déterminer les conditions et modalités d'exercice des droits attachés aux Valeurs Mobilières Composées ainsi émises,
- prendre toute mesure nécessaire au bon déroulement de l'émission de Valeurs Mobilières Composées et rédiger un contrat d'émission pour chaque catégorie et émission de Valeurs Mobilières Composées,
- décider l'émission des actions auxquelles donneront droit les Valeurs Mobilières Composées et fixer la date de jouissance desdites actions,
- établir l'ensemble des documents nécessaires à l'information du public et des actionnaires,
- si le Conseil constate une demande excédentaire, augmenter le nombre de titres émis, dans les conditions et limites fixés par l'article D 155-4, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, et ce, sans que cette faculté ne permette de dépasser les plafonds globaux fixés aux termes de la présente résolution,
- prendre toute disposition pour assurer, si nécessaire, la préservation des droits des titulaires de Valeurs Mobilières Composées donnant droit à l'attribution de titres de capital, et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur, et notamment les dispositions des articles L 228-98 à L 228-102 du Code de commerce,
- prendre toute mesure en vue de procéder à la nomination d'un représentant de la masse pour chaque catégorie de Valeurs Mobilières Composées émises,
- déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués le pouvoir de décider la réalisation de l'(des) augmentation(s) de capital et/ou de l'émission des Valeurs Mobilières Composées, ainsi que celui d'y surseoir, et ce, dans les conditions et selon les modalités que le Conseil d'Administration fixera.

L'Assemblée Générale Extraordinaire a pris acte que, conformément aux dispositions de l'article L 225-132 du Code de commerce, la décision d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital emportait également renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donnent droit.

L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'avaient pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières, le Conseil pourrait offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

La présente délégation de compétence a été donnée pour une durée de vingt-six mois à compter du transfert des actions de la société sur un marché réglementé d'Euronext Paris.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L 225-129-3 du Code de commerce, toute délégation de l'Assemblée est suspendue en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société, sauf si elle s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre.

L'Assemblée Générale a pris acte que la présente délégation privait d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Les autres modalités de l'opération feront l'objet d'un rapport complémentaire, conformément aux dispositions de l'article L 225-129-5 du Code de commerce, que le Conseil d'Administration établira au moment où il fera usage de la délégation de compétence donnée par la présente assemblée, dans les conditions fixées par décret.

Le Conseil d'Administration informera chaque année l'Assemblée Générale Ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

2) Délégation de compétence au Conseil d'Administration aux fins d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires nouvelles et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 juin 2005, après avoir constaté que le capital social de la société était intégralement libéré et après avoir entendu la présentation du rapport du Conseil d'Administration et la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, statuant conformément aux dispositions des articles L 228-91, L 228-92, L 225-129-2 et L 225-135 du Code de commerce, a délégué la compétence au Conseil d'Administration, sous la condition suspensive du transfert des actions de la société sur un marché réglementé d'Euronext Paris, de décider de réaliser en France ou à l'étranger :

- une ou plusieurs augmentations du capital social, par apport en numéraire et émission d'actions ordinaires nouvelles de la société
- les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital définies ci-après, en une ou plusieurs fois
 - . des actions nouvelles avec bon de souscription d'actions et/ou
 - . des obligations convertibles en actions et/ou
 - . des obligations à bon de souscription d'actions(ci-après les « Valeurs Mobilières Composées»).

L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé que le montant total des émissions susceptibles d'être réalisées ne pourrait pas être supérieur :

- à un montant de 10.000.000 euros pour les émissions d'actions ordinaires et les émissions d'actions nouvelles avec bon de souscription d'actions,
- à un montant de 50.000.000 euros pour les obligations convertibles en actions et/ou les émissions d'obligations à bon de souscription d'actions,

étant précisé qu'à ces montants s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des titres à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, conformément aux dispositions des articles des articles L. 225-135 et L 225-129-2 du Code de commerce, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou Valeurs Mobilières Composées qui seront émises au titre de la présente résolution, par appel public à l'épargne, sans indication du nom des bénéficiaires et sans indication de catégories de bénéficiaires.

En conséquence l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué au Conseil d'Administration la compétence pour, notamment, et sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative :

- apprécier l'opportunité de décider ou non une ou plusieurs augmentation(s) du capital social par émission d'actions ordinaires nouvelles de la société et/ou une ou plusieurs émissions de Valeurs Mobilières Composées,
- fixer le montant de l'(des) augmentation(s) de capital par émission d'actions nouvelles ordinaires ou/et de l'(des) émissions de Valeurs Mobilières Composées,
- déterminer les conditions et modalités de réalisation de l'(des) augmentation(s) de capital et/ou des émissions de Valeurs Mobilières Composées, notamment fixer le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et/ou des Valeurs Mobilières Composées (et des actions auxquelles donneront droit ces dernières), avec ou sans prime, étant précisé que ledit prix devra être au moins égal au minimum résultant des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; fixer les caractéristiques des Valeurs Mobilières Composées émises,
- fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, de prolonger lesdites dates si nécessaire, d'organiser la réception des fonds, et plus généralement de constater la réalisation définitive de l'(des) augmentation(s) du capital social et/ou des émissions de Valeurs Mobilières Composées et/ou des augmentations de capital résultant des émissions de Valeurs Mobilières Composées, procéder à la modification corrélative des statuts, prendre toutes dispositions, accomplir tous actes et formalités,
- apprécier l'opportunité d'instaurer un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires, fixer la durée de ce délai conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, étant précisé qu'il devra porter sur l'ensemble de l'émission concernée. Cette priorité de souscription ne donnera pas lieu à la création de droits négociables, mais pourra, si le Conseil d'Administration, l'estime opportun, être exercée à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible,
- conclure avec tout prestataire de services d'investissement de son choix, tout contrat de garantie de bonne fin,
- déterminer les conditions et modalités d'exercice des droits attachés aux Valeurs Mobilières Composées émises,
- prendre toute mesure nécessaire au bon déroulement de l'émission de Valeurs Mobilières Composées et rédiger un contrat d'émission pour chaque catégorie et émission de Valeurs Mobilières Composées,
- décider l'émission des actions auxquelles donneront droit les Valeurs Mobilières Composées et fixer la date de jouissance desdites actions,

- établir l'ensemble des documents nécessaires à l'information du public et des actionnaires,
- si le Conseil constate une demande excédentaire, augmenter le nombre de titres émis dans les conditions et limites fixés par l'article D 155-4, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, et ce, sans que cette faculté ne permette de dépasser les plafonds globaux fixés aux termes de la présente résolution,
- prendre toute mesure en vue de procéder à la nomination d'un représentant de la masse pour chaque catégorie de Valeurs Mobilières Composées émises,
- déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués le pouvoir de décider la réalisation de l'(des) augmentation(s) de capital, ainsi que celui d'y surseoir, et ce, dans les conditions et selon les modalités que le Conseil d'Administration fixera.

L'Assemblée Générale Extraordinaire a pris acte que, conformément aux dispositions de l'article L 225-132 du Code de commerce, la décision d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital emportait également renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donnent droit.

La présente délégation de compétence a été donnée pour une durée de vingt-six mois à compter du transfert des actions de la société sur un marché réglementé d'Euronext Paris.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L 225-129-3 du Code de commerce, toute délégation de l'Assemblée est suspendue en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société, sauf si elle s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre.

L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé que les actions et Valeurs Mobilières Composées émises en vertu de la présente délégation pouvaient être destinées à :

- rémunérer des titres qui seraient apportés à la société selon la procédure de l'offre publique d'échange effectuée conformément aux dispositions de l'article L 225-148 du Code de commerce,
- sur le rapport du Commissaire aux Apports, et dans la limite de 10% de son capital social, rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières composées donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.

Dans tous les cas, le montant des augmentations de capital effectuées en vertu de l'alinéa précédent s'impute sur les montants globaux prévus ci-dessus par la présente résolution.

L'Assemblée Générale a pris acte que la présente délégation privait d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Les autres modalités de l'opération feront l'objet d'un rapport complémentaire, conformément aux dispositions de l'article L 225-129-5 du Code de commerce, que le Conseil d'Administration établira au moment où il fera usage de la délégation de compétence donnée par la présente assemblée, dans les conditions fixées par décret, ainsi que d'un rapport complémentaire des commissaires aux comptes.

Le Conseil d'Administration informera chaque année l'Assemblée Générale Ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

3) *Délégation de compétence au Conseil d'Administration aux fins de décider une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise*

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 juin 2005, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir entendu la présentation du rapport du Conseil d'Administration, faisant usage de la faculté visée à l'article L 225-129 du Code de commerce, a décidé, sous la condition suspensive du transfert des actions de la société sur un marché réglementé d'Euronext Paris :

- de déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, la compétence de décider d'augmenter le capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par l'incorporation de tout ou partie des réserves, bénéfices et/ou primes ou autres sommes dont la capitalisation sera légalement ou statutairement possible, et par l'attribution d'actions nouvelles gratuites de la société ou l'élévation de la valeur nominale des actions existantes de la société, et

- que le montant nominal maximum de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être décidées par le Conseil d'Administration ou par son président et réalisées en vertu de la présente délégation, ne pourrait pas être supérieur au montant global maximum des réserves, bénéfices et/ou primes ou autres sommes susceptibles d'être incorporées au capital et qui existeront lors de la décision d'augmentation du capital de la société et devrait être augmenté du montant éventuellement nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société.

En conséquence l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué au Conseil d'Administration la compétence pour, notamment, et sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative :

- déterminer le montant et la nature des sommes qui seront incorporées au capital de la société,
- fixer le nombre d'actions nouvelles de la société à émettre et qui seront attribuées gratuitement ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes de la société sera augmentée,
- arrêter la date, éventuellement rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles de la société porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation de la valeur nominale des actions existantes de la société prendra effet,
- décider, le cas échéant, que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant d'une telle vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard trente jours calendaires après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions leur revenant,
- prélever sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du capital social de la société après chaque augmentation de capital,
- prendre toutes les dispositions pour assurer la bonne fin de chaque augmentation de capital et constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts et accomplir tous actes et formalités y afférents,
- prendre toutes mesures permettant aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'obtenir des actions nouvelles de la société,
- déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués le pouvoir de décider la réalisation de l'(des) augmentation(s) de capital, ainsi que celui d'y surseoir, et ce, dans les conditions et selon les modalités que le Conseil d'Administration fixera.

L'Assemblée Générale a pris acte que la présente délégation privait d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

- **CAPITAL POTENTIEL**

Néant.

- **AUTRES TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL**

Il n'existe pas d'autres titres donnant accès au capital.

- **TITRES NON REPRESENTATIFS DE CAPITAL**

Il n'existe pas de titres non représentatifs de capital.

• TABLEAU D'ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS LA CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ

Date	Nature des opérations	Augmentation de capital	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombre de parts sociales / actions créées	Montant cumulé		
					en capital	en titres	Nominal
16/04/1976	Création	100.000 F	- F	1.000	100 000 F	1.000	100,00 F
20/06/1984	Augmentation de capital par incorporation de réserves	150.000 F	- F	-	250.000 F	1.000	250,00 F
29/10/1985	Augmentation de capital par apport d'actifs	350.000 F	- F	1.400	600.000 F	2.400	250,00 F
18/04/1992	Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'émission	400.000 F	- F	-	1.000.000 F	2.400	416,67 F
30/06/1999	Augmentation de capital par incorporation de réserves	1.040.000 F	- F	-	2.040.000 F	2.400	850,00 F
30/05/2001	Augmentation de capital par incorporation de réserves	4.519.570 F	- F	-	6.559.570 F	2.400	2.733,15 F
	Conversion du nominal en €	- €	- €	-	1.000.000 €	2.400	416,66 €
06/10/2004	Augmentation de capital par apport des titres HJC	1.148.315 €	33.012.485 €	2.756	2.148.315 €	5.156	416,66 €
	Réduction du capital par annulation des actions CAPELLI détenues par HJC	<998.734 €>	<28.714.478 €>	<2.397>	1.149.581 €	2.759	416,66 €
	Augmentation de capital par apport des titres SFA	129.998 €	3.731.002 €	312	1.279.579 €	3.071	416,66 €
	Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion et de réserves	2.866.271 €	- €	-	4.145.850 €	3.071	1.350,00 €
	Division du nominal par 1.000	- €	- €	3.067.929	4.145.850 €	3.071.000	1,35 €
28/10/2004	Augmentation de capital par appel public à l'épargne	336.150 €	2.372.484 €	249.000	4.482.000 €	3.320.000	1,35 €
17/06/2005	Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion et de réserves	4.814.000 €	- €	-	9.296.000 €	3.320.000	2,80 €

• **REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 29 AOUT 2005 :**

Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Pleine propriété				
Jean-Claude Capelli	334.978	10,09%	334.978	10,09%
Claudine Capelli	526.000	15,84%	526.000	15,84%
Christophe Capelli	710.490	21,40%	710.490	21,40%
Jean-Charles Capelli	553.000	16,66%	553.000	16,66%
Usufruit				
Jean-Claude Capelli	379.000	11,42%	379.000	11,42%
Claudine Capelli	379.000	11,42%	379.000	11,42%
Nue-propriété				
Christophe Capelli	(379.000)	-	(379.000)	-
Jean-Charles Capelli	(379.000)	-	(379.000)	-
Sous-total Famille Capelli	2.882.468	86,82%	2.882.468	86,82%
Public	437.532	13,18%	437.532	13,18%
Total	3.320.000	100,00%	3.320.000	100,00%

A l'exception de Jean-Charles Capelli, Directeur Général Délégué en charge du développement de la région Midi-Pyrénées et fils cadet de Jean-Claude et Claudine Capelli, il n'existe pas, la connaissance de la société, de personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de CAPELLI devant être notifié en vertu de la législation française.

• **MODIFICATIONS DANS LA REPARTITION DU CAPITAL INTERVENUES DEPUIS LE 1ER JANVIER 2002**

Le tableau suivant reflète le principe selon lequel la fusion HJC / CAPELLI a eu lieu un instant de raison avant l'apport des titres SFA.

Identité de l'actionnaire	Qualité de l'actionnaire	% du capital détenu avant l'opération	Date de l'opération	Nature de l'opération	Nombre d'actions acquises (1)	Prix unitaire des actions acquises (1)	% du capital acquis	% du capital après opération
Jean-Claude Capelli	Personne physique	0,04%	06/10/04	Fusion HJC / CAPELLI	825.000	12,40 €	29,90%	29,94%
Claudine Capelli	Personne physique	0,04%	06/10/04	Fusion HJC / CAPELLI	825.000	12,40 €	29,90%	29,94%
Christophe Capelli	Personne physique	0,04%	06/10/04	Fusion HJC / CAPELLI	553.000	12,40 €	20,04%	20,08%
Jean-Charles Capelli	Personne physique	-%	06/10/04	Fusion HJC / CAPELLI	553.000	12,40 €	20,04%	20,04%
Jean-Claude Capelli	Personne physique	29,94%	06/10/04	Apport des titres SFA	79.000	12,40 €	2,57%	29,47%
Claudine Capelli	Personne physique	29,94%	06/10/04	Apport des titres SFA	79.000	12,40 €	2,57%	29,47%
Christophe Capelli	Personne physique	20,08%	06/10/04	Apport des titres SFA	154.000	12,40 €	5,01%	23,05%
Jean-Charles Capelli	Personne physique	20,04%	06/10/04	Apport des titres SFA	-	- €	-%	18,01%

(1) : compte tenu de la division du nominal par 1.000 décidée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004

• **TABLEAU DES MODIFICATIONS DU CAPITAL SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES (SUR LA BASE DE 2.400 ACTIONS)**

Actionnariat	Au 31 décembre 2001		Au 31 décembre 2002		Au 31 décembre 2003	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
HJC (1)	2.397	99,88%	2.397	99,88%	2.397	99,88%
Jean-Claude Capelli	1	0,04%	1	0,04%	1	0,04%
Claudine Capelli	1	0,04%	1	0,04%	1	0,04%
Christophe Capelli	1	0,04%	1	0,04%	1	0,04%
Total	2.400	100,00%	2.400	100,00%	2.400	100,00%

(1) : HJC était une S.A.R.L. détenue par la famille Capelli qui a été absorbée par la société CAPELLI le 6 octobre 2004.

- **NANTISSEMENT, GARANTIE ET SURETE DES ACTIONS CAPELLI**

Il n'existe aucun nantissement, garantie ou sûreté sur les actions de l'émetteur.

- **NANTISSEMENT, GARANTIE ET SURETE DES ACTIFS DE CAPELLI**

Il n'existe aucun nantissement, garantie ou sûreté sur les actifs de l'émetteur.

- **PERSONNES EXERÇANT UN CONTROLE SUR CAPELLI**

Le contrôle de l'émetteur est exercé directement par la famille Capelli, qui en est le principal actionnaire et dont les membres sont responsables de la gestion opérationnelle de CAPELLI.

- **PACTE D'ACTIONNAIRES**

A la connaissance de l'émetteur, il n'existe pas de pacte entre ses principaux actionnaires.

- **ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES**

Il n'existe aucune restriction acceptée par les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance, et de direction générale, concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de CAPELLI.

3.3. Dividendes

- **DIVIDENDES DISTRIBUES (SUR LA BASE DE 3.320.000 ACTIONS)**

Exercice	Dividende total versé au titre de l'exercice	Dividende net par action	Avoir fiscal	Dividende brut par action
31.12.2002	998.400 €	0,30 €	0,15 €	0,45 €
31.12.2003	- €	- €	- €	- €
31.12.2004	664.000 €	0,20 €	- €	- €

- **POLITIQUE FUTURE DE DIVIDENDES**

La société entend poursuivre sa politique de distribution d'un dividende égal à 20% du résultat net consolidé.

Conformément aux dispositions légales, les dividendes et les acomptes sur dividendes sont prescrits dans un délai de cinq ans au profit de l'État.

3.4. Appartenance de l'émetteur à un groupe

CAPELLI n'appartient à aucun groupe.

3.5. Marché des titres de l'émetteur

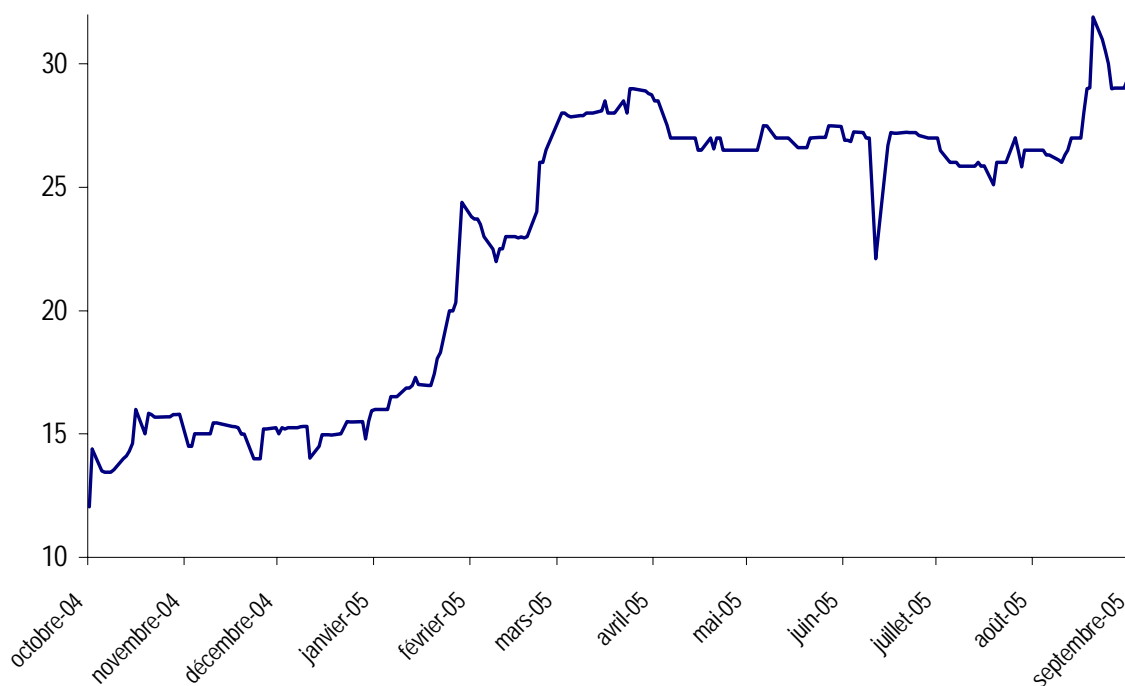
Les actions de la société sont cotées sur le Marché Libre d'Euronext Paris S.A. depuis le 28 octobre 2004.

	Cours moyen	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Volume total (en actions)
Octobre 2004	13,22	14,39	12,05	25.910
Novembre 2004	14,83	15,99	13,44	19.485
Décembre 2004	15,00	15,45	14,00	2.761
Janvier 2005	15,25	16,00	14,01	9.908
Février 2005	18,25	24,38	16,00	15.825
Mars 2005	24,18	28,00	21,99	26.133
Avril 2005	28,31	29,00	27,85	7.609
Mai 2005	26,79	27,50	26,50	1.061
Juin 2005	27,02	27,49	26,60	4.476
Juillet 2005	26,80	27,25	22,10	2.057
Août 2005	26,07	27,00	25,83	3.615
Septembre 2005*	28,36	31,90	26,01	13.779

* jusqu'au 29 septembre inclus

Source : Euronext Paris S.A.

Evolution du cours de bourse de CAPELLI depuis son entrée au Marché Libre (en euros)



Source : EURONEXT

CHAPITRE 4

PRESENTATION DE L'ACTIVITE DE CAPELLI

4.1. Historique du Groupe

La famille Capelli compte trois générations d'entrepreneurs dans la région de Lyon. Jean-Claude Capelli fonde en 1973 la société ALPHA TRANSPORT S.A., basée à Lyon (69) et spécialisée dans le négoce de fret routier au niveau national, dont l'objectif était de trouver des marchandises à embarquer après une livraison afin d'éviter que les chauffeurs ne repartent à vide. Cherchant à se diversifier, il crée en 1976 à Tassin-la-Demi-Lune (69) la société J.C. CAPELLI S.A., dont la vocation est d'être aménageur - lotisseur sur les régions du Rhône, de l'Ain et de l'Isère. La société comprend également une agence immobilière dédiée aux transactions basée à Tassin-la-Demi-Lune. L'activité d'aménageur - lotisseur se développe régulièrement, pour atteindre un chiffre d'affaires de l'ordre de 2 millions d'euros à la fin de l'année 1985. En 1986, J.C. CAPELLI S.A. absorbe ALPHA TRANSPORT S.A. et met fin à l'activité de négoce de fret routier. En 1988, l'agence immobilière est revendue et la société se concentre sur son activité d'aménageur - lotisseur en commercialisant entre 70 et 80 lots par an, pour un chiffre d'affaires de l'ordre de 3 millions d'euros.

En 1995, après une expérience commerciale en Chine puis un séjour à Londres pour compléter sa formation, Christophe Capelli, le fils aîné de Jean-Claude Capelli, rejoint J.C. CAPELLI S.A. en tant que prospecteur foncier. En 1998, il en devient Directeur Général. En 2001, il prend en charge le développement du Groupe et débute une activité de promotion immobilière afin de répondre aux demandes des mairies qui recherchent, de plus en plus, un seul interlocuteur pour les terrains et les constructions. A cette occasion, il s'associe avec un promoteur régional, G. FONTANEL PROMOTION, via des Sociétés Civiles Immobilières (S.C.I.) de construction - vente dans lesquelles il prend une participation de 50%, à l'exception de deux opérations dans lesquelles il détient respectivement 40% du capital (LE PARC DES LONGS PRÉS) et 21,25% du capital (LA RAVOIRE). Parallèlement, le Groupe crée 2C AMENAGEMENT, structure dédiée au lotissement dans la Drôme, l'Ardèche et la Loire.

Entre 2001 et 2004, le Groupe poursuit son développement par :

- le recrutement de commerciaux supplémentaires,
- la pénétration de deux nouveaux départements en Rhône-Alpes (Savoie et Haute-Savoie),
- l'ouverture de nouvelles régions : Bourgogne, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon et Provence Alpes Côte d'Azur.

Au 1^{er} juin 2004, Jean-Charles Capelli, frère de Christophe, rejoint le Groupe en qualité de futur gestionnaire. A la suite d'une réorganisation juridique décidée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004, le Groupe change de dénomination sociale et devient CAPELLI. Le 28 octobre 2004, CAPELLI entre au Marché Libre d'Euronext Paris par pure augmentation de capital de 3 millions d'euros. Au cours de l'exercice 2004, CAPELLI a commercialisé 459 lots en lotissements et 25 logements en promotion immobilière, réalisant un chiffre d'affaires consolidé proforma de 30,9 millions d'euros en normes IFRS (28,5 millions d'euros en normes françaises) pour un résultat net consolidé proforma part du Groupe de 4,13 millions d'euros en normes IFRS (3,75 millions d'euros en normes françaises). Le 25 avril 2005, Rodolphe Peiron rejoint le Groupe en qualité de Responsable Administratif et Financier.

4.2. Chiffres clés consolidés

Afin de permettre une meilleure comparabilité des comptes, les comptes consolidés sont présentés en proforma, c'est-à-dire intégrant les structurations juridiques décidées en Assemblée Générale Extraordinaire le 6 octobre 2004 :

En milliers d'euros	31/12/2002 proforma	31/12/2003 proforma	31/12/2004 proforma
Chiffre d'affaires	16.300	10.424	28.479
<i>Evolution</i>	-	- 36%	+ 173% (+ 75% / 2002)
Résultat d'exploitation	3.242	1.378	6.605
<i>Marge d'exploitation</i>	19,9%	13,2%	23,2%
Résultat courant avant IS	2.689	1.332	5.980
Résultat net part du Groupe	1.608	813	3.748
<i>Marge nette</i>	9,9%	7,8%	13,2%
Capitaux propres part du Groupe (1)	4.102	4.915	11.337
Dettes financières (2)	4.460	10.383	13.567
Trésorerie (3)	4.965	3.233	9.024
Endettement net (2)-(3) = (4)	<505>	7.150	4.543
Gearing (4) / (1)	ns	145%	40%

Commentaires sur les trois derniers exercices :

Chiffre d'affaires

Entre le 31 décembre 2002 et le 31 décembre 2003, le chiffre d'affaires a diminué de 36% (de 16,3 M€ à 10,4 M€), uniquement du fait d'une grève des archéologues qui a contraint CAPELLI à cesser ses achats de terrains entre février et juin 2003, compromettant ainsi fortement les ventes du second semestre 2003. C'est la raison pour laquelle le lotissement / aménagement n'a contribué qu'à hauteur de 67,4% au chiffre d'affaires 2003, à comparer à 92,8% % en 2002, et la promotion immobilière à hauteur de 32,6%, à comparer à 7,2% % en 2002. Au total, le nombre de lots / logements vendus a été de 171 en 2003, à comparer à 353 en 2002.

Au 31 décembre 2004, le chiffre d'affaires consolidé s'est établi à 28,5 M€, conformément aux prévisions présentées lors de l'entrée au Marché Libre en octobre 2004, représentant 484 lots / logements vendus. Le lotissement / aménagement a contribué pour 91,6% au chiffre d'affaires consolidé, et la promotion immobilière pour 8,4%. Depuis 1995, la croissance annuelle moyenne du nombre de lots vendus est de 28,7%.

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'est élevé à 1,4 M€ au 31 décembre 2003, en baisse de 57% par rapport à 2002. L'évolution de la marge d'exploitation, de 19,9% en 2002 à 13,2% en 2003, s'explique principalement par :

- . l'augmentation du poids de la sous-traitance et des autres achats et charges externes dans le chiffre d'affaires, le Groupe se devant de réaliser les Voiries Réseaux Divers (V.R.D.) sur les terrains déjà acquis,
- . la croissance du poste salaires et charges, qui représente des charges fixes, notamment du fait du recrutement de huit nouveaux collaborateurs.

Au 31 décembre 2004, le résultat d'exploitation a atteint 6,6 M€, soit un montant supérieur de 17% aux prévisions, permettant au Groupe d'afficher une marge d'exploitation de 23,2%, en progression significative.

Résultat net

Au 31 décembre 2004, le résultat net part du Groupe s'est élevé à 3,7 M€, supérieur de 25% aux prévisions. La marge nette est ressortie à 13,2%. Entre 2002 et 2004, la croissance annuelle moyenne du résultat net a été de 52,6%.

Capitaux propres part du Groupe

Entre 2002 et 2004, les capitaux propres ont été multipliés par plus de 2,7 du fait de l'intégration des résultats (4,6 M€) et de l'augmentation de capital réalisée lors de l'entrée au Marché Libre (2,7 M€).

Dettes financières

La forte augmentation des dettes financières (x 3) s'explique essentiellement par un recours massif aux concours bancaires courants (3,4 M€ en 2002, puis 9,6 M€ en 2003 et 11,3 M€ en 2004) dans le cadre du financement des terrains. La vente progressive de ces terrains a contribué à la forte progression du chiffre d'affaires sur l'exercice 2004.

Il n'existe pas de saisonnalité particulière au niveau des besoins de financement, ceux-ci suivant l'évolution de l'activité.

Trésorerie

Au 31 décembre 2002, la trésorerie disponible à l'actif (5 M€) était supérieure aux dettes financières (4,5 M€), permettant au Groupe d'afficher un endettement net négatif.

Au 31 décembre 2003, la trésorerie disponible à l'actif était de 3,2 M€, soit l'équivalent d'environ un tiers des dettes financières.

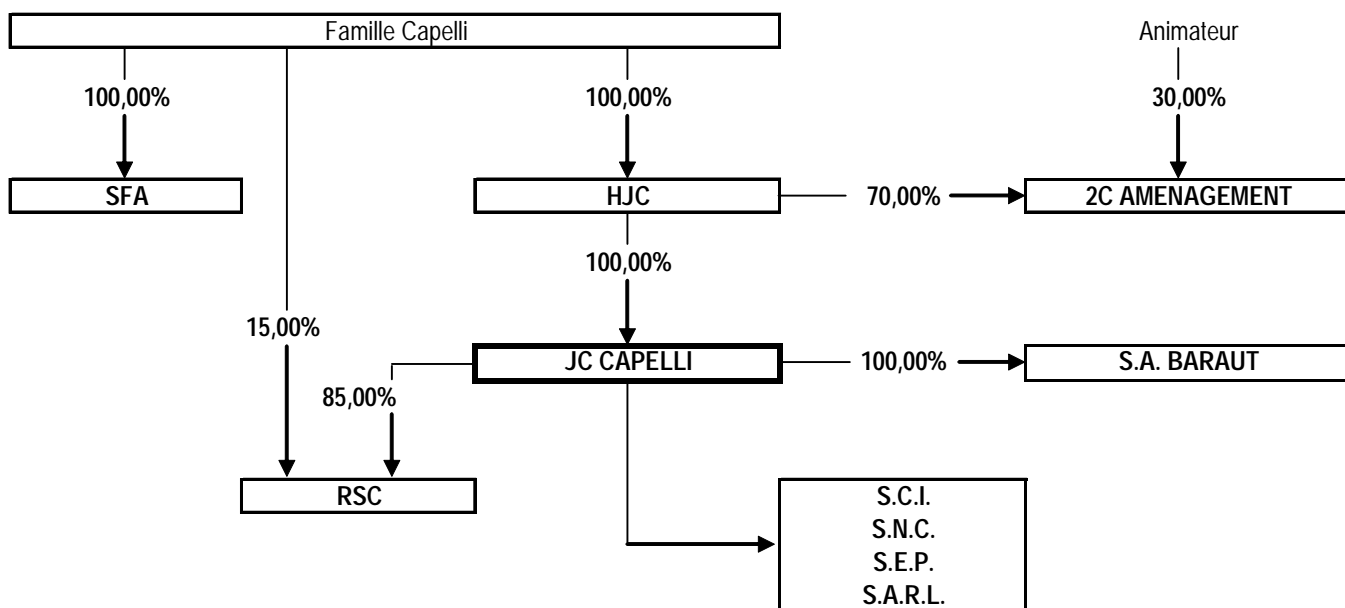
Au 31 décembre 2004, la trésorerie disponible à l'actif de 9 M€ était trois fois supérieure au résultat net, ramenant la dette financière nette (adossée aux terrains en cours de vente en 2005 pour la plupart) à 40% des fonds propres.

4.3. Structure et organigramme juridique

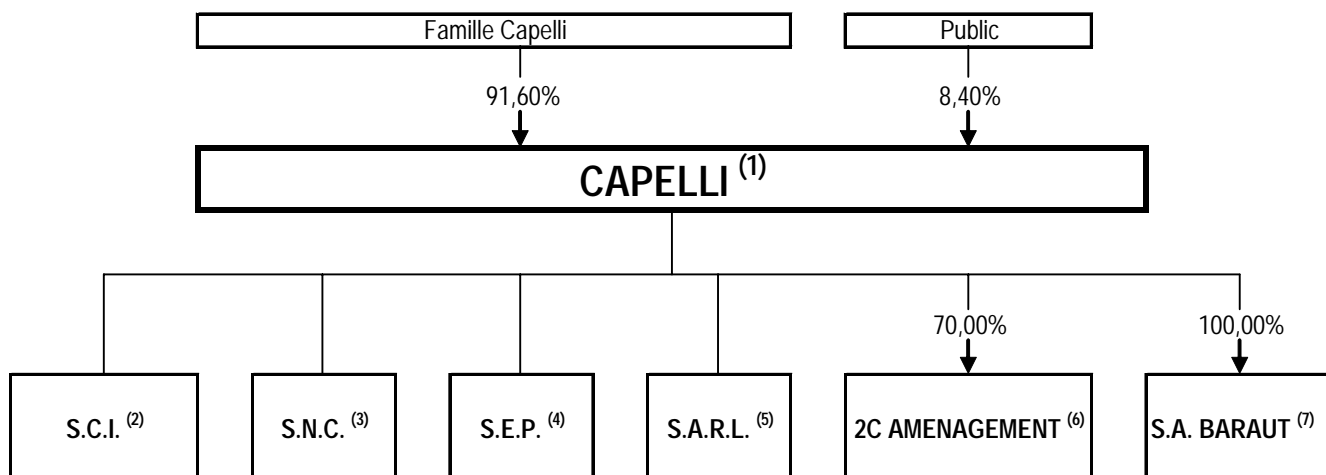
Au cours du second semestre 2004, CAPELLI a procédé à trois opérations juridiques destinées à structurer le Groupe afin de présenter un périmètre intégrant l'ensemble des moyens d'exploitation lors de l'inscription au Marché Libre :

- la fusion-absorption de la société HJC par la société CAPELLI,
- l'apport des titres de la SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA) à la société CAPELLI,
- l'acquisition de 15% de la société REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE (RSC) par CAPELLI.

Organigramme avant structuration et entrée au Marché Libre :



Organigramme après structuration et entrée au Marché Libre :



(1) : CAPELLI est une société anonyme au capital de 9.296.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon le 19 mai 1976 et basée à Saint-Didier-au-Mont-d'Or (69).

Le 6 octobre 2004, la famille Capelli a cédé à CAPELLI la participation de 15% qu'elle détenait dans la S.A.R.L. RSC pour un montant de 266.400 €

Le 6 octobre 2004, la famille Capelli a apporté à CAPELLI la participation de 100% qu'elle détenait dans la S.A.R.L. SFA pour un montant de 3.861.000 €

Le 6 octobre 2004, CAPELLI a absorbé la société HJC, S.A.R.L. au capital de 1.000.000 € qui détenait auparavant 99,875% du capital de CAPELLI.

Cette réorganisation juridique a été réalisée afin de simplifier la structure du Groupe.

(2) : CAPELLI détient des participations, généralement de l'ordre de 50%, dans 14 Sociétés Civiles Immobilières (S.C.I.) de construction - vente destinées aux opérations de promotion immobilière. Le solde du capital est généralement détenu par la société G. FONTANEL PROMOTION qui est dirigée par Gérald Fontanel. Les S.C.I. de construction – ventes dans lesquelles le Groupe CAPELLI détient une participation sont les suivantes :

- LE CLOS MARGAUX (50% du capital), dont l'immeuble a été entièrement livré en juillet 2003,
- LE CLOS DE LA RIVOIRE (50% du capital), dont l'immeuble a été entièrement livré en 2002,
- LES COLS VERTS (50% du capital), dont l'immeuble a été partiellement livré en 2003, le solde l'ayant été en 2004,
- CHARLES DE GAULLE (50% du capital),
- LES JARDINS DE FLORANGE (50% du capital),
- LES JARDINS D'ÉMILIE (50% du capital),
- LE RICHELIEU (50% du capital),
- LES JARDINS DE MARIE (50% du capital),
- LE PARC DES LONGS PRÉS (40% du capital),
- LES JARDINS DE MARION (50% du capital),
- L'AMBASSADEUR (50% du capital),
- LES TERRASSES DE BÉRÉNICE (50% du capital),
- LES JARDINS DE MAUD (50% du capital),
- LE DOMAINE DU RETORD (50% du capital).

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

(3) : CAPELLI détient des participations dans quatre Sociétés en Nom Collectif (S.N.C.) destinées à des opérations de lotissement. Le solde du capital est détenu par d'autres lotisseurs. Les S.N.C. dans lesquelles CAPELLI détient une participation sont les suivantes :

- JULES VERNES (33% du capital), dont l'activité n'a pas encore débuté,
- LES VERCHERES (50% du capital), dont l'activité n'a pas encore débuté,
- LES PLATIERES (50% du capital), dont l'activité est en cours,
- LE PARAVISET (25% du capital), dont l'activité est en cours.

Ces sociétés sont créées via constitution auprès du Registre du Commerce et des Sociétés juste avant l'acquisition du terrain et leur activité s'étend généralement sur deux années. Ce type de société n'a pas vocation à se développer dans le Groupe.

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

- AFA - CAPELLI Bourg-en-Bresse (50% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social,
- SOFIREL - CAPELLI Domaine Château Chassieu 3 (50% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social,
- SOFIREL - CAPELLI Lozanne 2 (50% du capital), dont l'activité est en cours,
- SOFIREL - CAPELLI Chassieu 4 (50% du capital), dont l'activité est en cours,
- URBA - CAPELLI Pierre Bénite (50% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social,
- CAPELLI - FONTANEL (50% du capital), dont l'activité est en cours,
- CAPELLI - URBA (50% du capital), dont l'activité est en cours,
- CAPELLI - RIGAL (50% du capital), dont l'activité est en cours.

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

(5) : CAPELLI détient des participations dans trois Sociétés à Responsabilité Limitée (S.A.R.L.) :

- SOCIETE FONCIERE DE L'AIN – S.F.A. (99% du capital depuis le 6 octobre 2004), spécialisée dans le lotissement et la promotion immobilière,
- REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE – R.S.C. (100% du capital depuis le 6 octobre 2004), dont la vocation est de percevoir des loyers d'immeubles appartenant au Groupe,
- JARDINS DE PIERRE (46% du capital), spécialisée dans le lotissement et qui sera dissoute en 2005.

(6) : 2C AMÉNAGEMENT est une S.A.S. au capital de 500.000 € créée en juin 2001 et spécialisée dans le lotissement. Le solde de son capital (30%) est détenu par l'animateur de la société.

(7) : BARAUT est une S.A. au capital de 1.341.628 € acquise en avril 2004 qui n'a plus d'activité mais qui possède à l'actif de son bilan un immeuble qui fait l'objet de travaux dans le but d'une revente ou d'une location.

4.4. Offre

L'activité du Groupe CAPELLI s'articule autour de deux principaux métiers : aménageur – lotisseur et promoteur immobilier.

4.4.1. *L'aménagement – lotissement (92% du chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2004)*

Le métier d'aménageur – lotisseur consiste à détecter un terrain, l'acquérir, l'aménager puis le revendre à un particulier afin que ce dernier puisse y faire édifier sa maison individuelle.

❶ La prospection foncière

La recherche des terrains est effectuée par l'équipe commerciale de CAPELLI. Les différentes étapes sont les suivantes :

- visite à la mairie pour consultation du plan d'occupation des sols (P.O.S.), sur lequel toutes les parcelles de la commune sont :
 - . réparties en trois catégories (espace vert, zone aménageable, zone aménagée),
 - . numérotées,
- sélection des parcelles susceptibles d'intéresser le Groupe CAPELLI,
- prise de contact avec les propriétaires des parcelles sélectionnées,
- établissement d'une proposition et négociation des conditions techniques et financières de l'opération,
- en cas d'accord avec le propriétaire, signature d'un compromis de vente qui peut être rédigé soit par CAPELLI, soit par le notaire du vendeur. Ce compromis de vente comprend la description précise du terrain faisant l'objet de la vente, le prix de vente ainsi que les conditions suspensives dont notamment l'obtention par CAPELLI :
 - . d'un arrêté de lotir sur un nombre minimum de lots à bâtir,
 - . d'un crédit dont les principales caractéristiques (taux, durée, montant) sont définies.

Cette première étape se déroule en moyenne sur une période de 12 à 18 mois.

❷ L'acquisition du terrain

Lorsque le compromis de vente est signé, CAPELLI prend rendez-vous avec la mairie concernée et lui présente un schéma d'aménagement des Voiries – Réseaux – Divers (V.R.D.) du terrain dans le but d'obtenir un arrêté de lotir satisfaisant, le plus souvent d'un minimum de 10 à 30 lots, condition suspensive de l'acquisition. Les V.R.D. comprennent essentiellement l'évacuation des eaux pluviales et usées, l'adduction d'eau potable, l'électricité individuelle, l'éclairage public, le gaz, le téléphone, le câble, la colonne (en fonte, en PVC, en béton armé...) dans laquelle passent ces réseaux sous la route, l'enrobé de la route, les trottoirs, les aires de stationnement, les espaces verts, l'acheminement des déchets...

Après 8 à 10 mois d'instruction qui ont nécessité de nombreux échanges entre les deux parties, la mairie accorde à CAPELLI une autorisation de lotir qui fige un droit à bâtir pendant dix ans et régit les règles de construction du lotissement. Dès l'obtention de cet arrêté de lotir, CAPELLI :

- dépose sa demande de prêt auprès d'un ou plusieurs établissement(s) bancaire(s),
- lance les consultations auprès des entreprises qui réaliseront les aménagements des V.R.D.,
- réalise la publicité de l'opération,
- pose un panneau reprenant les principales caractéristiques de l'opération (numéro d'arrêté de lotir, date d'obtention de l'arrêté de lotir, mairie concernée, nombre de lots dont la construction est envisagée, surface constructible, surface totale) sur le terrain et en mairie,
- mandate un huissier qui constate la présence du panneau sur les deux sites. Dès que ce panneau est installé, la période de deux mois de recours des tiers débute. Les tiers ont la possibilité de consulter l'arrêté de lotir en mairie. En cas de recours intenté par un tiers, CAPELLI peut :
 - . soit apporter les modifications demandées,
 - . soit procéder à des négociations avec le tiers,
 - . soit faire appel aux tribunaux pour statuer sur le bien-fondé du recours.

Lorsque la période de recours des tiers de deux mois est purgée, CAPELLI, qui a déjà obtenu son financement bancaire et sélectionné les entreprises générales, procède à l'acquisition du terrain chez le notaire.

Entre la signature du compromis de vente et l'acquisition du terrain par CAPELLI, il s'écoule en moyenne 12 à 16 mois.

③ L'aménagement des V.R.D.

Une fois propriétaire du terrain, CAPELLI lance les travaux d'aménagement des V.R.D. avec les entreprises générales sélectionnées. Environ quatre mois après le début des travaux, le Bureau d'Études de CAPELLI établit une attestation de plate-forme destinée à la mairie et à la Direction Départementale de l'Équipement (D.D.E.). Cette attestation de plate-forme, qui fait valoir la réalisation de travaux primaires (réseaux et fondations), est complétée par une attestation bancaire délivrée à CAPELLI et garantissant la bonne fin des travaux de V.R.D.

④ La commercialisation

Environ deux mois avant l'obtention de l'arrêté de lotir, CAPELLI débute la pré-commercialisation des lots. Cette étape est gérée par deux services distincts :

- le service commercial, qui renseigne les acheteurs par téléphone, prépare et envoie les contrats de réservation,
- le service suivi des dossiers qui gère les contrats de réservation jusqu'à la signature chez le notaire.

CAPELLI ne procède à l'acquisition du terrain que lorsque le lotissement a atteint un niveau de pré-réservation de 30%.

Dès que CAPELLI est propriétaire du terrain, les acheteurs déposent :

- leur demande de prêt auprès de leur établissement bancaire,
- leur permis de construire auprès de la D.D.E.

Après l'établissement de l'attestation de plate-forme par CAPELLI et de l'attestation bancaire, la D.D.E. délivre les permis de construire aux acheteurs qui, dès obtention de leur financement bancaire, finalisent leur acquisition chez le notaire. Le paiement est alors effectué directement par la banque au notaire qui règle CAPELLI sous quinze jours au maximum.

L'acheteur du terrain signe alors un Contrat de Maison Individuelle (C.M.I.) avec le maître d'ouvrage délégué, c'est-à-dire le constructeur de maisons individuelles. Ce contrat intègre :

- un échelonnement des appels de fonds en fonction de l'avancement des travaux,
- la garantie d'achèvement des travaux par le constructeur.

Répartition géographique des lots vendus en lotissement

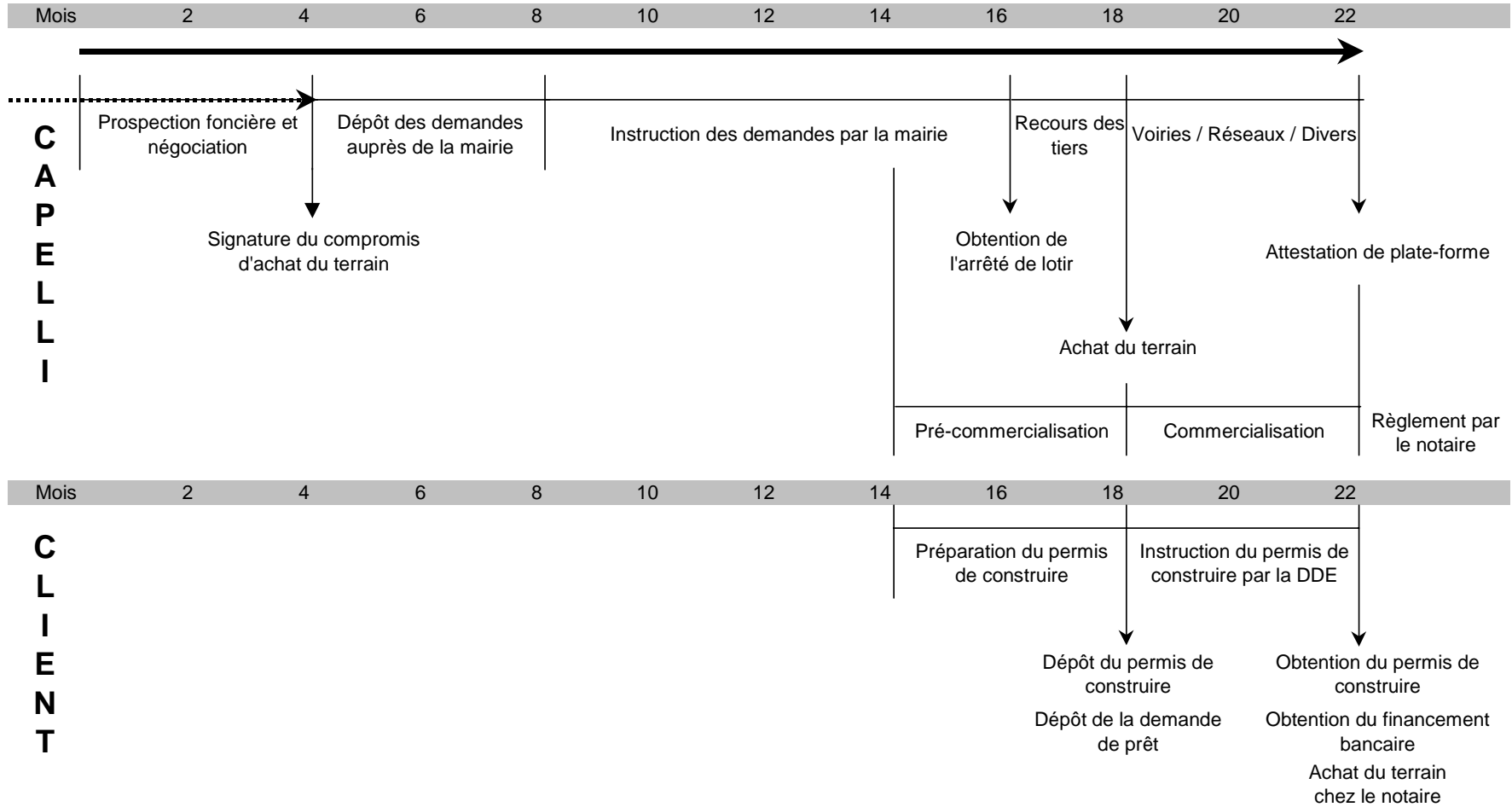
Département	Lots vendus au 31.12.2002		Lots vendus au 31.12.2003		Lots vendus au 31.12.2004	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ain (01)	151	45,9%	43	29,6%	138	30,1%
Ardèche (07)	-	-%	-	-%	24	5,2%
Drôme (26)	12	3,7%	21	14,5%	32	7,0%
Isère (38)	59	17,9%	69	47,6%	143	31,1%
Loire (42)	-	-%	2	1,4%	54	11,8%
Rhône (69)	107	32,5%	10	6,9%	67	14,6%
Haute-Savoie (74)	-	-%	-	-%	1	0,2%
Total	329	100,0%	145	100,0%	459	100,0%

La surface des lots vendus par CAPELLI est comprise entre 300 et 1.000 m², avec une surface moyenne d'environ 800 m².

4.4.2. La location de biens immobiliers (1% du chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2004)

Le Groupe CAPELLI, via sa filiale RSC, perçoit des revenus locatifs des quatre immeubles qu'il possède en propre. Cette activité n'a pas vocation à se développer.

CALENDRIER TYPE D'UNE OPERATION DE LOTISSEMENT



4.4.3. La promotion immobilière (7% du chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2004)

Le Groupe CAPELLI a commencé à développer une activité de promotion immobilière en 2001 en s'associant avec le promoteur lyonnais G. FONTANEL PROMOTION. Pour chaque opération, CAPELLI et G. FONTANEL PROMOTION prennent généralement chacun une participation de 50% dans la Société Civile Immobilière (S.C.I.) de construction – vente créée à cet effet.

❶ Les différentes étapes d'une opération

Le Groupe CAPELLI commercialise ses programmes sous le régime de la vente en état futur d'achèvement (V.E.F.A.) qui consiste à transférer la propriété au client au fur et à mesure de l'avancement des travaux, avec la garantie d'une banque quant au financement de l'achèvement de ceux-ci.

Etape 1 : Maîtrise du foncier

Cette étape consiste à trouver les terrains répondant aux critères d'emplacement recherchés par les acquéreurs comme :

- l'emplacement géographique (centre-ville ou proximité d'une agglomération attractive, existence d'atouts environnementaux tels que voies d'eau, espaces verts, vue),
- l'environnement administratif et commercial (proximité des transports en commun, des bâtiments publics type crèches et écoles, commerces).

Cette étape est réalisée en interne par les équipes commerciales dédiées au métier d'aménageur – lotisseur. Une fois le terrain détecté et signé sous compromis, il devient possible d'entreprendre les premières démarches administratives.

Etape 2 : Obtention des autorisations administratives

- a) Afin d'obtenir un permis de construire, un compromis de vente du terrain est signé devant notaire. Ce compromis :
 - fixe le prix de vente du terrain,
 - fixe les conditions suspensives de l'acquisition foncière,
 - réserve le terrain à CAPELLI pour une durée suffisamment longue pour obtenir toutes les autorisations administratives purgées des recours des tiers.
- b) Après consultation et choix d'un architecte et d'un bureau d'études, une demande de permis de construire est déposée auprès du maire de la commune dans laquelle seront réalisés les travaux.
- c) Lorsque le permis est obtenu, celui-ci sera affiché en mairie et sur le lieu prévu pour les travaux et un huissier vient constater l'affichage sur place le jour même afin de déterminer le point de départ du délai légal de deux mois imparti aux tiers pour exercer un éventuel recours en annulation, le délai de retrait administratif du permis étant de quatre mois.
- d) Après levée des conditions suspensives (notamment confirmation du caractère définitif des autorisations administratives) et mise en place du financement (apports et crédit bancaire), un acte d'achat est signé devant notaire entre le vendeur du terrain et CAPELLI.

Etape 3 : Chronologie de la pré-commercialisation

L'action commerciale est lancée par CAPELLI auprès de sa clientèle par contact direct et par voie de presse sous forme de campagnes publicitaires. Concomitamment sont élaborés les contrats de réservation destinés à être signés par les clients ainsi que la notice descriptive énumérant les prestations de l'immeuble à livrer relatives aux parties communes et privatives. La signature du contrat de réservation est accompagnée du versement d'un chèque d'acompte de 5% du prix T.T.C. de l'habitation qui est déposé à la banque qui participe au financement de l'opération sur un compte séquestre.

Etape 4 : Lancement des travaux

Le Groupe n'achète le terrain et ne commence les travaux qu'après la purge du délai légal de recours des tiers et du délai légal du retrait administratif, et après avoir atteint un taux de pré-commercialisation au moins égal à 30% du total de l'opération. Une fois atteint ce taux minimum de 30%, les fondations sont coulées.

Etape 5 : Commercialisation

A ce stade, toutes les principales étapes sont franchies aux plans réglementaire et administratif. En particulier, la garantie intrinsèque ou extrinsèque quant à l'achèvement du programme est obtenue. La garantie intrinsèque, régie par les articles R 261-17 et 18 du Code de la Construction et de l'Habitation, résulte de l'obtention des deux conditions suivantes :

- achèvement des fondations,
- financement du programme devant être assuré à hauteur minimale de 75% du prix de vente par :
 - . les fonds propres apportés par le promoteur,
 - . la pré-commercialisation,
 - . l'ouverture du crédit bancaire.

Quant à la garantie extrinsèque, elle résulte d'une attestation bancaire confirmant le financement de la totalité du programme de promotion.

Une fois l'une de ces garanties obtenue, le notaire procède immédiatement aux appels de fonds et au déblocage des dépôts de garantie, soit 35% du prix de vente à payer, et transfère les montants à la banque qui peut ainsi les créditer sur les comptes du Groupe dédiés à l'opération.

Le client dispose d'un délai minimum d'un mois pour étudier le projet d'acte avant signature. Dans la pratique, la durée moyenne de régularisation d'un acte de vente est de l'ordre de trois mois du fait du :

- délai d'obtention définitive du prêt,
- délai légal (11 jours de rétractation possible suivant l'obtention du prêt - Loi Scrivener),
- délai de transmission des documents par le client au notaire.

Etape 6 : Achèvement des constructions

L'achèvement des constructions se réalise avec un tandem constitué d'un architecte - concepteur dont la mission s'arrête à la production des plans d'exécution et d'un maître d'œuvre qui est un intervenant extérieur, en collaboration avec un représentant du maître d'ouvrage (CAPELLI – G. FONTANEL PROMOTION).

② Les réalisations

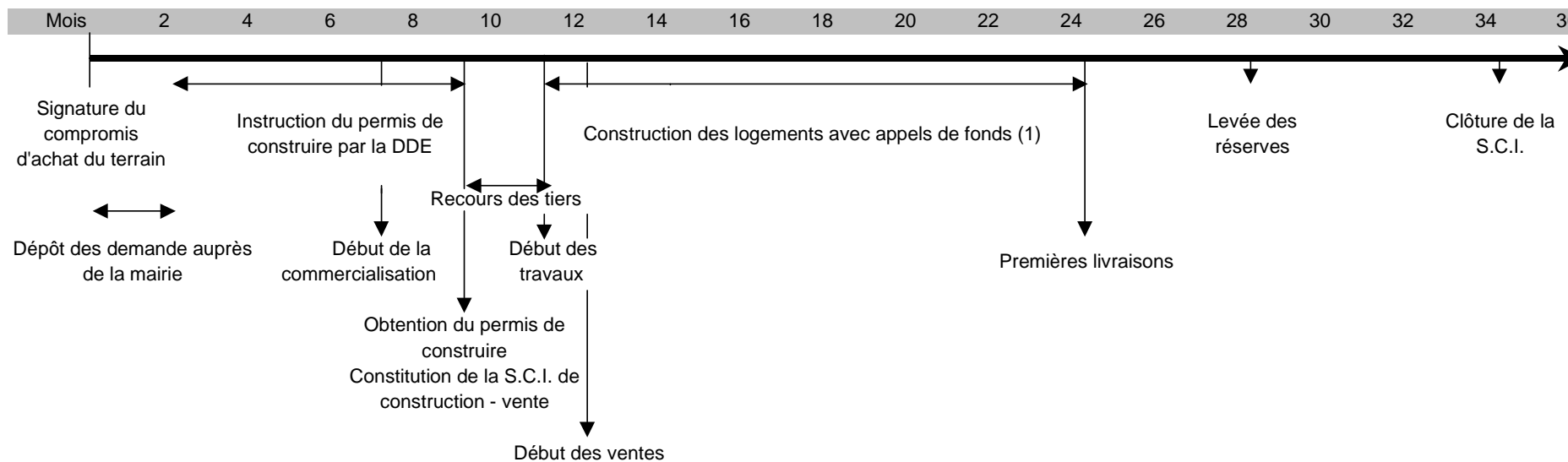
Au cours des deux derniers exercices, CAPELLI a finalisé trois opérations de promotion immobilière :

- LE CLOS MARGAUX, située à Mions (69), comprenant 24 appartements d'une surface moyenne de 70 m² et vendus à un prix moyen de 106.000 € H.T.,
- LE CLOS DE LA RIVOIRE, située à l'Isle d'Abeau Mions (38), comprenant 26 appartements d'une surface moyenne de 70 m² et vendus à un prix moyen de 120.000 € H.T.,
- LES COLS VERTS, située à Preveessin Moens (01), comprenant 40 maisons individuelles d'une surface moyenne de 100 m² et vendues à un prix moyen de 200.000 € H.T.

Pour les exercices 2005 et 2006, douze opérations ont déjà été lancées :

- CHARLES DE GAULLE, située à Tassin-la-Demi-Lune (69), comprenant 33 appartements d'une surface moyenne de 66 m² et vendus à un prix moyen de 110.000 € H.T.,
- LES JARDINS DE FLORANGE, située à Albertville (73), comprenant 26 appartements d'une surface moyenne de 76 m² et vendus à un prix moyen de 130.000 € H.T.,
- LES JARDINS D'ÉMILIE, située à Lozanne (69), comprenant 43 appartements d'une surface moyenne de 74 m² et vendus à un prix moyen de 140.000 € H.T.,
- LE RICHELIEU, située à Charbonnières (69), hôtel particulier haut de gamme comprenant 8 logements bénéficiant de prestations de grande qualité (portes palières blindées avec serrure de sécurité, parquet chêne sur lambourdes, climatisation réversible, volets roulants électriques, vidéophone...), d'une surface moyenne de 114 m² et vendus à un prix moyen de 330.000 € H.T.,
- LES JARDINS DE MARIE, située à Rillieux (69), comprenant 4 villas (surface moyenne de 115 m² et prix de vente moyen de 200.000 € H.T.) et 16 appartements (surface moyenne de 66 m² et prix de vente moyen de 140.000 € H.T.),
- LE PARC DES LONGS PRÉS, située à Divonne-les-Bains (01), comprenant 20 appartements d'une surface moyenne de 148 m² et vendus à un prix moyen de 430.000 € H.T.,
- L'AMBASSADEUR, située à Ferney Voltaire (01), comprenant 42 appartements d'une surface moyenne de 108 m² et vendus à un prix moyen de 300.000 € H.T.,
- LES TERRASSES DE BÉRÉNICE, située dans le troisième arrondissement de Lyon (69), comprenant 19 appartements d'une surface moyenne de 83 m² et vendus à un prix moyen de 215.000 € H.T.,
- LE DOMAINE DU RETORD, situé à Bellegarde (01), comprenant 39 appartements d'une surface moyenne de 70 m² et vendus à un prix moyen de 120.000 € H.T.,
- LES JARDINS DE MAUD, situé à Fontaine (69), comprenant 21 appartements d'une surface moyenne de 75 m² et vendus à un prix moyen de 170.000 € H.T.,
- le programme de Saint-Cergues (74), comprenant 50 appartements d'une surface moyenne de 76 m² et vendus à un prix moyen de 145.000 € H.T.,
- le programme d'Annemasse (74), comprenant 31 appartements d'une surface moyenne de 74 m² et vendus à un prix moyen de 145.000 € H.T.

CALENDRIER TYPE D'UNE OPERATION DE PROMOTION IMMOBILIERE



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

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

4.5. Marchés

4.5.1. *Le marché du lotissement en France*

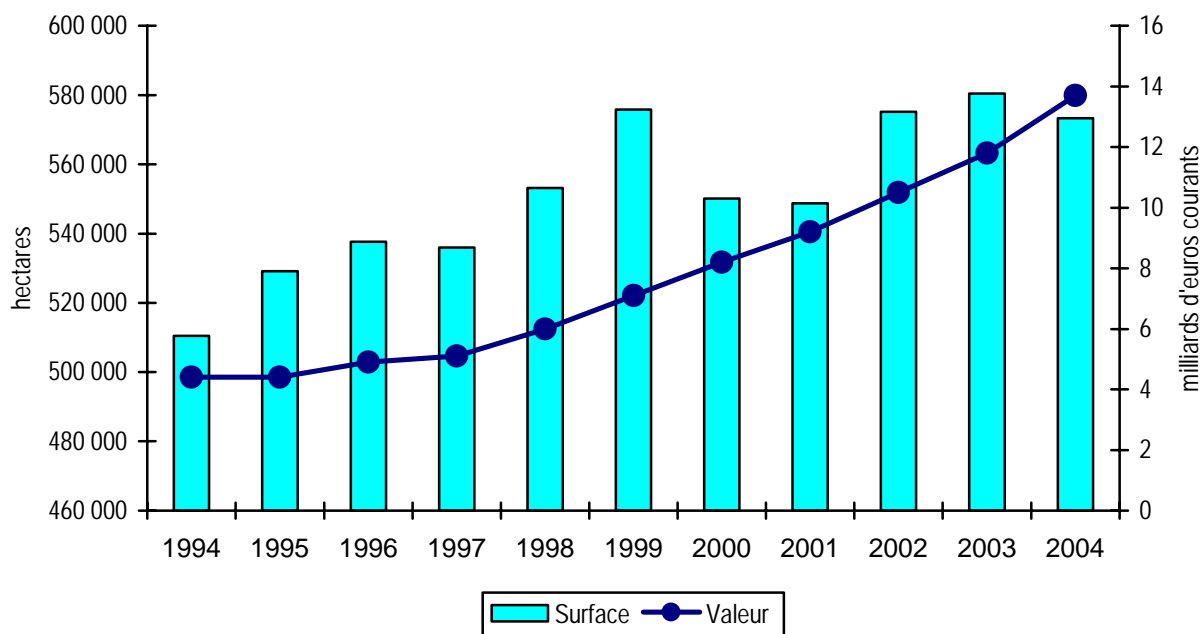
Le poids du terrain dans le budget global d'un particulier pour l'acquisition d'une maison est passé de 30% en 2001 à 50% en 2004.

Source : Fédération Nationale des SAFER – 2004

4.5.1.1 Le marché de l'espace rural en 2004

Dans son étude publiée en mai 2005, la Fédération des Sociétés Centrales d'Aménagement Foncier Rural (SAFER) estime qu'en 2004, le marché foncier rural notifié aux SAFER a porté sur 241.100 transactions, pour une surface de 573.300 hectares et une valeur de 13,7 milliards d'euros, en progression de 16% par rapport à 2003.

Depuis 1994, la valeur de ce marché a été multipliée par environ 3,1, passant de 4,4 milliards d'euros à 13,7 milliards d'euros. Depuis 1999, la progression est de 94% :

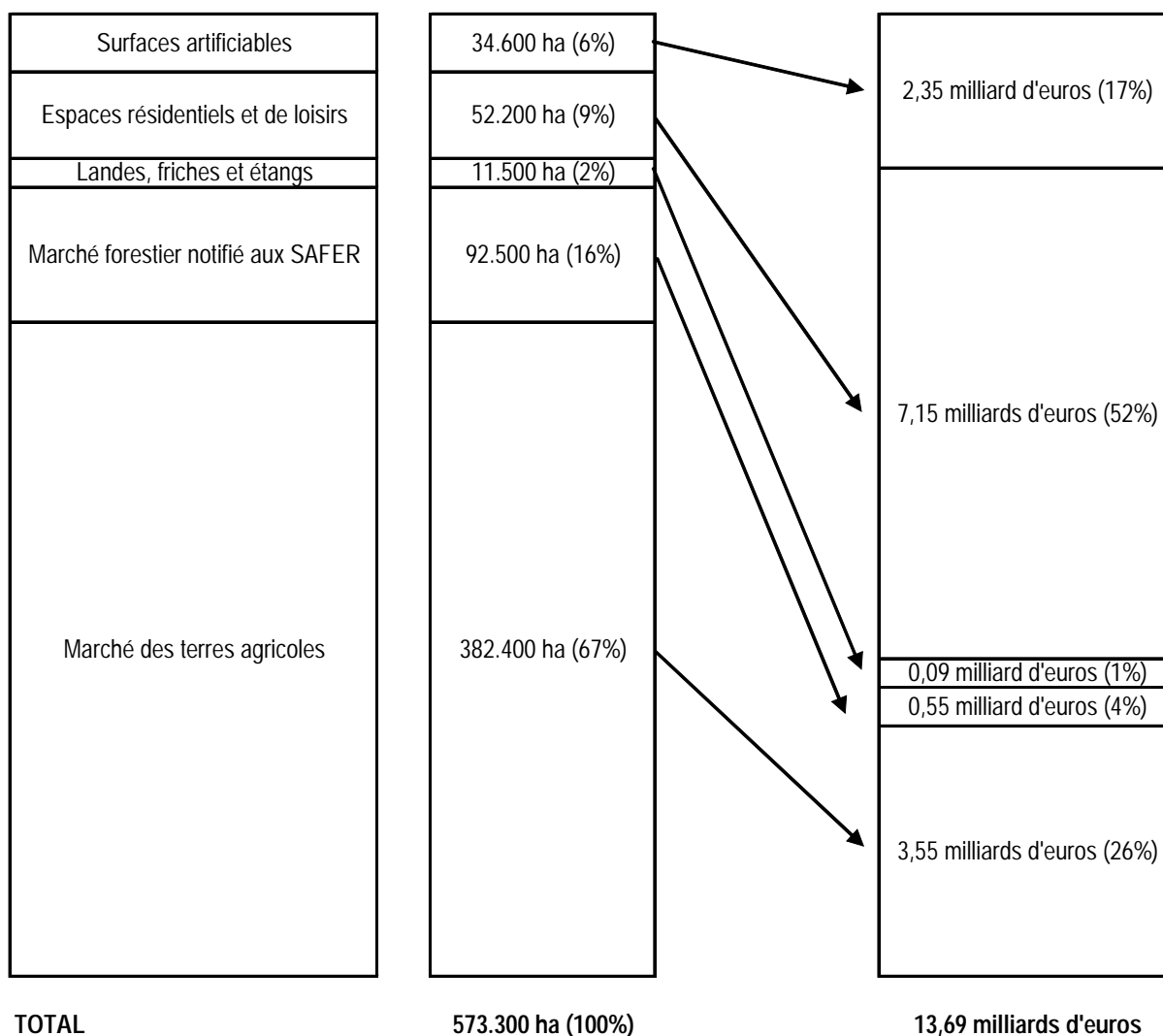


Source : Fédération Nationale des SAFER – Mai 2005

Ce marché se décompose en cinq sous-segments différenciés selon la destination des biens après mutation :

- le marché de l'espace en vue de son artificialisation, qui est constitué des terrains qui vont être employés :
 - . par l'État ou les collectivités à la réalisation d'infrastructures (routes, zones industrielles ou commerciales...),
 - . par les particuliers comme terrains à bâtir,
- le marché de l'espace résidentiel et de loisirs, incluant les achats par des citadins ou des ruraux non-agriculteurs de maisons de campagne à usage de résidence principale et / ou secondaire et de petites parcelles non bâties,
- le marché des landes, friches et étangs, les biens étant acquis en vue d'une utilisation de loisirs, de protection de l'environnement, d'une urbanisation ultérieure ou de production agricole ou forestière après défrichement,
- le marché forestier notifié aux SAFER,
- le marché agricole, qui intègre les biens acquis en vue d'une exploitation agricole.

Ces cinq sous-segments contribuent au marché de l'espace rural de la manière suivante :



Source : Fédération Nationale des SAFER – Mai 2005

Il est important de noter que ces statistiques ne concernent que les terrains ayant fait l'objet d'une notification auprès d'une SAFER.

4.5.1.2 Le marché de l'espace en vue de son artificialisation

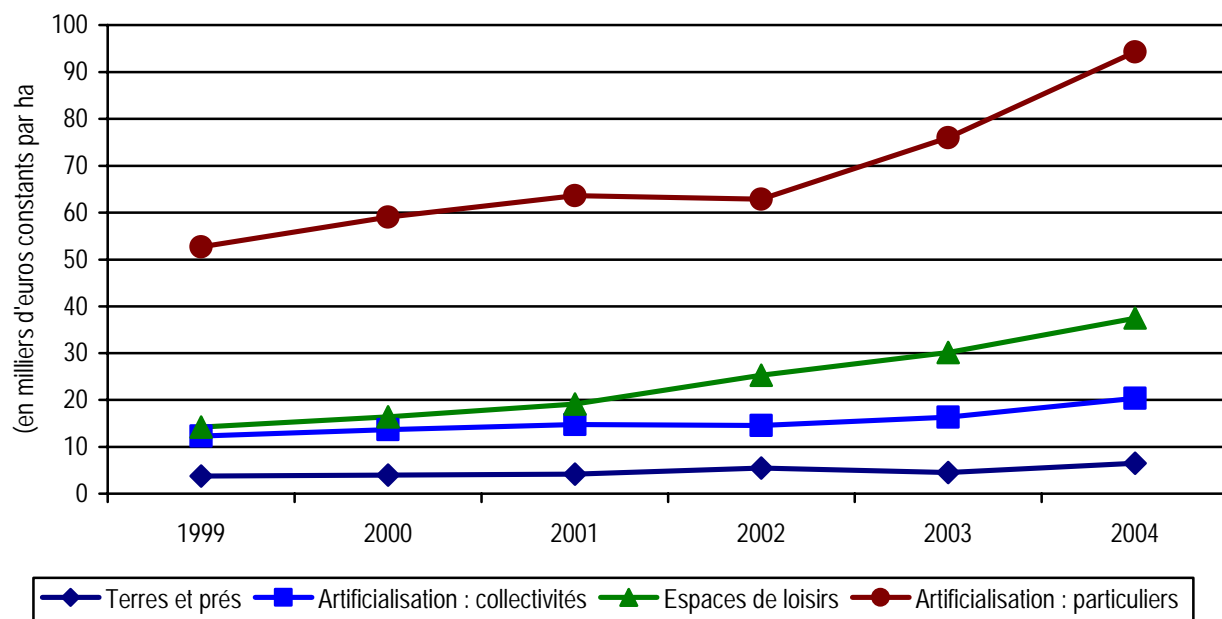
Ce marché est en plein essor, avec une hausse des surfaces notifiées de 2,2% entre 2003 et 2004, et surtout une progression en valeur de 26%. Dans la majorité des cas (86% des surfaces et 83% en valeur), il s'agit de terrains ne comprenant pas de bâtiment.

Dans son étude publiée en mai 2005, la Fédération des SAFER indique qu'en 2004, ce marché a porté sur 36.800 transactions (15% du marché de l'espace rural), pour 34.600 hectares (6% du marché de l'espace rural) et 2,4 milliards d'euros (17% du marché de l'espace rural). Depuis 2002, le prix moyen à l'hectare non-bâti poursuit sa progression : de 43.900 euros en 2002 à 51.900 euros en 2003 (soit une augmentation de 18,3%), pour atteindre 66.600 euros en 2004, soit une hausse de 28%. Cette croissance de 52% entre 2002 et 2004 s'explique en partie par la baisse de 18% de la taille moyenne des lots vendus, de 1,15 ha à 0,94 ha.

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

Sur les 2,35 milliards d'euros dépensés en achat d'espace en vue de son artificialisation, 2,1 milliards (soit 89% du total) l'ont été par des particuliers comme terrains à bâtir, ce qui correspond à 22.300 hectares (64% du total) et 29.300 transactions (85% du total). Le solde des achats de 0,25 milliard d'euros a été effectué par les collectivités, pour 12.300 hectares et 7.400 transactions.

En moyenne, les particuliers ont payé 94.300 euros par hectare, à comparer à 19.800 euros l'hectare pour les collectivités, soit 4,8 fois plus. Depuis 1999, cette différence de prix s'est accentuée, passant de 4,3 fois à 4,8 fois en cinq ans :



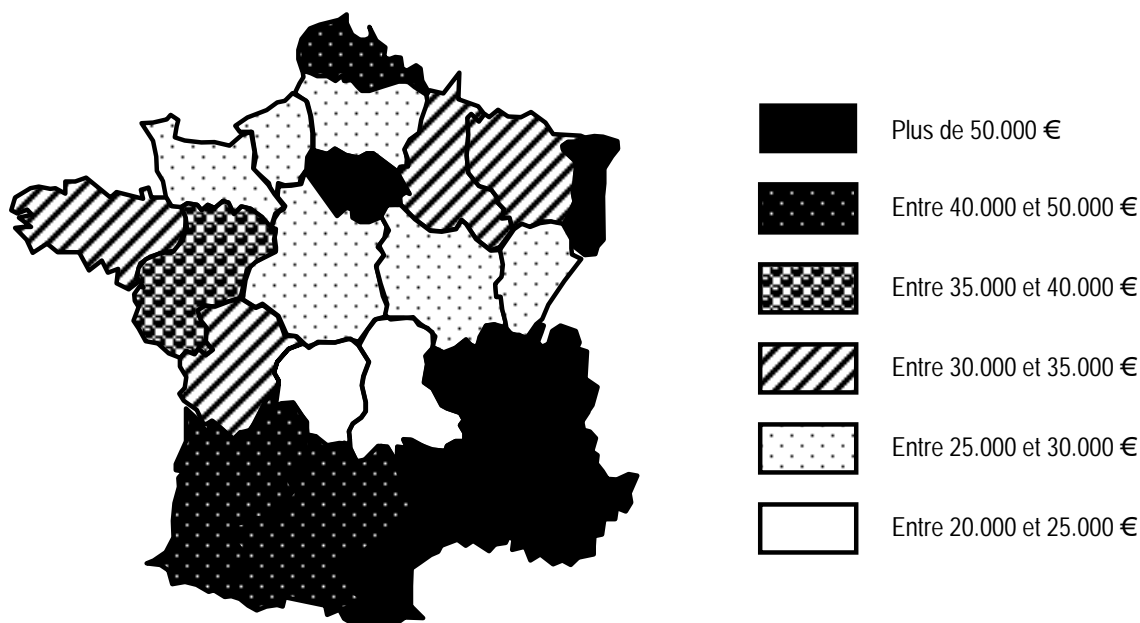
Source : Fédération Nationale des SAFER – Mai 2005

Cette différence de prix s'explique notamment par le fait que les achats des collectivités portent sur des unités foncières de plus grande surface.

Depuis 1997, le prix des terrains constructibles a été multiplié par 2,36 pour les particuliers.

4.5.1.3 Le marché des terrains à bâtir

Pour la période allant du 1^{er} octobre 2003 au 30 septembre 2004, le prix moyen des terrains à bâtir hors Ile-de-France s'est élevé à 42.313 euros, en progression de 7% par rapport au 12 mois précédents. La région Rhône-Alpes est une des plus chères, avec un prix moyen de plus de 61.200 euros sur la période, en hausse de 11% :



Source : PERVAL MIN 2005

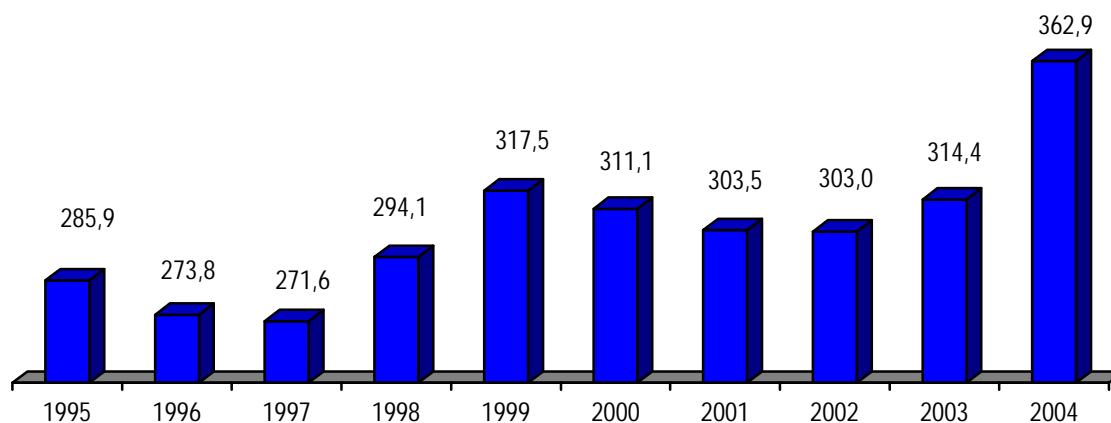
4.5.2. Le marché de la construction neuve

4.5.2.1. Le marché national

A° Le marché français de la construction neuve

Après le redressement engagé en 1998 (+ 8% par rapport à 1997), l'année 1999 a été marquée par une nouvelle et forte progression (+ 8% par rapport à 1998) de la construction neuve. Pour la première fois depuis 1990, le seuil des 300.000 logements a été franchi, avec 317.500 mises en chantier. Depuis 1999, le nombre de mises en chantier a diminué progressivement pour atteindre 303.000 en 2002, avant de connaître une légère croissance en 2003 (+ 4%) puis une très forte hausse (+ 16%) en 2004 :

Evolution du nombre de logements neufs commencés de 1995 à 2004 (en milliers)

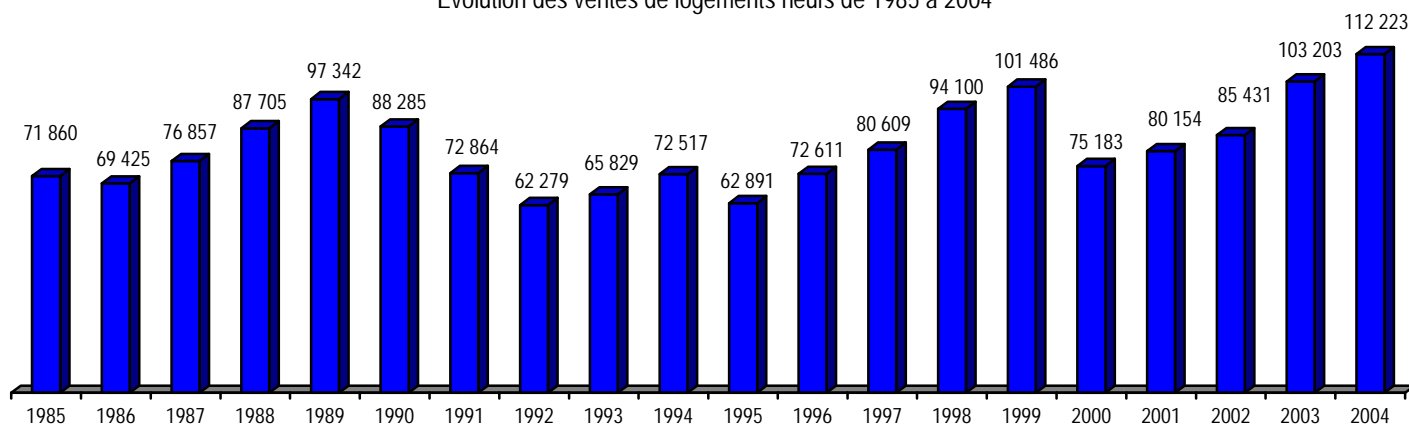


Source : Ministère de l'Équipement / DAEI / SES – Janvier 2005

B° Le marché français de la vente de logements neufs

De fortes fluctuations conjoncturelles apparaissent dans les volumes de mises en vente de logements neufs en France au cours des 20 dernières années. Celles-ci ont en effet enregistré une première période de forte croissance entre 1985 et 1989 (+ 35%) avant de connaître une baisse significative entre 1990 et 1992 (- 36%) puis une période de relative stagnation entre 1993 et 1995. L'année 1996 a marqué le début d'un nouveau cycle de hausse qui s'est achevé en 1999, date à laquelle le seuil des 100.000 ventes a été franchi, soit une progression de plus de 60% en 4 ans. Avec plus de 112.000 ventes (+ 8,7% par rapport à 2003), l'année 2004 semble s'inscrire dans la dynamique de croissance entamée après la rupture de 2000 liée à la fin du dispositif Périssol très incitatif pour l'investissement locatif privé :

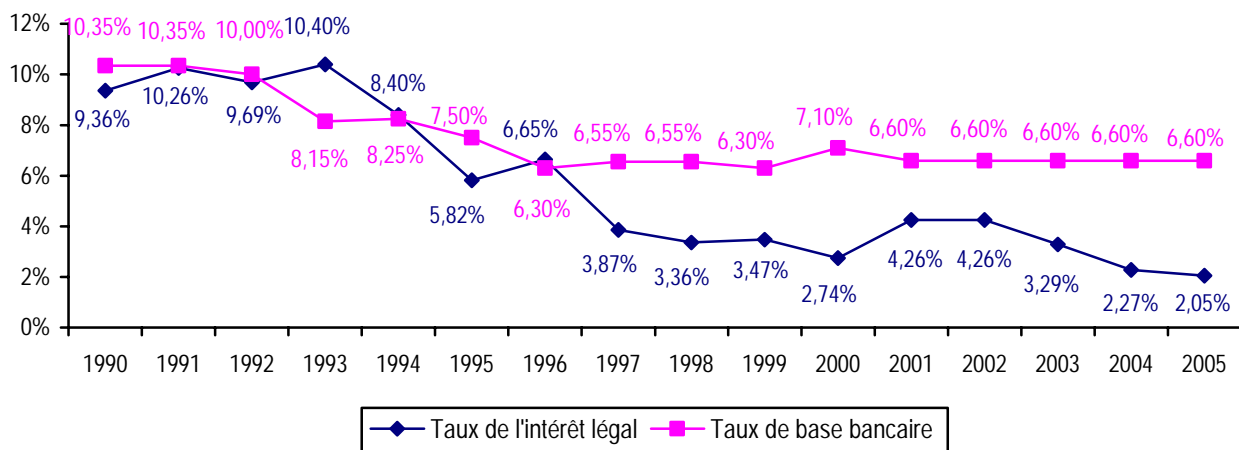
Evolution des ventes de logements neufs de 1985 à 2004



Source : Ministère de l'Équipement / DAEI / SES – Mars 2005

Cette progression des ventes de logements neufs depuis 1996 s'explique principalement par :

- les incitations fiscales mises en place pour relancer la consommation en biens immobiliers à partir de 1996 (PERRISSOL, BESSON, de ROBIEN), avec deux pics en 1998 et 1999 liés à l'annonce de la fin du dispositif PERISSOL au 31 août 1999,
- la baisse des taux d'intérêts ayant incité les ménages à s'endetter à nouveau pour acquérir un bien immobilier :



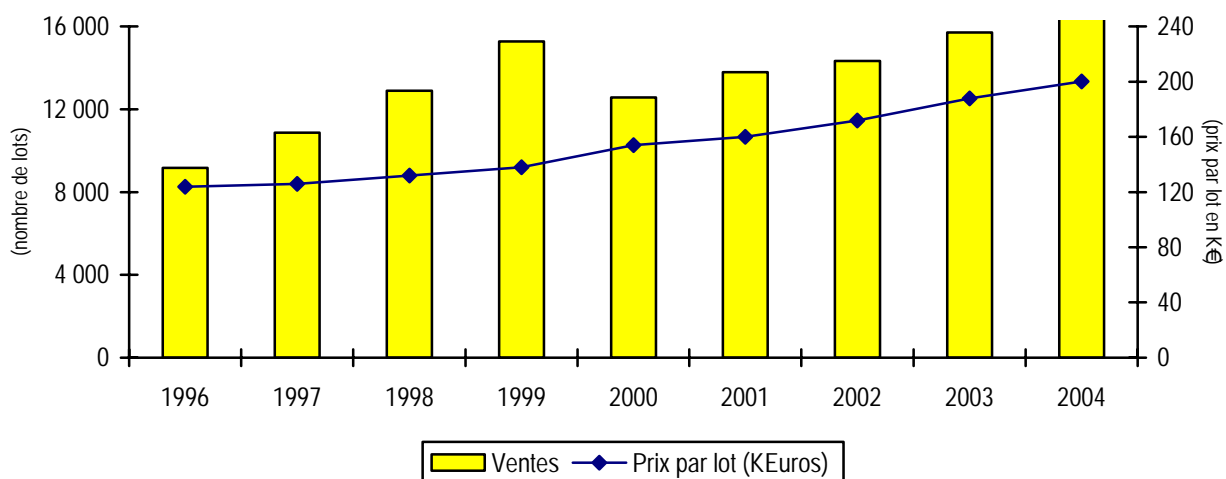
Source : Banque de France – Janvier 2005

Trois Français sur quatre désirent se loger dans une maison individuelle.

L'analyse des ventes des maisons individuelles neuves sur les six dernières années montre que :

- le prix moyen de vente par lot ne cesse de progresser (+ 61% entre 1996 et 2004) et dépasse le seuil des 180.000 euros depuis le 1^{er} trimestre 2003 (avec un plus haut à 203.000 euros au 2^{ème} trimestre 2004),
- en 2003, le nombre de ventes a dépassé son plus haut niveau de 1999 (fin du dispositif PERISSOL) avec plus de 16.560 actes signés :

Evolution du nombre de ventes et du prix de vente des maisons individuelles neuves depuis 1996

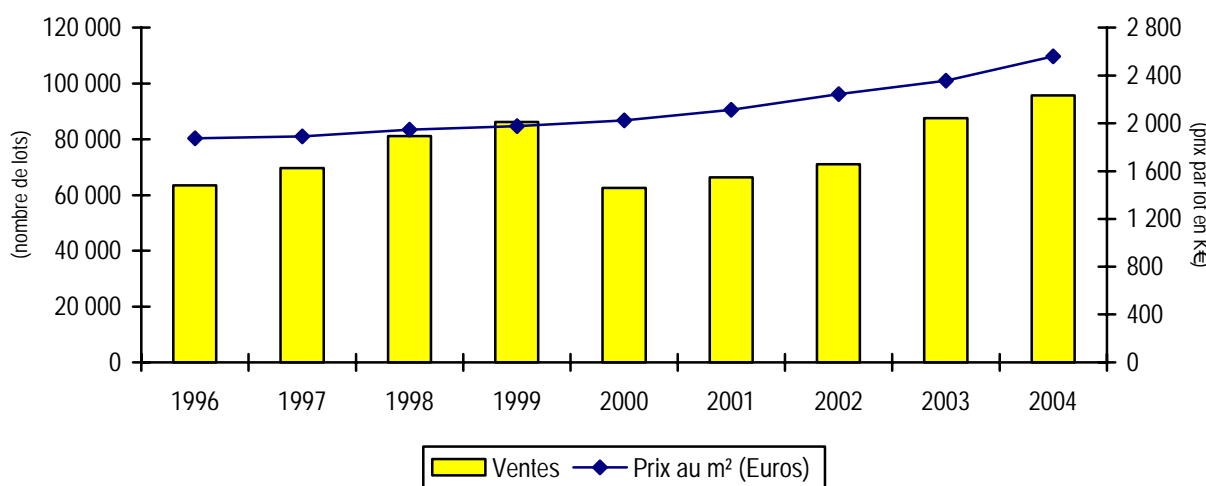


Source : Ministère de l'Équipement / DAEI / SES – Mars 2005

Au niveau des appartements, l'étude des ventes sur les six dernières années fait apparaître que :

- le prix moyen de vente au m² a progressé de 37% sur la période, le niveau de 2.400 euros au m² étant atteint depuis le 4^{ème} trimestre 2003,
- en 2004, le nombre de ventes a largement dépassé, comme pour les maisons individuelles, son plus haut niveau de 1999 avec plus de 96.650 actes signés :

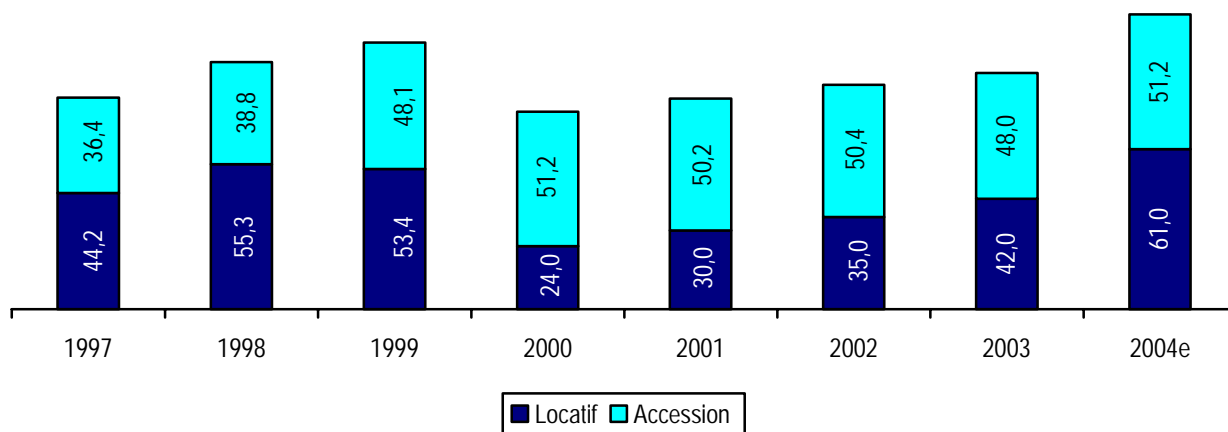
Evolution du nombre de ventes et du prix de vente au m² des appartements neufs depuis 1996



Source : Ministère de l'Équipement / DAEI / SES – Mars 2005

Au niveau du statut d'occupation, les ventes de logements neufs destinés à la location redémarrent depuis 2000 : de 24.000 (soit 32% de nombre total de logements neufs) en 2000 à 61.000 en 2004 (soit 54% du total) :

Répartition des ventes de logements neufs par statut d'occupation de 1997 à 2004 (en milliers)



Source : Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs / DRE Alsace – Mars 2005

Le nombre de mises en chantier de constructions à but locatif ne satisfait pas la forte demande en location enregistrée dans les grandes et moyennes unités urbaines (plus de 20.000 habitants), ce qui génère une pénurie de logements, notamment dans les grandes agglomérations en Rhône-Alpes. En développant une offre axée sur le logement locatif, CAPELLI répond au besoin fondamental de pouvoir se loger près de son lieu de travail ou d'étude.

4.5.2.2. Le marché régional

CAPELLI intervient principalement sur la région Rhône-Alpes et dans deux départements de la Bourgogne (Côte d'Or et Saône-et-Loire), aussi bien pour la construction de maisons individuelles que celle d'appartements. Les régions Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon et Provence Alpes Côte d'Azur ont démarré à la fin de l'année 2004.

Dans les deux régions (Rhône-Alpes et Bourgogne) dans lesquelles est significativement présent le Groupe CAPELLI, plus de 51.000 logements neufs ont été déclarés commencés en 2004, en progression de 25% par rapport à 2000. Ces deux régions représentent 14,7% du nombre total de logements neufs déclarés commencés en France en 2004, à comparer à 13,7% en 2000, ce qui illustre bien leur dynamisme au niveau de la construction neuve :

	2000	2001	2002	2003	2004	2004/2000
Rhône-Alpes	35.096	36.063	36.158	39.090	43.858	+ 25%
Bourgogne	6.269	6.370	6.264	6.501	7.677	+ 22%
TOTAL 2 régions	41.365	42.433	42.422	45.591	51.535	+ 25%
<i>TOTAL France</i>	<i>301.293</i>	<i>292.396</i>	<i>293.778</i>	<i>304.606</i>	<i>349.672</i>	<i>+ 16%</i>
% 2 régions / France	13,7%	14,5%	14,4%	15,0%	14,7%	

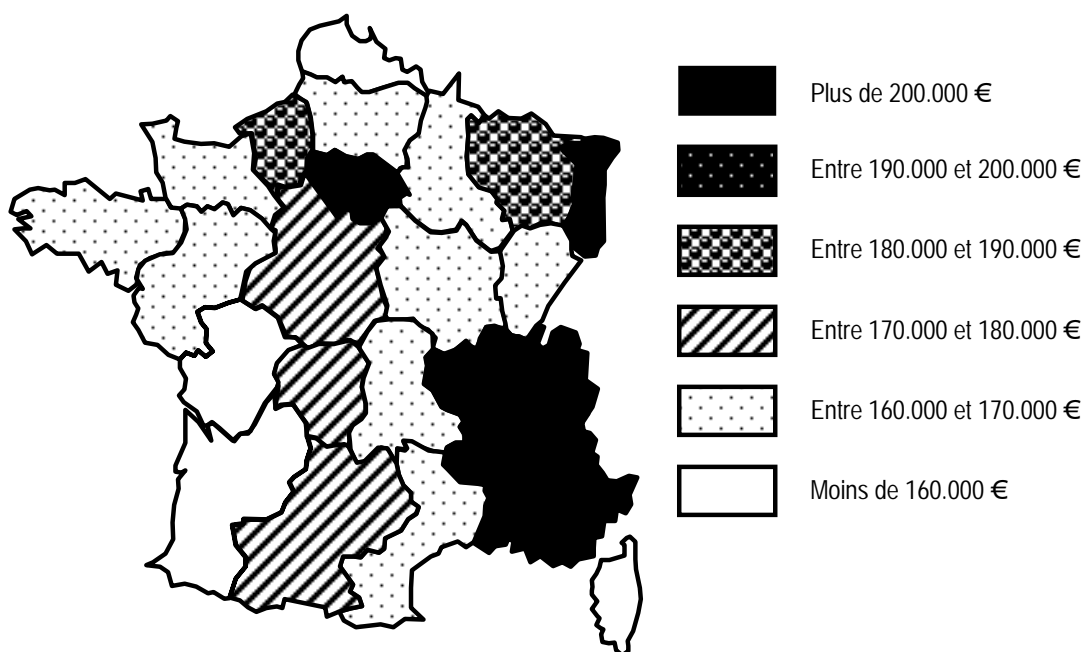
Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Janvier 2005

Entre 2000 et 2004, le nombre de maisons individuelles neuves vendues en Rhône-Alpes et en Bourgogne a progressé de 108%, à comparer à moins de 32% pour la France entière. Ces deux régions représentent aujourd'hui 12,3% du nombre total de maisons individuelles neuves vendues en France, à comparer à 7,8% en 2000.

	2000	2001	2002	2003	2004	2004/2000
Rhône-Alpes	877	1.190	1.476	1.597	1.856	+ 112%
Bourgogne	105	158	172	239	185	+ 76%
TOTAL 2 régions	982	1.348	1.648	1.836	2.041	+ 108%
<i>TOTAL France</i>	<i>12.573</i>	<i>13.786</i>	<i>14.326</i>	<i>15.701</i>	<i>16.566</i>	<i>+ 32%</i>
% 2 régions / France	7,8%	9,8%	11,5%	11,7%	12,3%	

Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Mars 2005

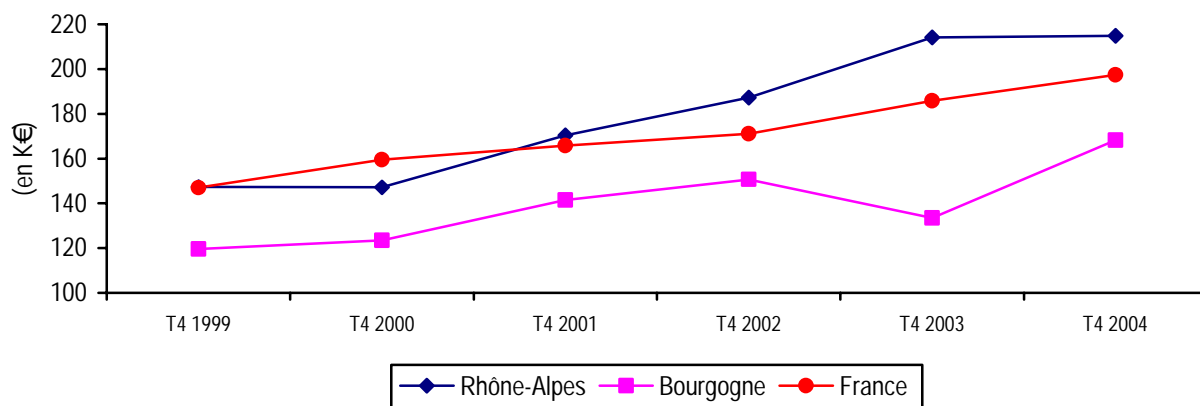
Au niveau du prix de vente moyen des maisons individuelles neuves, la Région Rhône-Alpes se situe en 3^{ème} position (sur 21 régions) au 4^{ème} trimestre 2004, avec un prix moyen de 214.800 €, et la Bourgogne en 11^{ème} (168.300 €) :



Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Mars 2005

En terme d'évolution du prix de vente moyen des maisons individuelles neuves entre le 4^{ème} trimestre 1999 et le 4^{ème} trimestre 2004, les progressions enregistrées sont de 46% pour la région Rhône-Alpes, 41% pour la Bourgogne et 34% pour la France entière.

Evolution du prix de vente moyen des maisons individuelles neuves



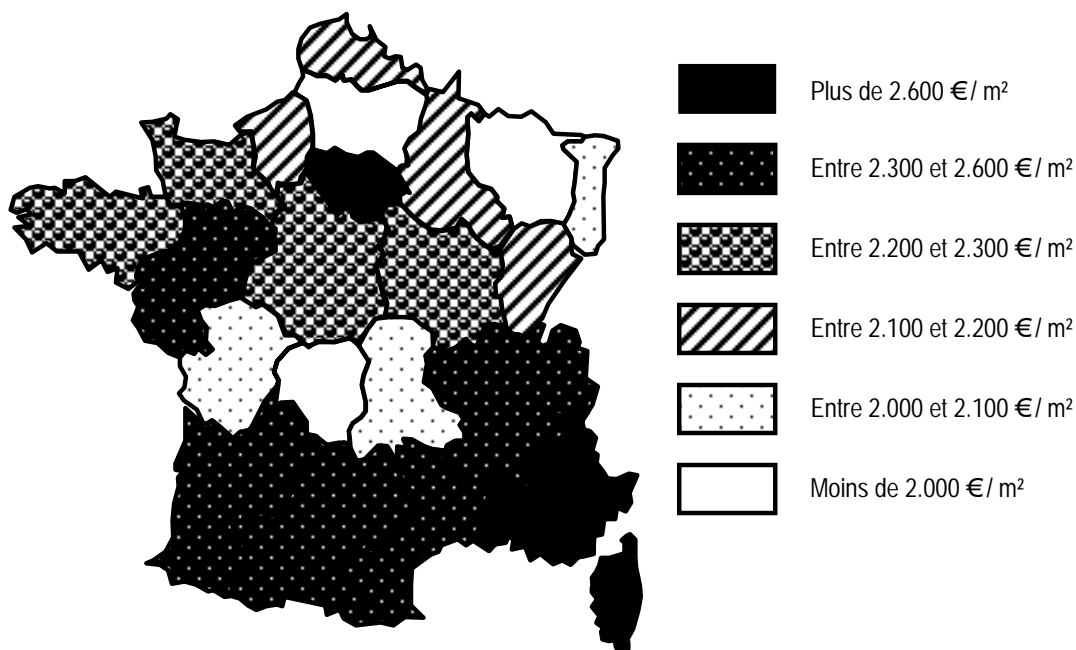
Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Mars 2005

Entre 2000 et 2004, le nombre d'appartements neufs commercialisés en Rhône-Alpes et en Bourgogne a progressé de 56%, à comparer à moins de 53% pour la France entière. Ces deux régions représentent aujourd'hui 16,8% du nombre total d'appartements neufs commercialisés en France, à comparer à 16,5% en 2000.

	2000	2001	2002	2003	2004	2004/2000
Rhône-Alpes	9.510	9.934	11.675	15.058	15.103	+ 59%
Bourgogne	805	946	936	1.167	986	+ 22%
TOTAL 2 régions	10.315	10.880	12.611	16.225	16.089	+ 56%
TOTAL France	62.609	66.368	71.105	87.555	95.657	+ 53%
% 2 régions / France	16,5%	16,4%	17,7%	18,5%	16,8%	

Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Mars 2005

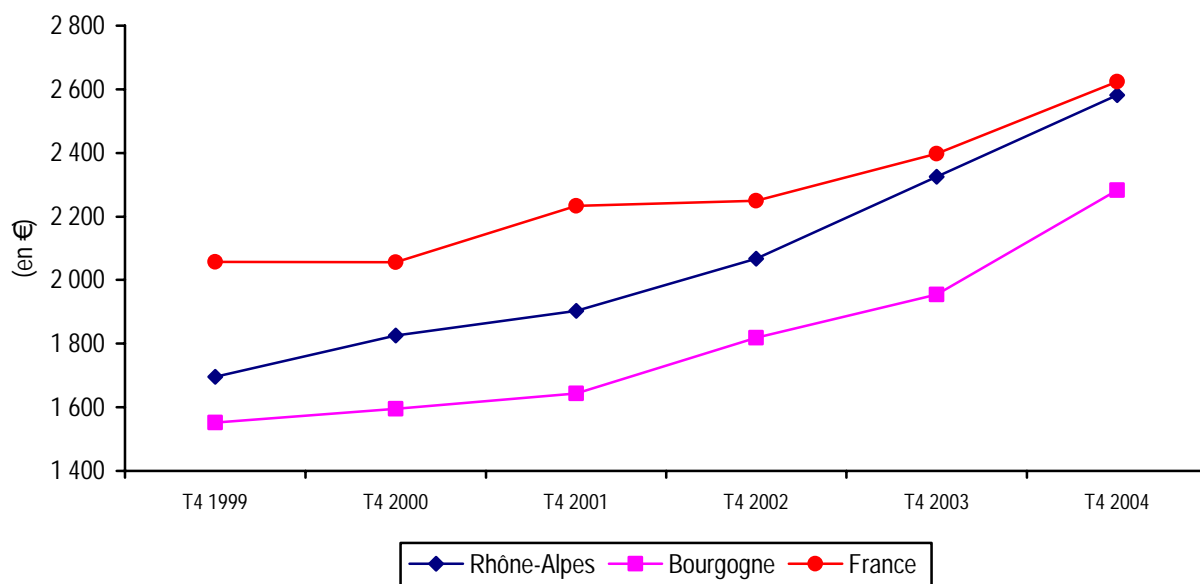
Au niveau du prix de vente au m² des appartements neufs, la Région Rhône-Alpes se situe en 3^{ème} position (sur 21 régions) au 4^{ème} trimestre 2004, avec un prix moyen au m² de 2.582 €, et la Bourgogne en 8^{ème} (2.283 €) :



Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Mars 2005

En terme d'évolution du prix de vente des appartements neufs au m² entre le 4^{ème} trimestre 1999 et le 4^{ème} trimestre 2004, les progressions enregistrées sont de 52% pour la région Rhône-Alpes, 47% pour la Bourgogne et 28% pour la France entière.

Evolution du prix de vente au m² des appartements neufs



Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Mars 2005

4.6. Concurrence

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

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

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

Dans le domaine de la promotion immobilière, le Groupe CAPELLI se trouve confronté à :

- BOUYGUES IMMOBILIER (Paris), filiale du Groupe BOUYGUES, N°2 mondial du BTP,
- COGEDIM (Paris),
- EIFFAGE IMMOBILIER (Paris),
- KAUFMAN & BROAD (Paris), filiale de KB HOME, premier développeur-constructeur aux Etats-Unis en termes de logements livrés,
- GROUPE CAPRI (Paris, Bordeaux et Lyon), filiale de la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS et de ENTENIAL,
- MARIGNAN (Paris), filiale d'ABN AMRO,
- GROUPE NEXITY (Paris), opérateur immobilier dont l'offre est structurée autour du marché Grand Public de l'immobilier (filiales GROUPE GEORGE V et FONCIER CONSEIL) et des loisirs (GYMNASE CLUB), et du marché de la promotion immobilière et de la gestion des immeubles pour les entreprises (filiales SARI, COTEBEA et DELCIS),
- PROMOGIM (Paris).

4.7 Clientèle et organisation commerciale

4.7.1. Clientèle

La clientèle de CAPELLI est composée essentiellement de particuliers, le Groupe réalisant ponctuellement des ventes d'ensembles de lots à des promoteurs - constructeurs. En effet, face à la pénurie de foncier, certains promoteurs - constructeurs rachètent des terrains à CAPELLI afin de pouvoir réaliser des programmes de maisons individuelles.

Pour l'activité de lotissement, les particuliers cherchent à faire construire leur propre maison dans le but :

- d'accéder à la propriété (primo accédant) dans la majorité des cas,
- de changer d'habitation (renouvellement).

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

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

CAPELLI compte plusieurs centaines de clients qui lui font confiance pour les raisons suivantes :

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

Poids des dix principaux clients sur les trois derniers exercices dans le chiffre d'affaires consolidé

	Lotissement ⁽¹⁾			Promotion immobilière		
	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
1 ^{er} client	0,7%	1,1%	6,3%	1,4%	2,3%	5,8%
5 1ers clients	3,4%	4,1%	14,5%	6,9%	11,5%	20,3%
10 1ers clients	6,8%	7,5%	17,7%	13,3%	22,5%	26,1%

(1) : l'activité lotissement intègre l'activité de location immobilière de la société RSC

Pour l'exercice 2004, les cinq premiers clients en lotissement sont des promoteurs - constructeurs à qui le Groupe CAPELLI a vendu un ensemble de lots déjà viabilisés.

Contribution des deux activités au chiffre d'affaires et au résultat d'exploitation 2004

En milliers d'euros	Lotissement ⁽¹⁾	Promotion immobilière	Total
Chiffre d'affaires	24.092	1.838	25.930
Résultat d'exploitation	5.899	80	5.979

(1) : l'activité lotissement intègre l'activité de location immobilière de la société RSC

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2004, CAPELLI a réalisé 93% (à comparer à 70% en 2003 et 92% en 2002) de son chiffre d'affaires en lotissement et 7% (à comparer à 30% en 2003 et 8% en 2002) en promotion immobilière.

Répartition géographique des lots vendus (lotissement et promotion immobilière) sur les trois derniers exercices

Département	Lots vendus au 31.12.2002		Lots vendus au 31.12.2003		Lots vendus au 31.12.2004	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ain (01)	151	42,8%	43	25,1%	160	33,1%
Ardèche (07)	-	-%	-	-%	24	5,0%
Drôme (26)	12	3,4%	21	12,3%	32	6,6%
Isère (38)	59	16,7%	95	55,6%	143	29,5%
Loire (42)	-	-%	2	1,2%	54	11,2%
Rhône (69)	131	37,1%	10	5,8%	70	14,4%
Haute-Savoie (74)	-	-%	-	-%	1	0,2%
Total	353	100,0%	171	100,0%	484	100,0%

Le délai de règlement clients était de 84 jours de chiffre d'affaires T.T.C au 31 décembre 2004, à comparer à 83 jours au 31 décembre 2003 et à 33 jours au 31 décembre 2002.

En 2002, 2003 et 2004, CAPELLI n'a enregistré aucun impayé.

4.7.2. Organisation commerciale

La politique commerciale du Groupe CAPELLI repose essentiellement sur :

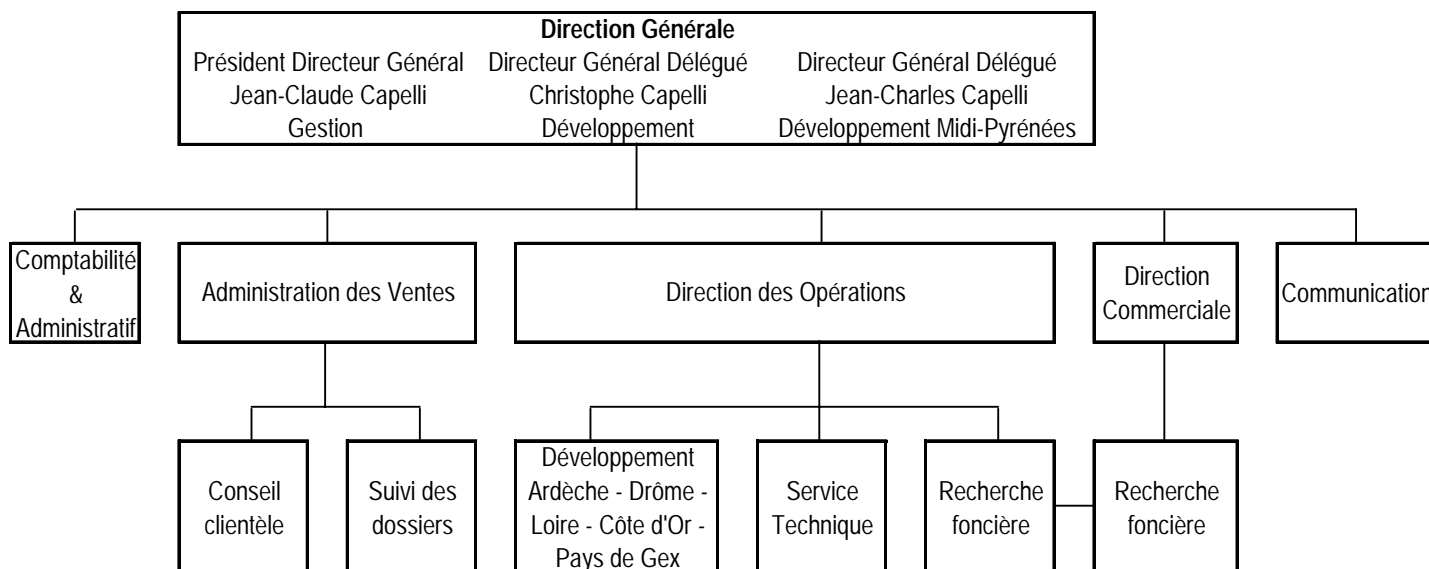
- l'affichage sur les terrains destinés à être vendus ou fraîchement vendus,
- la publicité dans la presse quotidienne régionale et la presse gratuite,
- l'envoi de mailings aux constructeurs de maisons individuelles,
- quatre conseillers à la clientèle qui renseignent les particuliers par téléphone.

En ce qui concerne la promotion immobilière, les logements sont vendus soit par l'intermédiaire d'agences immobilières locales (80%), soit directement par G. FONTANEL PROMOTION (20%).

En 2004, le Groupe a consacré un budget d'environ 169.000 euros aux actions marketing (dont environ 71.000 euros aux annonces et insertions dans la Presse), à comparer à environ 121.000 euros en 2003 et 25.000 euros en 2002.

4.8. Organisation interne

4.8.1. *Organigramme opérationnel*



La Direction Générale de CAPELLI est assurée par Christophe Capelli et Jean-Claude Capelli. Leurs principales missions sont :

Christophe Capelli :

- définition des orientations stratégiques du Groupe en matière de :
 - . nouvelles régions à pénétrer, par exemple la Bourgogne, le Languedoc-Roussillon, le Midi-Pyrénées ou la Provence Alpes Côte d'Azur...
 - . diversification des activités, par exemple la promotion immobilière,
- gestion des achats de terrains :
 - . examen des études de faisabilité,
 - . validation des achats de foncier,
- présentation en mairie des projets de lotissement destiné à obtenir l'arrêté de lotir,
- relations avec les notaires et les mairies.

Jean-Claude Capelli :

- animation des ventes de terrains,
- contrôle qualité des bureaux d'études en charge de la supervision des entreprises réalisant les Voiries / Réseaux / Divers (V.R.D.),
- gestion des encaissements issus des ventes de terrains,
- relations avec les établissements bancaires.

Jean-Charles Capelli, dont la vocation est de reprendre à terme les fonctions de Jean-Claude Capelli :

- développement de la région Midi-Pyrénées.

La Direction Administrative et Financière comprend quatre personnes :

- Rodolphe Peiron, Responsable Administratif et Financier, maîtrise de gestion, trois ans en tant que contrôleur de gestion industriel chez SANOFI SYNTHELABO, six ans en qualité de contrôleur financier chez SITA (Groupe SUEZ), a intégré le Groupe en avril 2005. Ses principales missions sont :
 - . optimiser l'outil de gestion afin de fournir à la Direction Générale un système de pilotage fiable et performant,
 - . établir les budgets et les plans à moyen terme,
 - . superviser et veiller à l'application des procédures internes, et mettre en œuvre les actions correctives,
- trois personnes en charge de la gestion des comptabilités clients et fournisseur.

La Direction des Opérations comprend deux personnes :

- le Directeur de la filiale 2C AMÉNAGEMENT, dont la vocation est de développer l'activité de lotisseur – aménageur dans les départements de l'Ardèche, de la Drôme et de la Loire,
- un responsable du développement de la Côte d'Or et du Pays de Gex, dédié à la recherche du foncier, au développement du relationnel avec les mairies et les notaires, et au montage des dossiers.

La Direction Commerciale région Rhône-Alpes est assurée par une Directrice Commerciale qui est en charge de la gestion d'une équipe de dix commerciaux qui parcourent les départements à la recherche de terrains susceptibles d'intéresser le Groupe. L'objectif de chaque commercial est de trouver des terrains à même de fournir au Groupe entre 100 et 120 lots à bâtir (parcelles) par an. La rémunération des commerciaux comprend une partie fixe et une partie variable calculée sur la marge brute des opérations apportées.

Le Service Technique comprend deux techniciens (un ingénieur urbaniste et un géomètre spécialisé dans la Conception Assistée par Ordinateur et le Dessin Assisté par Ordinateur) qui réalisent des études de faisabilité des V.R.D. sur les terrains prospectés par les commerciaux et qui supervisent les bureaux d'études extérieurs en charge :

- . du montage des dossiers,
- . des négociations avec les entreprises sélectionnées pour réaliser les V.R.D.,
- . de la vérification de la bonne conformité des réseaux aménagés,
- . du suivi des V.R.D. auprès des instances publiques (directions départementales de l'Équipement, mairies...).

La mission de l'Administration des Ventés s'articule autour de deux axes :

- le conseil à la clientèle pour lequel CAPELLI dispose d'une équipe de cinq conseillers qui :
 - . accueillent par téléphone les personnes intéressées par l'achat d'un terrain,
 - . les renseignent, en fonction du lieu recherché, sur les terrains dont dispose le Groupe,
 - . préparent leur contrat de réservation,
 - . envoient les contrats de réservation à leur domicile,
- le suivi des dossiers, réalisé par deux personnes qui :
 - . s'assurent que les particuliers ont bien reçu les contrats de réservation,
 - . les assistent dans les démarches administratives relatives à l'obtention de leur prêt bancaire et de leur permis de construire,
 - . enregistrent les ventes définitives dès leur finalisation devant le notaire.

Le service communication comprend une seule personne et le service administratif comprend trois personnes.

4.8.2. Équipe de Direction

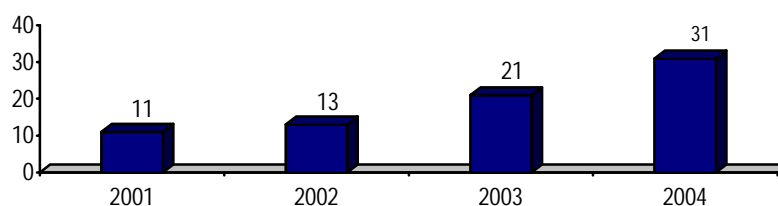
L'équipe de Direction est constituée de :

- Jean-Claude Capelli, Président Directeur Général,
- Christophe Capelli, Directeur Général Délégué,
- Jean-Charles Capelli, Directeur Général Délégué en charge du développement de la région Midi-Pyrénées,
- Didier Cocco, Directeur de la région Drôme – Ardèche,
- Dominique Garcia, Directrice Commerciale région Rhône-Alpes,
- Marc Justamont, Responsable de la région Côte d'Or,
- Rodolphe Peiron, Responsable Administratif et Financier.

Il n'existe pas de Comité de Direction.

4.8.3. Effectif

A° Evolution des effectifs à fin décembre



B° Répartition des effectifs

Par fonction	31/12/2004	
	Effectifs	%
Direction Générale	2	6%
Commercial	21	68%
Informatique	-	-%
Administration	6	20%
Production	2	6%
Total effectif	31	100%

Par catégorie	31/12/2004	
	Effectifs	%
Cadres	5	16%
Non cadres	26	84%
Total effectif	31	100%

Par type de contrat	31/12/2004	
	Effectifs	%
Contrat à Durée Indéterminée	31	100%
Contrat de qualification	0	-%
Total effectif	31	100%

E° Moyenne d'âge de l'effectif

La moyenne d'âge des effectifs était de 41 ans au 31 décembre 2004.

F° Politique de formation

De manière générale, les formations sont dispensées :

- soit en interne, notamment pour le commercial,
- soit par des intervenants extérieurs, notamment pour les domaines d'expertise pointus (urbanisme, gestion) et la formation au logiciel comptable.

Le budget dédié à la formation a été de 4.500 euros au 31 décembre 2004.

4.9. Fournisseurs

Les principaux fournisseurs de CAPELLI sont :

- les particuliers qui vendent leur terrain au Groupe : il s'agit en général de terrains issus d'une succession ou cédé par un agriculteur propriétaire souhaitant financer sa retraite,
- les entreprises générales, qui réalisent les V.R.D. et la construction des logements de promotion immobilière,
- les intermédiaires, comme les notaires, les apporteurs d'affaires...
- les prestataires de services techniques comme les bureaux d'études, les architectes, les géomètres, les ingénieurs urbanistes, les hydrologues...

Pour chaque opération, 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.

Part des principaux fournisseurs dans les achats T.T.C.	1 ^{er}	5 premiers	10 premiers	20 premiers
Au 31 décembre 2004	3,7%	15,6%	24,2%	34,0%
Au 31 décembre 2003	6,0%	20,2%	30,7%	43,6%

Pour réaliser la viabilisation des terrains et la construction des logements, le Groupe CAPELLI a recours à de la sous-traitance auprès d'entreprises générales. Au 31 décembre 2004, les dépenses de sous-traitance se sont élevées à 3.948.226 euros (15% du chiffre d'affaires consolidé), à comparer à 2.336.897 euros en 2003 (28% du chiffre d'affaires consolidé), et à 1.630.462 euros en 2002 (10% du chiffre d'affaires consolidé).

Le délai de paiement fournisseurs était de 101 jours d'achats T.T.C au 31 décembre 2004, à comparer à 79 jours au 31 décembre 2003 et à 108 jours au 31 décembre 2002.

4.10. Moyens d'exploitation

4.10.1. Immobilier

Adresse	Surface	Propriétaire	Montant du loyer payé T.T.C.	Prix au m ²
Siège social : 14 avenue Ampère - 69370 Saint-Didier-au-Mont-d'Or	Adresse postale	Famille Capelli	3.800 €	ns
Etablissement principal : 2 B chemin du Coulouvrier - 69410 Champagne-au-Mont-d'Or	450 m ²	Famille Capelli ⁽¹⁾	64.719 €	144 €
Biens immobiliers faisant l'objet d'une location :				
169 rue Lafayette - 38200 Vienne	358 m ²	Groupe (CAPELLI)	-	-
3 rue Victor Hugo - 69680 Chassieu	80 m ²	Groupe (CAPELLI)	-	-
19 chemin de Verville - 69670 Vaugneray	150 m ²	Groupe (CAPELLI)	-	-
146 rue de la Pagère - 69500 Bron	317 m ²	Groupe (CAPELLI)	-	-
24 rue du Mail - 69001 Lyon	30 m ²	Groupe (CAPELLI)	-	-
9 avenue Edouard Millaud - 69290 Craponne	397 m ²	Groupe (RSC)	-	-
12 avenue Edouard Millaud - 69290 Craponne	220 m ²	Groupe (RSC)	-	-
54-56 avenue de la République - 69160 Tassin la Demi Lune	385 m ²	Groupe (RSC)	-	-
Route de Genève - 69140 Rillieux la Pape	705 m ²	Groupe (RSC)	-	-
Immeuble faisant l'objet de travaux avant location : LE COPLA - Impasse Beaurepaire - 74120 Megève	360 m ²	Groupe (BARAUT)	-	-
TOTAL	3.452 m²		68.519 €	-

(1) : Les locaux de l'établissement principal du Groupe CAPELLI, situé chemin du Coulouvrier, appartiennent à la S.C.I. CHAMPAGNE, propriété de la famille Capelli, qui les loue au Groupe au prix du marché comme le précise l'attestation établie par le cabinet BOULEZ ABRIC ASSOCIES le 16 septembre 2005.

Aucune charge majeure ne pèse sur les biens immobiliers appartenant au Groupe CAPELLI, à l'exception d'un solde de 250.000 euros prévus pour finaliser les travaux de l'immeuble de Megève d'ici à la fin de l'année 2005. Aucun bien immobilier n'est nanti.

4.10.2. Investissements

Les investissements réalisés par le Groupe CAPELLI au cours des trois derniers exercices et le premier semestre de l'exercice en cours ont principalement concerné les installations et agencements, le matériel de transport et le matériel informatique :

En euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	30.06.2005
Logiciels	4.533	678	1.520	1.735
Installation et agencements	12.202	12.929	194.529	258.777
Matériel de transport	-	24.335	228.789	148.290
Matériel de bureau et informatique	7.756	20.856	56.732	41.780
Immeubles	399.954	-	-	-
Titres de sociétés	-	-	1.045.531	-
Divers	1.500	682	-	7.065
Total	425.945	58.798	1.527.101	457.647

Concernant l'exercice 2002, les investissements du Groupe CAPELLI ont essentiellement porté sur l'acquisition de quatre immeubles (Bron, Vaugneray, Chassieu et Rillieux) destinés à la location pour 399.954 €.

Concernant l'exercice 2003, les investissements du Groupe CAPELLI ont essentiellement porté sur l'acquisition :

- de deux véhicules pour 24.335 €,
- de matériels informatiques (ordinateurs portables, écrans...) pour 20.856 €.

Concernant l'exercice 2004, les investissements du Groupe CAPELLI ont essentiellement porté sur l'acquisition :

- des titres de la S.A. BARAUT pour 779.131 € et des titres de la société REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE pour 266.400 €,
- de véhicules pour 228.789 €,
- d'installations et d'agencements divers pour 194.529 €, dont 135.844 € de travaux réalisés dans l'immeuble de la S.A. BARAUT,
- de matériels informatiques et bureautiques pour 56.732 €.

Concernant le premier semestre de l'exercice 2005, les investissements du Groupe CAPELLI ont principalement porté sur :

- la réalisation de travaux dans l'immeuble de la S.A. BARAUT pour 218.154 €, ces travaux, dont le solde estimé à 250.000 € sera autofinancé, devant être finalisés pour la fin de l'exercice 2005,
- l'acquisition de véhicules pour 148.290 €,
- l'acquisition de matériels informatiques et bureautiques pour 41.780 €.

Pour les exercices 2006 et 2007, le Groupe CAPELLI prévoit environ 300.000 euros d'investissements annuels pour l'acquisition de matériels informatiques et les aménagements de bureaux destinés aux nouveaux collaborateurs.

Aucun investissement prévu par le Groupe CAPELLI ne fait l'objet d'un engagement ferme.

4.10.3. Autres moyens d'exploitation

A° AGREMENTS ET CERTIFICATIONS

Aucun agrément ni aucune certification ne sont nécessaires à CAPELLI pour exercer son activité. CAPELLI ne dispose d'aucun agrément ni d'aucune certification.

B° BREVETS ET REDEVANCES

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

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

C° MARQUES

A ce jour, aucune marque n'a été déposée par CAPELLI.

D° SUBVENTIONS

CAPELLI ne bénéficie d'aucune subvention particulière.

4.11. Risques de l'émetteur

A° RISQUES LIES A UN EVENTUEL DEPART DE PERSONNES-CLES

La Direction du Groupe est assurée par Jean-Claude Capelli (Président Directeur Général), Christophe Capelli (Directeur Général Délégué), Jean-Charles Capelli (Directeur Général Délégué en charge du développement de la région Midi-Pyrénées), Didier Cocco (Directeur de la région Drôme – Ardèche), Dominique Garcia (Directrice Commerciale région Rhône-Alpes), Marc Justamont (Responsable de la région Côte d'Or) et Rodolphe Peiron (Responsable Administratif et Financier).

Les récents recrutements de Didier Cocco (2001), Marc Justamont (2003) et Rodolphe Peiron (2005) ont permis un renforcement de l'équipe de direction du Groupe et une réduction de la dépendance du Groupe vis-à-vis de la famille fondatrice.

Une assurance homme-clé a été contractée pour Jean-Claude et Christophe Capelli pour un montant de 1.400.000 euros.

B° RISQUES COMMERCIAUX

Poids des dix principaux clients sur les trois derniers exercices dans le chiffre d'affaires consolidé

	Lotissement ⁽¹⁾			Promotion immobilière		
	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
1 ^{er} client	0,7%	1,1%	6,3%	1,4%	2,3%	5,8%
5 1ers clients	3,4%	4,1%	14,5%	6,9%	11,5%	20,3%
10 1ers clients	6,8%	7,5%	17,7%	13,3%	22,5%	26,1%

(1) : l'activité lotissement intègre l'activité de location immobilière de la société RSC

La clientèle de CAPELLI n'étant composée que de particuliers, il n'existe aucun risque de dépendance vis-à-vis d'un client.

C° RISQUES D'IMPAYE

En 2002, 2003 et 2004, CAPELLI n'a enregistré aucun impayé.

D° RISQUES LIES AUX FOURNISSEURS

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

Pour chaque opération (lotissement comme promotion immobilière), la Direction Générale privilégie les prestataires (entreprises générales et techniciens) locaux. Chaque nouvelle opération dans une nouvelle région donne lieu au choix de nouveaux prestataires, réduisant ainsi le risque de dépendance vis-à-vis d'un fournisseur en particulier.

Part des principaux fournisseurs dans les achats T.T.C.	1 ^{er}	5 premiers	10 premiers	20 premiers
Au 31 décembre 2004	3,7%	15,6%	24,2%	34,0%
Au 31 décembre 2003	6,0%	20,2%	30,7%	43,6%

Cependant, l'arrêt de travail de certaines catégories de fournisseurs est susceptible d'influer directement sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de CAPELLI. Ainsi, au cours de l'exercice 2003, les archéologues ont mené une grève de février à juin du fait de l'ouverture de leur marché à la concurrence du secteur privé. Ils n'ont donc pas pu assurer les prescriptions archéologiques déterminant le classement en site archéologique ou non des terrains prospectés par les lotisseurs – aménageurs et les promoteurs immobiliers. Par mesure de prudence, le Groupe CAPELLI n'a procédé à aucun achat de terrain pendant cette période, ce qui a eu pour conséquence une baisse significative de son chiffre d'affaires au titre de l'exercice 2003.

L'arrêt de travail d'autres 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.) serait susceptible d'influer directement sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de CAPELLI S.A.

E° RISQUES CONCURRENTIELS

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

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

F° RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

Des phénomènes extérieurs à CAPELLI comme :

- l'augmentation des coûts de la construction,
- la hausse des taux d'intérêts,
- une conjoncture économique défavorable,

pourraient générer un attrait moins important de la part des particuliers pour les produits du Groupe. Depuis sa création, CAPELLI a cependant démontré sa capacité à dépasser les phénomènes conjoncturels et à maintenir un niveau de marge substantiel.

G° RISQUES LIES AUX CAS DE FORCE MAJEURE

Au même titre que les autres agents économiques du secteur, CAPELLI reste soumise aux cas de force majeure que peuvent être les phénomènes climatiques et sismiques exceptionnels.

H° RISQUES JURIDIQUES

CAPELLI n'est soumis à aucun risque juridique spécifique.

I° 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, l'achat des terrains étant réalisé après obtention de l'arrêté de lotir et du prêt bancaire, ainsi qu'après purge du recours des tiers.

J° 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.

K° RISQUES SOCIAUX SPECIFIQUES

Au 1^{er} juillet 2005, CAPELLI comptait 34 personnes et considère ne pas être exposée de manière significative à des risques de type sociaux.

L° RISQUES LIES A LA CROISSANCE

CAPELLI anticipe une forte croissance de son activité pour les prochaines années. La société entend notamment développer son rayon d'action géographique en matière de lotissement et son activité de promotion immobilière. L'équipe de direction pourrait avoir des difficultés à maîtriser une telle croissance. Cependant :

- la société a connu depuis la prise en charge du développement par Christophe Capelli une progression significative de ses ventes, à l'exception de l'année 2003, avec un résultat net constamment positif,
- la structure souple et réactive du Groupe a permis d'absorber cette forte croissance de l'activité.

M° RISQUE LIE AUX ACQUISITIONS POTENTIELLES

Dans le cadre de son développement, CAPELLI pourrait être amenée 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 de CAPELLI.

N° RISQUE DE LIQUIDITE

Au 31 décembre 2004, le montant des emprunt et dettes contractés auprès des établissements bancaires s'élevait à 1.341.500 euros. Ces emprunts possèdent les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques des titres émis ou des emprunts contractés	Date	Taux fixe ou taux variable	Nominal	Capital restant dû au 31.12.2004	Echéances	Existence ou non de couvertures
CAPELLI SA						
Société Marseillaise de Crédit / Maison Saint-Didier	07/1997	Fixe	198.184	62.785	06/2007	Non
Société Marseillaise de Crédit / Maison Chassieu	10/1997	Variable	45.735	15.032	09/2007	Non
Société Marseillaise de Crédit / Travaux bureaux	05/1998	Fixe	38.112	2.254	04/2005	Non
Banque Rhône-Alpes / Vaugneray	04/1999	Fixe	60.980	20.363	04/2007	Non
Crédit Agricole / Bron Prats	06/1999	Fixe	83.847	41.956	05/2009	Non
Banque Rhône-Alpes / Vancia	07/1999	Fixe	28.965	7.557	07/2006	Non
Banque Rhône-Alpes / Terrain Heyrieux	02/2000	Fixe	68.602	2.621	02/2005	Non
Banque Rhône-Alpes / Saint-Bonnet-de-Mûre	05/2000	Fixe	22.562	2.149	05/2005	Non
Banque Rhône-Alpes / Véhicule	02/2001	Fixe	16.769	782	02/2005	Non
Banque Rhône-Alpes / Dagneux	02/2001	Fixe	30.490	8.022	02/2006	Non
Banque Rhône-Alpes / Francheleins	07/2001	Fixe	24.392	8.595	07/2006	Non
Banque Rhône-Alpes / Chasse-sur-Rhône	12/2001	Fixe	23.000	10.033	12/2006	Non
Banque Rhône-Alpes / Sainte-Euphémie	10/2002	Fixe	40.000	24.076	10/2007	Non
Banque Rhône-Alpes / Dagneux	09/2003	Fixe	23.000	17.797	09/2008	Non
Banque Rhône-Alpes / Véhicule	04/2004	Fixe	23.850	18.806	04/2007	Non
Banque Rhône-Alpes / Véhicule	04/2004	Fixe	28.000	22.078	04/2007	Non
Banque Rhône-Alpes / Titres S.A. BARAUT	06/2004	Variable	753.600	727.090	10/2015	Non
Total CAPELLI SA			1.510.088	991.996		
REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL						
Banque Rhône-Alpes / Tassin	01/1999	Fixe	121.959	22.069	01/2006	Non
Banque Rhône-Alpes / Craponne	02/1999	Fixe	106.714	20.749	02/2006	Non
Banque Rhône-Alpes / Rillieux	12/2002	Fixe	105.000	78.993	12/2009	Non
Total REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL			333.673	121.811		
SOCIETE FONCIERE DE L'AIN						
Banque Rhône-Alpes / Véhicule	10/2002	Fixe	38.000	18.454	07/2008	Non
Banque Rhône-Alpes / Véhicule	07/2004	Fixe	55.685	50.360	10/2006	Non
Total SOCIETE FONCIERE DE L'AIN			93.685	68.814		
LES JARDINS DE MARIE - Banque Cantonale Genève	09/2003	Variable	200.934	152.315	09/2007	Non
TOTAL GENERAL				1.334.936		
+ intérêts courus				6.564		
Total				1.341.500		

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

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

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

Dans aucun des contrats mentionnés ci-dessus n'existent de clauses d'exigibilité anticipée fondées sur des ratios financiers.

O° RISQUE DE CHANGE

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

P° RISQUE DE TAUX

Au 31 décembre 2004, les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales auprès des établissements de crédit se répartissent de la manière suivante :

- 66% du capital total restant dû est emprunté à taux variable,
- 34% du capital total restant dû est emprunté à taux fixe.

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

Société	Banque	Nominal	Taux	Capital restant dû au 31.12.2004	Intérêts jusqu'au 31.12.2005	Impact variation de 1%
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	753.600	Euribor 3 mois + 2%	727.090	29.091	6.740
JARDINS DE MARIE	Banque Cantonale de Genève	200.934	Euribor 1 mois + 1,6%	152.315	4.780	1.233
Total				879.405	33.871	7.973

Q° ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

CAPELLI souscrit plusieurs assurances relatives :

- aux hommes-clés du Groupe (montant maximum couvert : 1.400.000 euros),
- à la responsabilité civile d'exploitation et professionnelle (montant maximum couvert : 36.587.764 euros),
- au multirisque pour les locaux (montant maximum couvert : valeur de reconstruction à neuf),
- à la flotte automobile (montant maximum couvert : valeur à dire d'expert).

La société n'a pas souscrit d'assurance dommages sur pertes d'exploitation.

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

Le poste de charges correspondant s'est élevé à 81 K€ en 2002, 102 K€ en 2003 et 177 K€ en 2004.

4.12. Faits exceptionnels et litiges

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

CHAPITRE 5

INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE CAPELLI

5.1. Comptes consolidés aux 31 décembre 2002, 2003 et 2004 Normes françaises

Principales données financières en euros

a) BILAN

ACTIF	31.12.2004 (12 mois)			31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
	Brut	Amortissements & provisions	Net	Net	Net
Total immobilisations incorporelles	793.804	339.183	454.621	1.043	967
Total immobilisations corporelles	2.676.853	867.876	1.808.977	909.311	942.767
Total immobilisations financières	7.965	-	7.965	13.301	13.301
ACTIF IMMOBILISE	3.478.622	1.207.059	2.271.563	923.655	957.035
Stocks	22.760.163	351.999	22.408.164	12.566.744	6.629.769
Créances	10.554.177	-	10.554.177	4.175.924	2.543.210
V.M.P. et disponibilités	9.023.669	-	9.023.669	2.548.475	4.709.490
ACTIF CIRCULANT	42.388.009	351.999	41.986.010	19.291.143	13.882.469
Comptes de régularisation	1.075.128	-	1.075.128	907.997	720.681
TOTAL ACTIF	46.891.759	1.559.058	45.332.701	21.122.795	15.560.185

PASSIF	31.12.2004 (12 mois)	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	11.354.169	3.115.358	3.625.092
Intérêts minoritaires	222.983	34.934	29.392
Provisions	39.945	59.771	196.392
Dettes financières	13.567.052	9.852.869	3.977.384
Dettes d'exploitation	13.433.421	4.778.800	5.927.187
DETTES	27.000.473	14.631.669	9.904.571
Comptes de régularisation	6.715.131	3.281.063	1.804.738
TOTAL PASSIF	45.332.701	21.122.795	15.560.185

b) COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	31.12.2004 (12 mois)	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	25.930.017	8.323.347	16.172.042
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.010.963	986.452	3.334.328
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	5.417.617	731.915	2.793.355
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE APRES AMT EA	3.580.852	494.915	1.715.392
Dont minoritaires	75.105	5.542	11.114
Dont part du Groupe	3.505.747	489.373	1.704.278
Résultat net par action (sur la base de 3.320.400 actions)	1,079 €	0,149 €	0,517 €

5.1.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2002
Normes françaises

CAPELLI

SOMMAIRE

- I. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- II. BILAN
- III. COMPTE DE RESULTAT
- IV. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

5.1.1.a) **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** Comptes consolidés au 31 décembre 2002 - Normes françaises

Mesdames, Messieurs,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de Commissaire aux Comptes de la société, nous avons effectué un examen limité des comptes consolidés établis au 31 décembre 2002 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes consolidés.

Nous avons effectué cet examen selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences limitées conduisant à une assurance, moins élevée que celle résultant d'un audit, que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit, mais se limite à mettre en œuvre des procédures analytiques et à obtenir des dirigeants et de toute personne compétente les informations que nous avons estimées nécessaires.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations de la période écoulée ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cette période.

Nous attirons votre attention sur le fait que les comptes consolidés sont établis pour la première fois et qu'ils sont présentés sans comparatif.

Fait à Villeurbanne, le 19 octobre 2004

Le Commissaire aux Comptes

André Fluchaire

5.1.1.b) BILAN CONSOLIDE NORMES FRANCAISES 2002 - ACTIF

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	31.12.2002 (12 mois)		
		Brut	Amortissements & provisions	Net
Frais d'établissement		-	-	-
Concession, brevets et droits similaires		7.407	6.440	967
Fonds de commerce	1.5	52.595	52.595	-
Total immobilisations incorporelles	1.5 & 2.2	60.002	59.035	967
Terrains		23.477	-	23.477
Constructions		995.346	189.336	806.010
Installations techniques		4.233	2.805	1.428
Autres immobilisations corporelles		274.811	162.959	111.852
Immobilisations en cours		-	-	-
Total immobilisations corporelles	1.7. & 2.2	1.297.867	355.100	942.767
Participations		5.488	-	5.488
Dépôts et cautionnement		7.813	-	7.813
Total immobilisations financières	2.2 & 2.13	13.301	-	13.301
ACTIF IMMOBILISE		1.371.170	414.135	957.035
Stocks matières premières	1.8 & 2.12	32.485	-	32.485
Stocks encours de biens et de services	1.8 & 2.12	1.969.458	-	1.969.458
Stocks produits intermédiaires et finis	1.8, 2.6 & 2.12	5.083.284	455.458	4.627.826
Avances et acomptes versés sur comm.	2.3	105.787	-	105.787
Créances clients et comptes rattachés	1.9 & 2.3	1.852.165	-	1.852.165
Autres créances	2.3	592.042	6.784	585.258
Valeurs mobilières de placement	1.10 & 2.5	3.319.138	-	3.319.138
Disponibilités		1.390.352	-	1.390.352
ACTIF CIRCULANT		14.344.711	462.242	13.882.469
Charges constatées d'avance	2.3	696.098	-	696.098
Impôt différé actif	1.13, 2.3 & 2.10	24.583	-	24.583
TOTAL ACTIF		16.436.562	876.377	15.560.185

5.1.1.b) BILAN CONSOLIDE NORMES FRANCAISES 2002 - PASSIF

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	31.12.2002 (12 mois)
Capital social		1.000.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		-
Réserve légale		61.900
Réserves de consolidation		858.914
RESULTAT DE L'EXERCICE		1.704.278
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	2.4	3.625.092
Réserves – Intérêts minoritaires		18.278
Résultat – Intérêts minoritaires		11.114
INTERETS MINORITAIRES	2.4	29.392
Provisions pour risques	1.11 & 2.6	196.392
Provisions pour charges		-
PROVISIONS		196.392
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		3.600.132
Emprunts et dettes financières divers		377.252
Total dettes financières	2.3	3.977.384
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		127.068
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		4.024.644
Dettes fiscales et sociales		1.266.974
Autres dettes		508.501
Total dettes d'exploitation	2.3	5.927.187
DETTES		9.904.571
Produits constatés d'avance	2.3	1.670.077
Impôt différé passif	1.13, 2.3 & 2.10	134.661
TOTAL PASSIF		15.560.185

5.1.1.c) COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES FRANCAISES 2002

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	31.12.2002 (12 mois)
Ventes de marchandises		-
Production vendue		16.172.042
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	1.15 & 3.1	16.172.042
Production stockée		1.581.655
Subventions d'exploitation		1.947
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	2.2	216.363
Autres produits		635
Total des produits d'exploitation		17.972.642
Achats marchandises		-
Variation de stocks de marchandises		-
Achats matières premières et autres approvisionnements		8.279.260
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements		2.324.183
Sous-traitance		1.630.462
Autres achats et charges externes		1.120.963
Impôts, taxes et versements assimilés		212.916
Salaires et traitements		442.260
Charges sociales		159.985
Dotations aux amortissements sur immobilisations	2.2	91.345
Dotations aux provisions sur actif circulant		284.200
Dotations aux provisions pour risques et charges	1.11 & 2.6	92.625
Autres charges		115
Total des charges d'exploitation		14.638.314
RESULTAT D'EXPLOITATION		3.334.328
Quote-part des résultats des opérations faites en commun	1.3	<196.812>
Produits financiers		8.795
Charges financières		352.956
RESULTAT FINANCIER	2.7	<344.161>
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		2.793.355
Produits exceptionnels		2.446
Charges exceptionnelles		128.490
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2.8	<126.044>
Impôts sur les bénéfices	2.11	837.215
Imposition différée	1.13, 2.10 & 2.11	114.704
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE AVANT AMT EA		1.715.392
Dotation aux écarts d'acquisition		-
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE APRES AMT EA		1.715.392
Dont minoritaires	2.4	11.114
Dont part du Groupe		1.704.278
Résultat net par action (sur la base de 3.320.400 actions)*	2.9	0,517 €

* Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net simple est égal au résultat net dilué.

5.1.1.d) TABLEAU DE FLUX CONSOLIDE NORMES FRANCAISES 2002 ⁽¹⁾

En euros	31/12/2002
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE	1.715.392
Amortissement et Provisions	185.732
Reprises Amortissements et Provisions	<23.821>
Variation des impôts différés	<42.463>
Plus-values de cession	915
Retraitement des résultats des sociétés en décalage de clôture d'exercice	-
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	1.835.755
Variation de stock	1.443.172
Variation des créances d'exploitation	<678.135>
Variation des dettes d'exploitation	3.549.365
Variation du BFR lié à l'activité	4.314.402
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	6.150.157
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	<422.573>
Acquisitions d'immobilisations	<423.183>
- Incidence de la sortie de SORHOGEST	610
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	<529.798>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	<130.800>
Dividendes des entreprises sorties du périmètre	-
Augmentation de capital	-
Diminution des capitaux propres	-
Augmentation des comptes courants	111.366
Remboursement des comptes courants	-
Souscription d'emprunts	147.876
Remboursement d'emprunts	<658.240>
VARIATION DE TRESORERIE	
Trésorerie d'ouverture Actif	<1.105.136>
Trésorerie d'ouverture Passif	4.490.104
Trésorerie de clôture Actif	4.709.490
Trésorerie de clôture Passif	<2.896.672>
VARIATION DE TRESORERIE	5.197.786

(1) : Ce tableau a été ajouté aux comptes consolidés au 31 décembre 2002 postérieurement à l'examen limité réalisé par le Commissaire aux Comptes le 19 octobre 2004.

5.1.1.e) **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**
Comptes consolidés au 31 décembre 2002 - Normes françaises

Organigramme

			JC CAPELLI SA			
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	50%		AFA - CAPELLI SEP (Bourg)	50%	46%	SARL LES JARDINS DE PIERRE
SCI CLOS MARGAUX	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Domaine Château - Chassieu 3)	50%	50%	SARL SORHOGEST
SCI LE RICHELIEU	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Lozanne 1)	50%	85%	SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE
SCI LES COLS VERTS	25%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Rafour-Chassieu 2)	50%	33%	SNC JULES VERNES
			URBA - CAPELLI SEP - Pierre BENITE	50%	50%	SNC LES VERCHERES
			CAPELLI - FONTANEL SEP	50%		
			CAPELLI - URBA SEP	50%		
			CAPELLI - RIGAL SEP	50%		
			CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50%		
			SOFIREL - CAPELLI SEP (Chassieu 4)	50%		
			EURO CONCEPT SEP	50%		

Société consolidante JC CAPELLI SA

Le volume d'activité s'élève à 10.179 K€ au 31 décembre 2002. Le compte de résultat fait ressortir :

- le chiffre d'affaires se décomposant de la façon suivante :
 - . lotissement : 9.809 K€
 - . autres 370 K€
- le résultat net s'élevant à 1.054 K€

L'activité promotion de la S.A CAPELLI se fait au travers des filiales, ce qui explique qu'elle n'ait pas dans ses comptes sociaux de chiffre d'affaires relatif à la promotion immobilière. Le stock s'élève à 4.590 K€.

REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL

La société, créée en 1991, est détenue à 85% par JC CAPELLI S.A. L'activité de cette société est le lotissement et la location immobilière. Au cours de l'exercice 2002, il y a eu du chiffre d'affaires lotissement, cette société ayant réalisé ses programmes en cours. Le compte de résultat fait ressortir :

- le chiffre d'affaires de 656 K€ se décomposant de la façon suivante :
 - . lotissement : 571 K€
 - . location et annexes 85 K€
- le résultat net s'élevant à 74 K€

Le stock est de 38 K€.

JARDINS DE PIERRE SARL

La société, créée en 2001, est détenue à 46% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices le 31 juillet. La société ayant réalisé son programme, son stock n'est plus que de 39 K€ au 31 décembre 2002. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 573 K€
- résultat net : 104 K€

JULES VERNES SNC

La société, créée en 2001, est détenue à 33,33% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices le 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. Elle n'a pas encore commencé au 31 décembre 2002. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : néant
- résultat net : - 1 K€

LES VERCHERES SNC

La société, créée en 2002, est détenue à 50% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices le 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. Le stock au 31 décembre 2002 s'élève à 546 K€. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : néant
- résultat net : néant

CLOS MARGAUX SCI

La société, créée en décembre 2001, est détenue à 50% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices au 30 juin. Son activité principale est la promotion. Aucune livraison n'a eu lieu en 2002, le programme est en cours, le stock s'élève à 617 K€. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 3 K€
- production stockée : 617 K€
- résultat net : 0 K€

CLOS DE LA RIVOIRE SCI

La société, créée en juin 2001, est détenue à 50% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. L'immeuble a été entièrement livré en 2002. Il n'y a donc plus de stock au 31 décembre 2002. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 1.178 K€
- résultat net : 118 K€

LE RICHELIEU SCI

La société, créée en mars 2002, est détenue à 50% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices au 30 juin. Son activité principale est la promotion. Aucune livraison n'a eu lieu en 2002, le programme est en cours, le stock s'élève à 199 K€. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	0 K€
- production stockée :	199 K€
- résultat net :	0 K€

LE DOMAINE LES COLS VERTS SCI

La société, créée en septembre 2002, est détenue à 25% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices au 31 mars. Son activité principale est la promotion. Aucune livraison n'a eu lieu en 2002, le programme est en cours, le stock s'élève à 544 K€. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	0 K€
- production stockée :	544 K€
- résultat net :	0 K€

AFA – CAPELLI SEP

La société est détenue à 50% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. La société ayant réalisé son programme, son stock n'est plus que de 12 K€ au 31 décembre 2002. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	169 K€
- résultat net :	27 K€

SOFIREL – CAPELLI SEP (Domaine Château)

La société est détenue à 50% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. La société ayant déjà réalisé son programme, elle n'a plus de stock au 31 décembre 2002. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	1.558 K€
- résultat net :	494 K€

SOFIREL – CAPELLI SEP (Lozanne 1)

La société est détenue à 50% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. La société ayant déjà réalisé son programme, elle n'a plus de stock au 31 décembre 2002. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	145 K€
- résultat net :	50 K€

SOFIREL – CAPELLI SEP (Rafour)

La société est détenue à 50% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. Le stock au 31 décembre 2002 s'élève à 20 K€. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	8 K€
- résultat net :	<10> K€

URBA – CAPELLI SEP

La société est détenue à 50% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices au 30 juin. Son activité principale est le lotissement. La société ayant réalisé son programme, son stock n'est plus que de 24 K€ au 31 décembre 2002. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	741 K€
- variation de stock :	+ 24 K€
- résultat net :	162 K€

SORHOGEST SARL

La société est détenue à 50% par JC CAPELLI S.A. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. La S.A. CAPELLI devrait vendre ses titres début 2003. Cette société n'a plus de stock, elle a totalement réalisé son programme. Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	1.092 K€
- résultat net :	223 K€

Le chiffre d'affaires consolidé d'élève donc à :

	31/12/2002 - En K€
Chiffre d'affaires JC Capelli S.A.	10.179
Chiffre d'affaires Réalisations Saint-Christophe	656
Chiffre d'affaires Sorhogest	1.092
Chiffre d'affaires Jules Vernes	0
Chiffre d'affaires Les Verchères	0
Chiffre d'affaires Les Jardins de Pierre	573
Chiffre d'affaires Clos de la Rivoire	1.178
Chiffre d'affaires Clos Margaux	3
Chiffre d'affaires Le Richelieu	0
Chiffre d'affaires Le Domaine des Cols Verts	0
Chiffre d'affaires Afa - Capelli	169
Chiffre d'affaires Urba - Capelli	741
Chiffre d'affaires Sofirel – Capelli (Domaine du Château)	1.558
Chiffre d'affaires Sofirel – Capelli (Lozanne 1)	146
Chiffre d'affaires Sofirel – Capelli (Rafour)	8
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTES SOCIAUX	16.303
(-) Chiffre d'affaires facturé par JC CAPELLI S.A. à ses filiales	- 131
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	16.172

1. Principes comptables

Les comptes consolidés au 31 décembre 2002 de JC CAPELLI S.A. ont été établis selon les dispositions de la loi française sur la consolidation des sociétés :

- loi du 24 juillet 1966,
- décret d'application du 23 mars 1967,
- arrêté interministériel du 22 juin 1999, homologuant le Règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable.

Les comptes consolidés couvrent la période d'activité de douze mois allant du 1er janvier 2002 au 31 décembre 2002.

1.1 Faits caractéristiques

Il s'agit d'une première année de consolidation pour le Groupe.

1.2 Evènements postérieurs

Néant.

1.3 Méthodes de consolidation

Le pourcentage de contrôle traduit le lien de dépendance entre la société consolidante (JC CAPELLI S.A.) 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 JC CAPELLI S.A. dans les sociétés appartenant au périmètre de consolidation est, pour certaines, supérieur à 50%, et pour les autres, réparti à parts égales entre deux ou trois associés.

La méthode de consolidation utilisée est donc soit la méthode de l'intégration globale, soit celle de l'intégration proportionnelle.

Quatre SEP échappent à cette règle : il s'agit des SEP dont JC CAPELLI S.A. est la gérante et dont les comptes se trouvent de ce fait intégrés en totalité dans les comptes sociaux de JC CAPELLI S.A. La quote-part hors Groupe de ces sociétés (soit la quote-part des associés) est inscrite en fin d'année dans le compte « Résultat sur opérations faites en commun ».

Il s'agit des sociétés suivantes, pour lesquelles sont indiquées ci-dessous les quotes-parts de chiffre d'affaires, de résultat et de stock revenant aux autres associés :

SEP CAPELLI URBA	Chiffre d'affaires : 162 K€	Résultat : 14 K€	Stock : 32 K€
SEP CAPELLI FONTANEL	Chiffre d'affaires : 498 K€	Résultat : 154 K€	Stock : néant
SEP CAPELLI RIGAL	Chiffre d'affaires : 310 K€	Résultat : 100 K€	Stock : néant
SEP EURO CONCEPT	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : néant	Stock : néant

D'autre part, le résultat de la SEP SOFIREL CAPELLI (Chassieu 4), qui n'est pas gérée par JC CAPELLI S.A., est également intégré dans les comptes de celle-ci. En effet, JC CAPELLI S.A. reprend pour chaque exercice 50% des comptes de charges et de produits de la SEP. Les comptes de bilan ne sont en revanche pas inclus. Le stock non repris s'élève ainsi à 4 K€ pour 2002, la contrepartie étant essentiellement constituée par des apports en compte courant.

Enfin, les sociétés répondant aux critères suivants ne seront pas consolidées :

- résultat compris entre -10 K€ et 10 K€,
- chiffre d'affaires inférieur à 10 K€,
- capitaux propres inférieurs à 15 K€

En l'espèce la SARL CHAMPIE n'est pas consolidée.

Sociétés consolidées

LIEN DE DETENTION DIRECT	DETENTION DIRECTE %	CONTROLE DU GROUPE %	METHODE DE CONSOLIDATION	INTERETS DU GROUPE %	INTERETS %
JC CAPELLI SA dans REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	85,00%	85,00%	I.G.	85,00%	85,00%
JC CAPELLI SA dans LES JARDINS DE PIERRE SARL	46,00%	46,00%	I.P.	46,00%	46,00%
JC CAPELLI SA dans SORHOGEST SARL	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans JULES VERNES SNC	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
JC CAPELLI SA dans LES VERCHERES SNC	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans AFA CAPELLI SEP	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans SOFIREL CAPELLI SEP (Chassieu 3)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans SOFIREL CAPELLI SEP (Lozanne 1)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans SOFIREL CAPELLI SEP (Chassieu 2)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans URBA CAPELLI SEP	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans CLOS DE LA RIVOIRE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans CLOS MARGAUX SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans LE RICHELIEU SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans LE DOMAINE DES COLS VERTS SCI	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
JC CAPELLI SA dans CAPELLI – URBA SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans CAPELLI – FONTANEL SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans CAPELLI – RIGAL SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans EURO CONCEPT SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
JC CAPELLI SA dans SOFIREL - CAPELLI SEP (Chassieu 4)	50,00%	50,00%		50,00%	50,00%

Sociétés non consolidées

La SARL CHAMPIE n'a pas été consolidée, cette société ne réalisant pas un résultat significatif et n'ayant plus aucune activité depuis 2001. Cette société a vocation à être dissoute. Le résultat 2002 était de – 564 € et le chiffre d'affaires était nul.

La SNC CDJ n'a pas été consolidée, cette société ayant été liquidée en 2002.

Variation du pourcentage d'intérêt

Il y a eu les prises de participations dans les sociétés suivantes :

- SCI LE RICHELIEU,
- SCI LES COLS VERTS,
- SNC LES VERCHERES.

Il s'agit de souscription à la création de la société.

Incidence sur le bilan consolidé

Sociétés entrées dans le périmètre

Ces sociétés intégrées dans le périmètre n'ont pas d'incidence sur les capitaux propres du fait qu'il s'agisse pour chacune d'elles de création. Les incidences de ces sociétés sont essentiellement en terme de stock et en terme de trésorerie.

Méthode de consolidation des filiales clôturant à des dates décalées

Concernant chacune de ces sociétés, un bilan et un compte de résultat pour l'année 2002 ont été reconstitués.

1.4 Date de clôture des sociétés consolidées

JC CAPELLI SA	31 décembre	SEP DOMAINE CHATEAU	31 décembre
SARL R.S.C.	31 décembre	SEP LOZANNE 1	31 décembre
SARL JARDINS DE PIERRE	31 juillet	SEP RAFOUR CHASSIEU 2	31 décembre
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	30 septembre	SEP URBA CAPELLI	30 juin
SCI CLOS MARGAUX	30 juin	SEP CAPELLI FONTANEL	31 décembre
SCI LE RICHELIEU	30 juin	SEP CAPELLI URBA	31 décembre
SCI LES COLS VERTS	31 mars	SEP CAPELLI RIGAL	31 décembre
SNC JULES VERNES	31 décembre	SEP LOZANNE 2	31 décembre
SNC LES VERCHERES	31 décembre	SEP CHASSIEU 4	31 décembre
SARL SORHOGEST	31 décembre	SEP EURO CONCEPT	31 décembre
SEP AFA CAPELLI	31 décembre		

1.5 Immobilisations incorporelles

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

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Frais de constitution 2 à 5 ans Linéaire
- Logiciels 1 an Linéaire

Fonds de commerce

Il s'agit du fonds de commerce de la société de transport qui a fusionné avec CAPELLI IMMOBILIER en 1985. Ce fonds de commerce a été amorti en totalité dans les comptes consolidés. Sa valeur nette est donc nulle au 31/12/2002.

	Valeur brute au 31/12/2002	Valeur nette au 31/12/2002	Dépréciation En moins des capitaux propres
	52.595 €	- €	52.595 €
Total	52.595 €	- €	52.595 €

Parts de marché

Néant

1.6 Ecart 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 consolidante dans la situation nette de la société apportée ou achetée à la date de l'apport ou de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition ainsi constatés sont amortis en linéaire, sur une durée allant de 8 à 15 ans.

En l'espèce, aucun écart d'acquisition n'est constaté.

1.7 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 plans d'amortissements pratiqués dans les comptes individuels sont maintenus en consolidation. L'amortissement est calculé suivant le mode linéaire ou dégressif fondé sur la durée d'utilisation probable des différentes catégories d'immobilisations.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Construction	Linéaire	15 à 20 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

1.8 Stocks

Activité lotissement :

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

- Prix d'acquisition
- + Frais financiers (comme il est d'usage dans la profession)
- + Impenses (frais d'aménagement et de construction)

Activité promotion :

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

1.9 Créances clients

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

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Cette valeur d'inventaire est appréciée au cas par cas.

1.10 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placements sont inscrites au bilan pour leur prix d'acquisition.

Lorsque la valeur d'inventaire des titres (déterminée sur la base de la valeur au 31 décembre 2002 inscrite sur les relevés de portefeuille transmis par les organismes financiers) est inférieure au prix d'acquisition, une provision pour dépréciation est constituée.

1.11 Indemnités de départ à la retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés en consolidation 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 de rotation prévisionnelle des salariés de 1%.

Les hypothèses tiennent compte d'un taux d'actualisation (2,5%), de tables de mortalité et d'augmentation de salaire annuel de 3%.

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

Ces engagements sont comptabilisés uniquement dans les comptes consolidés et ce depuis 2001.

Par ailleurs, les charges sociales n'ont pas été prises en compte étant donné que le Groupe ne dispose pas de visibilité concernant les départs prévisibles à la demande des salariés, du fait de l'application de la loi Fillon.

Impact sur les comptes consolidés :

La reprise des engagements antérieurs à ceux de l'exercice a été imputée, après effet d'impôt, dans les réserves consolidées. Une provision a quant à elle été constituée en fonction de l'engagement de l'exercice au 31 décembre 2002.

L'impact sur l'exercice est le suivant :

- | | |
|--|---------|
| - reprise provision (engagement N-1) : | 6.696 € |
| - provision (engagement N) : | 9.345 € |

soit une augmentation de la provision de 2.649 €.

La charge normale de l'exercice, soit 2,6 K€, a été constatée dans le résultat consolidé par la constitution d'une provision de 9.345 € et la reprise d'une provision antérieure de 6.696 €.

1.12 Charges à répartir

Aucune charge à étaler n'a été constituée.

1.13 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.

En application de la méthode du report variable, l'effet des variations du taux d'imposition sur les impôts différés constatés antérieurement, est enregistré en compte de résultat au cours de l'exercice où ces changements de taux deviennent effectifs.

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.

Le taux d'impôt retenu pour le calcul des impôts différés au 31 décembre 2002 est de 34,33%.

1.14 Application des normes IFRS

En l'absence d'obligation, la société JC CAPELLI ne prévoit pas, pour l'instant, l'application des normes IFRS.

1.15 Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires

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

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

Activité promotion : les ventes étant réalisées en l'état futur d'achèvement, les résultats sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la date de signature de l'acte authentique de vente, au fur et à mesure de la réalisation du programme ou tranches de programme ; le cas échéant, une provision pour les coûts restant à encourir est constituée dans les comptes.

1.16 Rémunération des dirigeants

Seuls les dirigeants de JC CAPELLI S.A. 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 JC CAPELLI S.A. s'élève à 134.352 euros pour l'exercice 2002.

Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

2. Note sur le Bilan et le Compte de Résultat

2.1 Ecart d'acquisition

Aucun écart d'acquisition n'a été constaté.

2.2 Détail des immobilisations

Etat des immobilisations	Valeur brute début exercice	Virement poste à poste	Acquisition	Cessions	Valeur brute fin exercice
Logiciel	2.874	-	4.533	-	7.407
Fonds de commerce	52.595	-	-	-	52.595
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	55.469	-	4.533	-	60.002
Terrains	23.477	-	-	-	23.477
Constructions	595.392	-	399.954	-	995.346
I.T.M.O.I.	6.062	-	-	1.829	4.233
Installations et agencements divers	94.985	-	12.202	-	107.188
Matériel de transport	100.179	-	-	-	100.179
Matériel de bureau et informatique	64.782	-	7.757	5.094	67.445
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	884.877	-	419.913	6.923	1.297.868
Autres immobilisations financières	5.488	-	-	-	5.488
Dépôts et cautionnements	7.813	-	-	-	7.813
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	13.301	-	-	-	13.301
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	953.647	-	424.446	6.923	1.371.171

Etat des amortissements	Montant début exercice	Dotations exercice	Diminutions reprises	Virement poste à poste	Solde de clôture
Logiciels	2.176	4.264	-	-	6.440
Fonds de commerce	52.595	-	-	-	52.595
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	54.771	4.264	-	-	59.035
Constructions	145.254	44.082	-	-	189.336
I.T.M.O.I.	3.535	1.099	1.829	-	2.805
Installations et agencement divers	34.491	12.965	-	-	47.457
Matériel de transport	64.261	18.122	-	-	82.383
Matériel de bureau et informatique	25.640	12.574	5.094	-	33.120
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	273.181	88.842	6.923	-	355.101
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-	-
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	327.952	93.106	6.923	-	414.136

Dont dotation aux amortissements exceptionnelle : 1.761 €

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette début exercice	Valeur nette fin exercice
Logiciel	698	967
Fonds de commerce	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	698	967
Terrains	23.477	23.477
Constructions	450.138	806.010
I.T.M.O.I.	2.527	1.428
Installations et agencements divers	60.494	59.731
Matériel de transport	35.918	17.796
Matériel de bureau et informatique	39.142	34.325
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	611.696	942.767
Autres immobilisations financières	5.488	5.488
Dépôts et cautionnements	7.813	7.813
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	13.301	13.301
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	625.695	957.035

2.3 Créances et Dettes

Créances	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
AVANCES ET ACOMPTE VERSES	105.787	105.787	-	-
Clients	1.843.312	1.843.312	-	-
Clients douteux	-	-	-	-
Clients factures à établir	8.853	8.853	-	-
CREANCES CLIENTS	1.852.165	1.852.165	-	-
Etat TVA	398.714	398.714	-	-
Etat IS	2.284	2.284	-	-
Produits à recevoir	48.870	48.870	-	-
Comptes courants	142.174	142.174	-	-
AUTRES CREANCES	592.042	592.042	-	-
Charges constatées d'avance	696.098	696.098	-	-
Impôts différés Actif	24.583	24.583	-	-
TOTAL GENERAL	3.270.675	3.270.675	-	-

Dettes	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Emprunts sur stocks	688.111	179.250	460.218	48.643
Comptes courants	377.252	377.252	-	-
Dépôts et concours bancaires	2.912.021	2.896.672	15.349	-
DETTES FINANCIERES¹⁾	3.977.384	3.453.174	475.567	48.643
AVANCES ET ACOMPTES RECUS	127.068	127.068	-	-
Fournisseurs	1.952.701	1.952.701	-	-
Factures non parvenues	2.071.943	2.071.943	-	-
DETTES FOURNISSEURS	4.024.644	4.024.644	-	-
DETTES FISCALES ET SOCIALES	1.266.974	1.266.974	-	-
Divers	508.501	508.501	-	-
AUTRES DETTES	508.501	508.501	-	-
Produits constatés d'avance	1.670.077	1.670.077	-	-
Impôts différés Passif	134.661	134.661	-	-
TOTAL GENERAL	11.709.309	11.185.099	475.567	48.643

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement aux règlements d'acomptes effectués par les clients lors de la réservation d'un bien dans le cadre de l'activité de promotion immobilière.

2.4 Capitaux propres du Groupe

Capitaux propres Groupe

	Capital	Primes	Réserves consolidées Réserve légale	Résultat de l'exercice	Autres titres entreprise consolidante	Totaux capitaux propres
SITUATION CLOTURE N-1	1.000.000	-	1.051.614	-	-	2.051.614
Mouvements, notamment :						
Résultat consolidé de l'exercice (part du Groupe)			-	1.704.278		1.704.278
Distribution effectuée par la société-mère			<130.800>	-		<130.800>
Autres			-	-		-
Affectation du résultat			-	-		-
SITUATION CLOTURE N	1.000.000	-	920.814	1.704.278		3.625.092

Les comptes consolidés 2001 n'ayant pas été établis, la décomposition entre réserves et résultat à l'ouverture n'a pu être effectuée.

Capitaux propres hors Groupe

	Capital	Primes	Réserves consolidée	Résultat de l'exercice	Autres titres entreprise consolidante	Totaux capitaux propres
SITUATION CLOTURE N-1	-	-	18.278	-	-	18.278
Résultat consolidé de l'exercice (part hors Groupe)	-	-	-	11.114	-	-
Part hors Groupe des dividendes versés	-	-	-	-	-	-
Résultat cession	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-
SITUATION CLOTURE N	-	-	18.278	11.114	-	29.392

Les comptes consolidés 2001 n'ayant pas été établis, la décomposition entre réserves et résultat à l'ouverture n'a pu être effectuée.

2.5 Valeurs mobilières de placement

VMP au 31/12/2002	Montant brut	Provision	Valeur nette	Valeur de marché
Crédit Mutuel Gestion 365 C	128.961	-	128.961	131.128
Crédit Agricole Capitop Mon. C	58.525	-	58.525	59.185
Crédit Agricole Capitop Trésorerie	31.802	-	31.802	32.417
Crédit Agricole CA-AM Mone-cash	59.251	-	59.251	59.348
Lyonnaise de Banque CIC Sécu C	60.973	-	60.973	61.178
Caisse d'Epargne EC Expansion C	410.961	-	410.961	413.812
Caisse d'Epargne EC Moneprem.	38.785	-	38.785	20.014
Banque Rhône-Alpes Etoile Jour sécu. C	245.067	-	245.067	249.438
Banque Rhône-Alpes Etoile Euro Jour	1.050.691	-	1.050.691	1.064.440
Banque Rhône-Alpes Etoile Inst. SI	315.917	-	315.917	332.824
Banque Rhône-Alpes Etoile Eonia	330.428	-	330.428	345.518
Autres valeurs mobilières	587.777	-	587.777	592.415
TOTAL	3.319.138	-	3.319.138	3.361.717

2.6 Provisions

<u>Détail des provisions à l'actif</u>	Valeur en début d'exercice	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Changement de méthode	Valeur au 31/12/02
Provisions sur stocks	263.491	284.000	92.232	-	-	455.459
Provisions sur clients	6.784	-	-	-	-	6.784
TOTAL	270.275	284.000	92.232	-	-	462.243

<u>Détail des provisions au passif</u>	Valeur en début d'exercice	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Changement de méthode	Valeur au 31/12/02
Provisions pour droits à payer	-	60.980	-	-	-	60.980
Provisions IDR	6.696	9.345	6.696	-	-	9.345
Provisions pour travaux	120.892	22.300	17.125	-	-	126.067
TOTAL	127.588	92.625	23.821	-	-	196.392

Concernant la provision pour travaux, une partie de ceux-ci a été réalisée sur 2002, ce qui explique la reprise de provision.

2.7 Résultat financier

	Montant	Opération avec des établissements de crédits	Opération avec les tiers et/ou minoritaires	Opération sur titres
Intérêts des emprunts	52.881	52.881	-	-
Frais bancaires	298.772	298.772	-	-
Perte sur cession de VMP	-	-	-	-
Autres charges financières	1.303	-	1.303	-
Provision sur VMP	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	352.956	351.653	1.303	-
Produits sur cession de VMP	7.669	-	-	7.669
Intérêts sur créances et autres	1.126	-	1.126	-
Reprise provision VMP	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	8.795	-	1.126	7.669
RESULTAT	<344.161>	<351.653>	<177>	7.669

2.8 Résultat exceptionnel

	Produits	Charges	Résultat
Rappel de droits d'enregistrement	-	38.256	<38.256>
Rappel de TVA et TVTS	-	34.645	<34.645>
Régularisation clients / fournisseurs	1.836	2.585	<749>
Cession immobilisations	610	1.524	<914>
Pénalité sur impôts	-	49.719	<49.719>
Dotations aux amortissements exceptionnels	-	1.761	<1.761>
RESULTAT	2.446	128.490	<126.044>

Les sommes comptabilisées en résultat exceptionnel sont des éléments non récurrents inhérents à des décisions d'exploitation.

2.9 Résultat par action

Le résultat par action a été calculé de la manière suivante :

Résultat net divisé par le nombre d'actions, le capital de la société n'étant constitué que d'actions ordinaires.

2.10 Impôts différés

Détail du poste actif

	Valeur en début d'exercice	Dotations	Reprises	Valeur au 31/12/2002	Origine	
					Déficits fiscaux	Décalages temporaires
JC CAPELLI	20.936	-	-	20.936		X
RSC	-	25	-	25		X
CHASSIEU 3	-	1.843	-	1.843		X
LOZANNE 1	59	487	59	487		X
SORHOGEST	3.442	1.292	3.442	1.292	X	X
CHASSIEU 2	567	-	567	-		X
CLOS RIVOIRE	1.884	-	1.884	-	X	X
SNC CDJ	14.750	-	14.750	-	X	
TOTAL	41.638	3.647	20.702	24.583		

Concernant la SNC CDJ, il s'agit de la perte N-1 qui a été fiscalement imputée au 31/12/2001 et comptablement imputée sur 2002, cette société n'ayant pas été consolidée compte tenu de sa liquidation en 2002.

Détail du poste passif

	Valeur en début d'exercice	Dotations	Reprises	Valeur au 31/12/2002	Origine	
					Bénéfices fiscaux	Décalages temporaires et retraite
JC CAPELLI	35.595	64.481	35.595	64.481		X
RSC	1.417	-	1.417	-		X
URBA/CAPELLI	-	20.089	-	20.089	X	
CLOS RIVOIRE	-	40.653	-	40.653	X	
AFA CAPELLI	-	9.438	-	9.438		X
TOTAL	37.012	134.661	37.012	134.661		

Ventilation de l'impôt

	31/12/2002
Impôt exigible	837.215
<i>(dont régularisations antérieures)</i>	14.946
Impôt différé	114.704
TOTAL IMPOT SUR LES RESULTATS	951.919

Analyse des impôts différés par nature

	31/12/2002
Organic	5.032
Provision pour impôt	20.936
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	16.264
Déficits fiscaux	-
Provision pour retraite	3.209
Décalages de résultats	<70.180>
Frais financiers sur stocks	<85.339>
TOTAL	<110.078>

2.11 Preuve d'impôt

Résultat net		1.704.279
Réintégrations		1.045.764
Part du résultat hors groupe	11.113	
Charges non déductibles (dont IS 951.919 €)	1.026.354	
Quote-part frais et charges sur dividendes	8.297	
Résultat fiscal		2.750.043
Impôt théorique à 33,33% + contribution de 3%		944.181
Ecart lié au taux d'impôt à 15%		<7.198>
Sur la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	7.198	
Ecart sur calcul d'impôt SARL SORHOGEST	<10>	
Supplément d'impôt payé par JC CAPELLI SA	14.946	
Impôt comptabilisé		951.919

2.12 Détail du stock au 31/12/2002

	Valeur brute au 31/12/02	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/02
Terrains	5.320.596	455.458	4.865.138
Immeubles	1.764.631	-	1.764.631
TOTAL	7.085.227	455.458	6.629.769

2.13 Détail des immobilisations financières au 31/12/2002

	Valeur brute au 31/12/02	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/02
Dépôt et cautionnement	7.813	-	7.813
Parts sociales SARL CHAMPIE	5.488	-	5.488
TOTAL	13.301	-	13.301

3. Informations complémentaires

3.1 Information sectorielle

Exercice N : 31/12/2002 (en K€)

	Lotissement	Promotion	Locatif	Retraitements	Total
Chiffre d'affaires 2002	14.829	1.332	143	<132>	16.172
Résultat d'exploitation 2002	3.155	118	78	<17>	3.334
Résultat net 2002	2.108	118	70	<592>	1.704

3.2 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	2002
Cadres	2
Employés	8
Total	10

4. Engagements hors bilan

Etat des engagements donnés au 31 décembre 2002						
Nature	Société cautionnée	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
Privilège de vendeur et prêteur de deniers	Vendeur			38 K€	15 K€	Société Marseillaise de Crédit
TOTAL				38 K€	15 K€	

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2002						
Garant	Nature	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	320 K€	Concours bancaire Ambérieu			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	400 K€	Concours bancaire Isle d'Abeau			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	38 K€	Concours bancaire Misérieux			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	56 K€	Concours bancaire Charantonnay			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	116 K€	Concours bancaire Salaise			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	551 K€	Concours bancaire Saint-Savin			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	116 K€	Concours bancaire Meximieux			Crédit Agricole
M. et Mme Capelli	Caution personnelle et hypothécaire		Travaux d'aménagement des bureaux	38 K€	15 K€	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution		Tènement immobilier à Chassieu	46 K€	25 K€	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution		Acquisition d'une maison sise à Saint-Didier-au-Mont-d'Or	198 K€	106 K€	Société Marseillaise de Crédit
TOTAL		1.597 K€		282 K€	146 K€	

REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2002				
Nature	Société cautionnée	Objet	Montant	Etablissement de crédit
Privilège de prêteur		Privilège de prêteur au profit de la BRA sur le bien sis à Craonne	69 K€	Banque Rhône-Alpes
Privilège de prêteur		Privilège de prêteur au profit de la BRA sur le bien sis à Tassin	60 K€	Crédit Agricole
TOTAL			129 K€	

5.1.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2003
Normes françaises

CAPELLI

SOMMAIRE

- I. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- II. BILAN
- III. COMPTE DE RESULTAT
- IV. TABLEAU DE FLUX
- V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

5.1.2.a) **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Comptes consolidés au 31 décembre 2003 - Normes françaises

Monsieur le Président du Conseil d'Administration,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration, à l'occasion de l'émission de valeurs mobilières sur le Marché Libre, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société CAPELLI SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2003 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre 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 professionnelles 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, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.225-235, 2° alinéa, du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations introduites par la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003 et applicables pour la première fois à cet exercice, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- la note 1.3 de l'annexe fait apparaître les méthodes de consolidation du Groupe CAPELLI.

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 sans réserve, exprimée ci-dessus.

III – VERIFICATION SPECIFIQUE

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Villeurbanne, le 22 septembre 2004

Le Commissaire aux Comptes

André Fluchaire

5.1.2.b) BILAN CONSOLIDE NORMES FRANCAISES 2003 - ACTIF

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	31.12.2003 (12 mois)			31.12.2002 (12 mois)
		Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
Frais d'établissement		683	-	683	-
Concession, brevets et droits similaires		8.085	7.725	360	967
Fonds de commerce	1.5	52.595	52.595	-	-
Total immobilisations incorporelles	1.5 & 2.2	61.363	60.320	1.043	967
Terrains		23.477	-	23.477	23.477
Constructions		995.346	240.528	754.818	806.010
Installations techniques		4.233	3.651	582	1.428
Autres immobilisations corporelles		291.112	160.678	130.434	111.852
Immobilisations en cours		-	-	-	-
Total immobilisations corporelles	1.7. & 2.2	1.314.168	404.857	909.311	942.767
Participations		5.488	-	5.488	5.488
Dépôts et cautionnement		7.813	-	7.813	7.813
Total immobilisations financières	2.2 & 2.13	13.301	-	13.301	13.301
ACTIF IMMOBILISE		1.388.832	465.177	923.655	957.035
Stocks matières premières	1.8 & 2.12	92.598	-	92.598	32.485
Stocks encours de biens et de services	1.8 & 2.12	3.123.776	-	3.123.776	1.969.458
Stocks produits intermédiaires et finis	1.8, 2.6 & 2.12	9.532.369	181.999	9.350.370	4.627.826
Avances et acomptes versés sur comm.	2.3	314.537	-	314.537	105.787
Créances clients et comptes rattachés	1.9 & 2.3	2.618.561	-	2.618.561	1.852.165
Autres créances	2.3	1.249.610	6.784	1.242.826	585.258
Valeurs mobilières de placement	1.10 & 2.5	1.472.265	-	1.472.265	3.319.138
Disponibilités		1.076.210	-	1.076.210	1.390.352
ACTIF CIRCULANT		19.479.926	188.783	19.291.143	13.882.469
Charges constatées d'avance	2.3	902.318	-	902.318	696.098
Impôt différé actif	1.13, 2.3 & 2.10	5.679	-	5.679	24.583
TOTAL ACTIF		21.776.755	653.960	21.122.795	15.560.185

5.1.2.b) BILAN CONSOLIDE NORMES FRANCAISES 2003 - PASSIF

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
Capital social		1.000.000	1.000.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		-	-
Réserve légale		100.000	61.900
Réserves de consolidation		1.525.985	858.914
RESULTAT DE L'EXERCICE		489.373	1.704.278
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	2.4	3.115.358	3.625.092
Réserves – Intérêts minoritaires		29.392	18.278
Résultat – Intérêts minoritaires		5.542	11.114
INTERETS MINORITAIRES	2.4	34.934	29.392
Provisions pour risques	1.11 & 2.6	26.745	196.392
Provisions pour charges		33.026	-
PROVISIONS		59.771	196.392
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		8.751.940	3.600.132
Emprunts et dettes financières divers		1.100.929	377.252
Total dettes financières	2.3	9.852.869	3.977.384
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		365.712	127.068
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3.763.815	4.024.644
Dettes fiscales et sociales		549.027	1.266.974
Autres dettes		100.246	508.501
Total dettes d'exploitation	2.3	4.778.800	5.927.187
DETTES		14.631.669	9.904.571
Produits constatés d'avance	2.3	3.207.769	1.670.077
Impôt différé passif	1.13, 2.3 & 2.10	73.294	134.661
TOTAL PASSIF		21.122.795	15.560.185

5.1.2.c) COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2003 NORMES FRANCAISES

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
Ventes de marchandises		29.447	-
Production vendue		8.293.900	16.172.042
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	1.15 & 3.1	8.323.347	16.172.042
Production stockée		1.267.900	1.581.655
Subventions d'exploitation		-	1.947
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	2.2	540.967	216.363
Autres produits		12.239	635
Total des produits d'exploitation		10.144.453	17.972.642
Achats marchandises		-	-
Variation de stocks de marchandises		<392>	-
Achats matières premières et autres approvisionnements		9.741.692	8.279.260
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements		<5.094.356>	2.324.183
Sous-traitance		2.336.897	1.630.462
Autres achats et charges externes		1.202.951	1.120.963
Impôts, taxes et versements assimilés		100.479	212.916
Salaires et traitements		567.534	442.260
Charges sociales		198.551	159.985
Dotations aux amortissements sur immobilisations	2.2	92.860	91.345
Dotations aux provisions sur actif circulant		-	284.200
Dotations aux provisions pour risques et charges	1.11 & 2.6	10.726	92.625
Autres charges		1.059	115
Total des charges d'exploitation		9.158.001	14.638.314
RESULTAT D'EXPLOITATION		986.452	3.334.328
Quote-part des résultats des opérations faites en commun	1.3	<39.322>	<196.812>
Produits financiers		100.945	8.795
Charges financières		316.160	352.956
RESULTAT FINANCIER	2.7	<215.215>	<344.161>
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		731.915	2.793.355
Produits exceptionnels		100.083	2.446
Charges exceptionnelles		103.370	128.490
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2.8	<3.287>	<126.044>
Impôts sur les bénéfices	2.11	277.468	837.215
Imposition différée	1.13, 2.10 & 2.11	<43.755>	114.704
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE AVANT AMT EA		494.915	1.715.392
Dotation aux écarts d'acquisition		-	-
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE APRES AMT EA		494.915	1.715.392
Dont minoritaires	2.4	5.542	11.114
Dont part du Groupe		489.373	1.704.278
Résultat net par action (sur la base de 2.400 actions)*	2.9	203,9 €	710,1 €

* Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net simple est égal au résultat net dilué.

5.1.2.d) TABLEAU DE FLUX CONSOLIDE NORMES FRANCAISES 2003 ⁽¹⁾

En euros	31/12/2003	Note annexe
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE	494.915	
Amortissement et Provisions	103.586	2.2 & 2.6
Reprises Amortissements et Provisions	<147.348>	2.6
Variation des impôts différés	<42.463>	2.10
Plus-values de cession	<4.350>	
Retraitement des résultats des sociétés en décalage de clôture d'exercice	587	2.4
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	404.927	
Variation de stock	<5.936.976>	2.12
Variation des créances d'exploitation	<1.838.935>	
Variation des dettes d'exploitation	389.488	
Variation du BFR lié à l'activité	<7.386.423>	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	<6.981.496>	
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	<56.423>	
Acquisitions d'immobilisations	<59.481>	
- Incidence de la sortie de SORHOGEST	3.058	2.2
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	<332.166>	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	<998.400>	
Dividendes des entreprises sorties du périmètre	-	
Augmentation de capital	-	
Diminution des capitaux propres	-	
Augmentation des comptes courants	723.678	
Remboursement des comptes courants	-	
Souscription d'emprunts	97.863	
Remboursement d'emprunts	<155.307>	
VARIATION DE TRESORERIE		
Trésorerie d'ouverture Actif	<4.709.490>	
Trésorerie d'ouverture Passif	2.896.671	
Trésorerie de clôture Actif	2.548.475	
Trésorerie de clôture Passif	<8.105.741>	
VARIATION DE TRESORERIE	<7.370.085>	

(1) : ce tableau a été modifié par rapport à celui figurant dans les comptes certifiés et approuvés après l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004

5.1.2.e) **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**
Comptes consolidés au 31 décembre 2003 - Normes françaises

Organigramme

			S.A. CAPELLI			
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	50%		AFA - CAPELLI SEP (Bourg)	50%	46%	SARL LES JARDINS DE PIERRE
SCI CLOS MARGAUX	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Domaine Château - Chassieu 3)	50%	25%	SNC LE PARAVISET
SCI LE RICHELIEU	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Lozanne 1)	50%	85%	SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE
SCI LES COLS VERTS	25%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Rafour - Chassieu 2)	50%	33%	SNC JULES VERNES
SCI LES JARDINS D'EMILIE	25%		URBA - CAPELLI SEP - PIERRE BENITE	50%	50%	SNC LES VERCHERES
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	25%		CAPELLI - FONTANEL SEP	50%	50%	SNC LES PLATIERES
SCI LE PARC DES LONGS PRES	20%		CAPELLI - URBA SEP	50%		
SCI LES JARDINS DE MARIE	25%		CAPELLI - RIGAL SEP	50%		
SCI LES JARDINS DE MARION	25%		CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50%		
SCI 253/255 AV CH.DE GAULLE	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Chassieu 4)	50%		

Société consolidante S.A. CAPELLI

Le volume d'activité a diminué de 41,43% passant de 10.179 K€ au 31 décembre 2002 à 5.962 K€ au 31 décembre 2003.

Le compte de résultat fait ressortir :

- le chiffre d'affaires se décomposant de la façon suivante :
 - . lotissement : 5.274 K€
 - . autres 688 K€
- le résultat net s'élevant à 1.200 K€

L'activité promotion de la S.A CAPELLI se fait au travers des filiales, ce qui explique qu'elle n'ait pas dans ses comptes sociaux de chiffre d'affaires relatif à la promotion immobilière. Le stock est passé de 4.590 K€ à 7.962 K€

REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL

La société, créée en 1991, est détenue à 85% par la S.A. CAPELLI, les 15% restant étant en cours de rachat par le Groupe.

L'acquisition définitive devrait se faire au cours du deuxième semestre 2004.

L'activité de cette société est le lotissement et la location immobilière.

Au cours de l'exercice 2003, il y a peu de chiffre d'affaires lotissement, cette activité devant redémarrer en 2004, comme l'indique l'augmentation des stocks.

Le compte de résultat fait ressortir :

- un chiffre d'affaires de 174 K€ se décomposant comme suit :
 - . lotissement : 47 K€
 - . location et annexes : 127 K€
- un résultat net de 37 K€

Le stock est passé de 38 K€ à 82 K€

JARDINS DE PIERRE SARL

La société, créée en 2001, est détenue à 46% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices le 31 juillet.

La société est en fin de réalisation de son objet social et sera dissoute en 2004. Elle n'a plus de stock au 31 décembre 2003.

Son activité principale est le lotissement.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 29 K€ (contre 573 K€ en décembre 2002)
- résultat net : - 9 K€

JULES VERNES SNC

La société, créée en 2001, est détenue à 33,33% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices le 31 décembre.

Son activité principale est le lotissement. Elle n'a pas encore commencé au 31 décembre 2003.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- résultat net : - 0 K€

LES VERCHERES SNC

La société, créée en 2002, est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices le 31 décembre.

Son activité principale est le lotissement.

Le stock au 31 décembre 2003 s'élève à 546 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- résultat net : Néant

CLOS MARGAUX SCI

La société, créée en décembre 2001, est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 juin.

Son activité principale est la promotion.

L'immeuble a été entièrement livré en juillet 2003. Il n'y a donc plus de stock au 31 décembre 2003.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 1.291 K€
- déstockage de production : - 617 K€
- résultat net de l'exercice : 65 K€

CLOS DE LA RIVOIRE SCI

La société, créée en juin 2001, est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. L'immeuble a été entièrement livré en 2002. Il n'y a donc plus de stock au 31 décembre 2003.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- déstockage de production : Néant
- résultat net de l'exercice : Néant

LE RICHELIEU SCI

La société, créée en mars 2002, est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 juin. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2003. Le stock à cette date s'élève à 262 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 2 K€
- production stockée : 63 K€
- résultat net de l'exercice : Néant

LE DOMAINE LES COLS VERTS SCI

La société, créée en septembre 2002, est détenue à 25% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 mars. Son activité principale est la promotion. L'immeuble a été livré partiellement en 2003 (44% du chiffre d'affaires total). Le stock au 31 décembre 2003 s'élève à 1.044 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 888 K€
- production stockée : 499 K€
- résultat net de l'exercice : 43 K€

LES JARDINS D'EMILIE SCI

La société, créée en mai 2003, est détenue à 25% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2003. Le stock à cette date s'élève à 296 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- production stockée : 296 K€
- résultat net de l'exercice : Néant

LES JARDINS DE FLORANGE SCI

La société, créée en juin 2003, est détenue à 25% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 mars. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2003. Le stock à cette date s'élève à 117 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 3 K€
- production stockée : 117 K€
- résultat net de l'exercice : Néant

LE PARC DES LONGS PRES SCI

La société, créée en novembre 2003, est détenue à 20% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2003. Le stock à cette date s'élève à 542 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- production stockée : 542 K€
- résultat net de l'exercice : Néant

LES JARDINS DE MARION SCI

La société, créée en août 2003, est détenue à 25% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2003. Le stock à cette date s'élève à 67 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- production stockée : 67 K€
- résultat net de l'exercice : Néant

253/255 AVENUE CHARLES DE GAULLE SCI

La société, créée en janvier 2003, est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 mars. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2003. Le stock à cette date s'élève à 273 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- production stockée : 273 K€
- résultat net de l'exercice : Néant

LES JARDINS DE MARIE SCI

La société, créée en juillet 2003, est détenue à 25% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2003. Le stock à cette date s'élève à 90 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- production stockée : 90 K€
- résultat net de l'exercice : Néant

AFA – CAPELLI SEP

La société est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. La société est en fin de réalisation de son objet social. Elle n'a plus de stock au 31 décembre 2003.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 16 K€
- variation de stock : 12 K€
- résultat net de l'exercice : 7 K€

SOFIREL – CAPELLI SEP (Domaine Château)

La société est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. La société est en fin de réalisation de son objet social. Elle n'a plus de stock au 31 décembre 2003.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- variation de stock : Néant
- résultat net de l'exercice : Néant

SOFIREL – CAPELLI SEP (Lozanne 1)

La société est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. La société est en fin de réalisation de son objet social. Elle n'a plus de stock au 31 décembre 2003.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- variation de stock : Néant
- résultat net de l'exercice : - 3 K€

SOFIREL – CAPELLI SEP (Rafour)

La société est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. Le stock au 31 décembre 2003 s'élève à 92 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- variation de stock : Néant
- résultat net de l'exercice : Néant

URBA – CAPELLI SEP

La société est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 juin. Son activité principale est le lotissement. La société est en fin de réalisation de son objet social. Elle n'a plus de stock au 31 décembre 2003.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 44 K€
- variation de stock : - 24 K€
- résultat net de l'exercice : 18 K€

LE PARAVISET SNC

La société, créée en novembre 2003, est détenue à 25% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. Le stock au 31 décembre 2003 s'élève à 165 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- variation de stock : Néant
- résultat net de l'exercice : Néant

LES PLATIERES SNC

La société, créée en décembre 2003, est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. Le stock au 31 décembre 2003 s'élève à 1.029 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- variation de stock : Néant
- résultat net de l'exercice : Néant

Le chiffre d'affaires consolidé d'élève donc à :

	31/12/2003 - En K€	31/12/2002 - En K€
Chiffre d'affaires S.A. CAPELLI	5.962	10.179
Chiffre d'affaires Réalisations Saint-Christophe	174	656
Chiffre d'affaires Sorhogest	0	1.092
Chiffre d'affaires Jules Vernes	0	0
Chiffre d'affaires Les Verchères	0	0
Chiffre d'affaires Les Platières	0	N/a
Chiffre d'affaires Le Paraviset	0	N/a
Chiffre d'affaires Les Jardins de Pierre	29	573
Chiffre d'affaires Clos de la Rivoire	0	1.178
Chiffre d'affaires Clos Margaux	1.291	3
Chiffre d'affaires Le Richelieu	2	0
Chiffre d'affaires Le Domaine des Cols Verts	888	0
Chiffre d'affaires Les Jardins d'Emilie	0	N/a
Chiffre d'affaires Les Jardins de Florange	3	N/a
Chiffre d'affaires Le Parc des Longs Prés	0	N/a
Chiffre d'affaires Les Jardins de Marie	0	N/a
Chiffre d'affaires Les Jardins de Marion	0	N/a
Chiffre d'affaires 253/255 Avenue Charles de Gaulle	0	N/a
Chiffre d'affaires Afa - Capelli	16	169
Chiffre d'affaires Urba - Capelli	44	741
Chiffre d'affaires Sofirel - Capelli (Domaine du Château)	0	1.558
Chiffre d'affaires Sofirel - Capelli (Lozanne 1)	0	146
Chiffre d'affaires Sofirel - Capelli (Rafour)	0	8
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTES SOCIAUX	8.409	16.303
(-) Chiffre d'affaires facturé par la S.A. CAPELLI à ses filiales	- 86	- 131
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	8.323	16.172

1. Principes comptables

Les comptes consolidés au 31 décembre 2003 de la S.A. CAPELLI ont été établis selon les dispositions de la loi française sur la consolidation des sociétés :

- loi du 24 juillet 1966,
- décret d'application du 23 mars 1967,
- arrêté interministériel du 22 juin 1999, homologuant le Règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable.

Les comptes consolidés couvrent la période d'activité de douze mois allant du 1er janvier 2003 au 31 décembre 2003.

1.1 Faits caractéristiques

Il est important de noter que compte tenu d'évènements inhérents à la société (grève des archéologues), l'activité de l'exercice a été réduite. En revanche, il y a eu de nombreux achats qui permettront à terme d'augmenter considérablement le chiffre d'affaires.

1.2 Evènements postérieurs

Il est important de noter que ce Groupe est en cours de structuration interne afin de permettre une meilleure visibilité économique et financière.

Les modifications importantes qui vont avoir lieu sont les suivantes :

- fusion de CAPELLI S.A. et de HJC,
- apport par les associés de la SARL SFA de leurs titres à la S.A. CAPELLI, en échange de titres de cette même société,
- acquisition par la S.A. CAPELLI de 15% des titres de la société REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE afin de porter sa participation à 100%.

1.3 Méthodes de consolidation

Le pourcentage de contrôle traduit le lien de dépendance entre la société consolidante (S.A. 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 les autres, réparti à parts égales entre deux ou trois associés.

La méthode de consolidation utilisée est donc soit la méthode de l'intégration globale, soit celle de l'intégration proportionnelle.

Quatre SEP échappent à cette règle : il s'agit des SEP dont la S.A. CAPELLI est la gérante et dont les comptes se trouvent de ce fait intégrés en totalité dans les comptes sociaux de la S.A. CAPELLI. La quote-part hors Groupe de ces sociétés (soit la quote-part des associés) est inscrite en fin d'année dans le compte « Résultat sur opérations faites en commun ».

Il s'agit des sociétés suivantes, pour lesquelles sont indiquées ci-dessous les quotes-parts de chiffre d'affaires, de résultat et de stock revenant aux autres associés :

SEP CAPELLI URBA	Chiffre d'affaires : 41.744 €	Résultat : 7.798 €	Stock : néant
SEP CAPELLI FONTANEL	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : - 5.816 €	Stock : néant
SEP CAPELLI RIGAL	Chiffre d'affaires : 122.807 €	Résultat : 37.800 €	Stock : néant
SEP CAPELLI SOFIREL (Lozanne 2)	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : - 462 €	Stock : 222.993 €

D'autre part, le résultat de la SEP SOFIREL CAPELLI (Chassieu 4), qui n'est pas gérée par la S.A. CAPELLI, est également intégré dans les comptes de celle-ci. En effet, la S.A. CAPELLI reprend pour chaque exercice 50% des comptes de charges et de produits de la SEP.

Les comptes de bilan ne sont en revanche pas inclus. Le stock non repris s'élève ainsi à 866 K€ pour 2003 (4 K€ en 2002), la contrepartie étant essentiellement constituée par un concours bancaire.

Enfin, les sociétés répondant aux critères suivants ne seront pas consolidées :

- résultat compris entre -10 K€ et 10 K€,
- chiffre d'affaires inférieur à 10 K€,
- capitaux propres inférieurs à 15 K€.

En l'espèce la SARL CHAMPIE n'est pas consolidée.

Sociétés consolidées

LIEN DE DETENTION DIRECT	DETENTION DIRECTE %	CONTROLE DU GROUPE %	METHODE DE CONSOLIDATION	INTERETS DU GROUPE %	INTERETS %
SA CAPELLI dans REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	85,00%	85,00%	I.G.	85,00%	85,00%
SA CAPELLI dans LES JARDINS DE PIERRE SARL	46,00%	46,00%	I.P.	46,00%	46,00%
SA CAPELLI dans LE PARAVISET SNC	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
SA CAPELLI dans JULES VERNES SNC	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
SA CAPELLI dans LES VERCHERES SNC	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LES PLATIERES SNC	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans AFA CAPELLI SEP	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL CAPELLI SEP (Chassieu 3)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL CAPELLI SEP (Lozanne 1)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL CAPELLI SEP (Chassieu 2)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans URBA CAPELLI SEP	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CLOS DE LA RIVOIRE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CLOS MARGAUX SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LE RICHELIEU SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LE DOMAINE DES COLS VERTS SCI	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
SA CAPELLI dans LES JARDINS D'EMILIE SCI	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
SA CAPELLI dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
SA CAPELLI dans LE PARC DES LONGS PRES SCI	20,00%	20,00%	I.P.	20,00%	20,00%
SA CAPELLI dans LES JARDINS DE MARIE SCI	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
SA CAPELLI dans LES JARDINS DE MARION SCI	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
SA CAPELLI dans 220/225 AV. CHARLES DE GAULLE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – URBA SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – FONTANEL SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – RIGAL SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL - CAPELLI SEP (Chassieu 4)	50,00%	50,00%		50,00%	50,00%

Sociétés non consolidées

La SARL CHAMPIE n'a pas été consolidée, cette société ne réalisant pas un résultat significatif et n'ayant plus aucune activité depuis 2001. Cette société sera dissoute en 2004.

Le résultat 2003 de cette dernière était de - 6 K€ (lié uniquement à des provisions insuffisantes) et le chiffre d'affaires était nul.

Variation du pourcentage d'intérêt

Les titres détenus par la S.A. CAPELLI dans la SARL SORHOGEST (50%) ont été cédés en avril 2003.

Il y a également eu des prises de participations dans les sociétés suivantes :

- SCI LES JARDINS D'EMILIE,
- SCI LES JARDINS DE FLORANGE,
- SCI LE PARC DES LONGS PRES,
- SCI LES JARDINS DE MARIE,
- SCI LES JARDINS DE MARION,
- SNC LES PLATIERES,
- SNC LE PARAVISET.

Incidence sur le bilan consolidé

SARL SORHOGEST

La quote-part « Groupe » des capitaux propres N-1 de cette filiale était de 138 K€

Il est également à noter :

- distribution de dividendes en 2003 de 195 K€ pour la S.A. CAPELLI,
- moins-value sur les titres de 61K€

Sociétés entrées dans le périmètre

Ces sociétés intégrées dans le périmètre n'ont pas d'incidence sur les capitaux propres du fait qu'il s'agisse pour chacune d'elles de création. Les incidences de ces sociétés sont essentiellement en terme de stock et en terme de trésorerie.

1.4 Date de clôture des sociétés consolidées

SA CAPELLI	31 Décembre	SCI JARDINS DE MARION	31 Décembre
SARL R.S.C.	31 Décembre	SCI AV CH. DE GAULLE	31 Mars
SARL JARDINS DE PIERRE	31 Juillet	SNC JULES VERNES	31 Décembre
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	30 Septembre	SNC LES VERCHERES	31 Décembre
SCI CLOS MARGAUX	30 Juin	SNC LES PLATIERES	31 Décembre
SCI LE RICHELIEU	30 Juin	SNC LE PARAVISET	31 Décembre
SCI LES COLS VERTS	31 Mars	SEP AFA CAPELLI	31 Décembre
SCI JARDINS D'EMILIE	30 Septembre	SEP DOMAINE CHATEAU	31 Décembre
SCI JARDINS DE FLORANGE	31 Mars	SEP LOZANNE 1	31 Décembre
SCI PARC DES LONGS PRES	30 Septembre	SEP RAFOUR	31 Décembre
SCI JARDINS DE MARIE	30 Septembre	SEP URBA CAPELLI	30 Juin

1.5 Immobilisations incorporelles

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

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Frais de constitution 2 à 5 ans Linéaire
- Logiciels 1 an Linéaire

Fonds de commerce

Il s'agit du fonds de commerce de la société de transport qui a fusionné avec CAPELLI IMMOBILIER en 1985.

Ce fonds de commerce a été amorti en totalité dans les comptes consolidés. Sa valeur nette est donc nulle au 31/12/2003.

	Valeur brute au 31/12/2003	Valeur nette au 31/12/2003	Dépréciation En moins des capitaux propres
	52.595 €	0 €	52.595 €
Total	52.595 €	0 €	52.595 €

Parts de marché

Néant

1.6 Ecarts d'acquisition

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

Les écarts d'acquisition ainsi constatés sont amortis en linéaire, sur une durée allant de 8 à 15 ans.

En l'espèce, aucun écart d'acquisition n'est constaté.

1.7 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 plans d'amortissements pratiqués dans les comptes individuels sont maintenus en consolidation. L'amortissement est calculé suivant le mode linéaire ou dégressif fondé sur la durée d'utilisation probable des différentes catégories d'immobilisations.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Construction	Linéaire	15 à 20 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

1.8 Stocks

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

Prix d'acquisition

+ Frais financiers (comme il est d'usage dans la profession)

+ Impenses (frais d'aménagement et de construction)

Activité promotion :

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

1.9 Créances clients

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

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Cette valeur d'inventaire est appréciée au cas par cas.

1.10 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placements sont inscrites au bilan pour leur prix d'acquisition.

Lorsque la valeur d'inventaire des titres (déterminée sur la base de la valeur au 31 décembre 2003 inscrite sur les relevés de portefeuille transmis par les organismes financiers) est inférieure au prix d'acquisition, une provision pour dépréciation est constituée.

1.11 Indemnités de départ à la retraite

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

- la Convention Collective applicable,
- l'âge et le sexe de vos 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 de rotation prévisionnelle de vos salariés de 1%.

Les hypothèses tiennent compte d'un taux d'actualisation (2,5%), de tables de mortalité et d'augmentation de salaire annuel de 3%.

Ces engagements sont comptabilisés uniquement dans les comptes consolidés et ce depuis 2001.

Par ailleurs, les charges sociales n'ont pas été prises en compte étant donné que le Groupe ne dispose pas de visibilité concernant les départs prévisibles à la demande des salariés, du fait de l'application de la loi Fillon.

Impact sur les comptes consolidés :

La reprise des engagements antérieurs à ceux de l'exercice a été imputée, après effet d'impôt, dans les réserves consolidées. A savoir :

- | | |
|---|------|
| - augmentation de la provision pour engagement retraite : | 1 K€ |
| - augmentation des réserves consolidées : | 2 K€ |
| - augmentation des impôts différés actifs : | 1 K€ |

La charge normale de l'exercice, soit 1 K€, a été constatée dans le résultat consolidé par la constitution d'une provision.

1.12 Charges à répartir

Aucune charge à étaler n'a été constituée.

1.13 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.

En application de la méthode du report variable, l'effet des variations du taux d'imposition sur les impôts différés constaté antérieurement, est enregistré en compte de résultat au cours de l'exercice où ces changements de taux deviennent effectifs.

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.

Le taux d'impôt retenu pour le calcul des impôts différés au 31 décembre 2003 est de 34,33%.

1.14 Application des normes IFRS ⁽¹⁾

Conformément au règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, la société CAPELLI n'est pas dans l'obligation d'établir des comptes consolidés selon les normes internationales à compter de l'exercice 2005.

Alors que la société CAPELLI avait initialement envisagé de produire des comptes consolidés selon les normes internationales à compter de l'exercice 2005, la Direction de la société a finalement décidé de ne pas appliquer dans l'immédiat cette nouvelle réglementation.

(1) : ce paragraphe a été modifié par rapport à celui figurant dans les comptes certifiés et approuvés après l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004

1.15 Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires

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

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

Activité promotion : les ventes étant réalisées en l'état futur d'achèvement, les résultats sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la date de signature de l'acte authentique de vente, au fur et à mesure de la réalisation du programme ou tranches de programme ; le cas échéant, une provision pour les coûts restant à encourir est constituée dans les comptes.

2. Note sur le Bilan et le Compte de Résultat

2.1 Ecart d'acquisition

Aucun écart d'acquisition n'a été constaté.

2.2 Détail des immobilisations

Etat des immobilisations	Valeur brute début exercice	Virement poste à poste	Acquisition	Cessions	Valeur brute fin exercice
Logiciel	7.407	-	678	-	8.085
Fonds de commerce	52.595	-	-	-	52.595
Frais de constitution	-	-	683	-	683
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	60.002	-	1.361	-	61.363
Terrains	23.477	-	-	-	23.477
Constructions	995.346	-	-	-	995.346
I.T.M.O.I.	4.233	-	-	-	4.233
Installations et agencements divers	107.188	-	12.929	-	120.116
Matériel de transport	100.179	-	24.335	41.819	82.695
Matériel de bureau et informatique	67.445	-	20.856	-	88.301
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1.297.868	-	58.120	41.819	1.314.168
Autres immobilisations financières	5.488	-	-	-	5.488
Dépôts et cautionnements	7.813	-	-	-	7.813
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	13.301	-	-	-	13.301
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	1.371.171	-	59.481	41.819	1.388.832

Etat des amortissements	Montant début exercice	Dotations exercice	Diminutions reprises	Virement poste à poste	Solde de clôture
Logiciels	6.440	1.285	-	-	7.725
Fonds de commerce	52.595	-	-	-	52.595
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	59.035	1.285	-	-	60.320
Constructions	189.336	51.192	-	-	240.528
I.T.M.O.I.	2.805	846	-	-	3.651
Installations et agencement divers	47.457	12.348	-	-	59.805
Matériel de transport	82.383	13.416	41.819	-	53.980
Matériel de bureau et informatique	33.120	13.773	-	-	46.893
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	355.101	91.575	41.819	-	404.857
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-	-
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	414.136	92.860	41.819	-	465.177

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette début exercice	Valeur nette fin exercice
Logiciel	967	360
Fonds de commerce	-	-
Frais de constitution	-	683
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	967	1.043
Terrains	23.477	23.477
Constructions	806.010	754.818
I.T.M.O.I.	1.428	582
Installations et agencements divers	59.731	60.311
Matériel de transport	17.796	28.715
Matériel de bureau et informatique	34.325	41.408
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	942.767	909.311
Autres immobilisations financières	5.488	5.488
Dépôts et cautionnements	7.813	7.813
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	13.301	13.301
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	957.035	923.655

2.3 Créances et Dettes ⁽¹⁾

Créances	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
AVANCES ET ACOMPTE VERSES	314.537	314.537	-	-
Clients	2.614.620	2.614.620	-	-
Clients douteux	-	-	-	-
Clients factures à établir	3.941	3.941	-	-
CREANCES CLIENTS	2.618.561	2.618.561	-	-
Etat TVA	574.934	574.934	-	-
Etat IS	224.244	224.244	-	-
Produits à recevoir	71.368	71.368	-	-
Comptes courants	379.064	379.064	-	-
AUTRES CREANCES	1.249.610	1.249.610	-	-
Charges constatées d'avance	902.318	902.318	-	-
Impôts différés Actif	5.679	5.679	-	-
TOTAL GENERAL	5.090.705	5.090.705	-	-

(1) : ces tableaux ont été modifiés par rapport à ceux figurant dans les comptes certifiés et approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004

Dettes	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Emprunts sur stocks	623.259	176.774	334.219	21.922
Comptes courants	1.100.929	1.100.929	-	-
Dépôts et concours bancaires	8.128.681	8.105.741	22.940	-
DETTES FINANCIERES (*)	9.852.869	9.383.444	357.231	21.922
AVANCES ET ACOMPTES RECUS	365.712	365.712	-	-
Fournisseurs	2.434.698	2.434.698	-	-
Factures non parvenues	1.329.117	1.329.117	-	-
DETTES FOURNISSEURS	3.763.815	3.763.815	-	-
DETTES FISCALES ET SOCIALES	549.027	549.027	-	-
Divers	100.246	100.246	-	-
AUTRES DETTES	100.246	100.246	-	-
Produits constatés d'avance (**)	3.207.769	3.207.769	-	-
Impôts différés Passif	73.294	73.294	-	-
TOTAL GENERAL	17.912.732	17.443.307	357.231	21.922

(*) Les différentes opérations de promotion immobilière et de lotissement étant financées par des concours bancaires, la forte augmentation du stock au 31 décembre 2003 se traduit par une hausse du recours à l'endettement bancaire à court terme.

(**): Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement aux règlements d'acomptes effectués par les clients lors de la réservation d'un bien dans le cadre de l'activité de promotion immobilière.

2.4 Capitaux propres du Groupe

Capitaux propres Groupe ⁽¹⁾

	Capital	Primes	Réserves consolidées Réserve légale	Résultat de l'exercice	Autres titres entreprise consolidante	Totaux capitaux propres
SITUATION CLOTURE N-1	1.000.000	-	920.814	1.704.278		3.625.092
Mouvements, notamment :						
Résultat consolidé de l'exercice (part du Groupe)				489.373		489.373
Impôt différé liés à la sortie de SOROGESTH			<1.292>			<1.292>
Autres			585			585
Affectation du résultat			705.878	<1.704.278>		<998.400>
SITUATION CLOTURE N	1.000.000	-	1.625.985	489.373	-	3.115.358

(1) : ce tableau a été modifié par rapport à celui figurant dans les comptes certifiés et approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004

Capitaux propres hors Groupe

	Capital	Primes	Réserves consolidée	Résultat de l'exercice	Autres titres entreprise consolidante	Totaux capitaux propres
SITUATION CLOTURE N-1	-	-	18.278	11.114	-	29.392
Résultat consolidé de l'exercice (part hors Groupe)	-	-	-	5.542	-	5.542
Part hors Groupe des dividendes versés	-	-	-	-	-	-
Résultat cession	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat	-	-	11.114	<11.114>	-	0
SITUATION CLOTURE N	-	-	29.392	5.542	-	34.934

2.5 Valeurs mobilières de placement

VMP au 31/12/2003	Montant brut	Provision	Valeur nette	Valeur de marché
Crédit Mutuel Gestion 365 C	42.767	-	42.767	43.913
Crédit Agricole Capitop Mon. C	171.404	-	171.404	172.296
Crédit Agricole CA-AM Mone-cash	54.920	-	54.920	56.159
Lyonnaise de Banque CIC Sécu C	60.973	-	60.973	62.214
Caisse d'Epargne EC Expansion C	418.770	-	418.770	423.382
Caisse d'Epargne EC Moneprem.	36.747	-	36.747	37.667
Banque Rhône-Alpes Etoile Jour sécu. C	296.928	-	296.928	303.208
Banque Rhône-Alpes Etoile Euro Jour	171.500	-	171.500	178.268
Banque Rhône-Alpes Etoile Inst. SI	133.110	-	133.110	134.243
Autres valeurs mobilières	85.146	-	85.146	85.146
TOTAL	1.472.265	-	1.472.265	1.496.496

2.6 Provisions

Détail des provisions à l'actif	Valeur au 31/12/02	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Changement de méthode	Valeur au 31/12/03
Provisions sur stocks	455.459	-	273.460	-	-	181.999
Provisions sur clients	6.784	-	-	-	-	6.784
TOTAL	462.243	-	273.460	-	-	188.783

Détail des provisions au passif	Valeur au 31/12/02	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Changement de méthode	Valeur au 31/12/03
Provisions pour droits à payer	60.980	-	-	60.980	-	-
Provisions IDR	9.345	10.726	-	9.345	-	10.726
Provisions pour travaux	126.067	-	77.022	-	-	49.045
TOTAL	196.392	10.726	77.022	70.325	-	59.771

La provision relative aux droits à payer a été reprise en 2003, celle-ci étant devenue sans objet.

Concernant la provision pour travaux, une partie de ceux-ci a été réalisée sur 2003, ce qui explique la reprise de provision.

2.7 Résultat financier

	Montant	Opération avec des établissements de crédits	Opération avec les tiers et/ou minoritaires	Opération sur titres
Intérêts des emprunts	39.028	39.028	-	-
Frais bancaires	245.100	245.100	-	-
Perte sur cession de VMP	30.889	-	30.889	-
Autres charges financières	1.143	-	1.143	-
Provision sur VMP	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	316.160	284.128	32.032	-
Produits sur cession de VMP	97.497	-	-	97.497
Intérêts sur créances et autres	3.448	-	3.448	-
Reprise provision VMP	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	100.945	-	3.448	97.497
RESULTAT	<215.215>	<284.128>	<28.584>	97.497

2.8 Résultat exceptionnel

	Produits	Charges	Résultat
Rappel de droits d'enregistrement	-	2.920	<2.920>
Régularisation clients / fournisseurs	5.562	2.884	2.678
Cession immobilisations	4.350	7.176	<2.826>
Régularisation charges à payer N-1	28.458	-	28.458
Pénalité	-	1.516	<1.516>
Indemnité transactionnelle	-	88.874	<88.874>
Transfert de charges exceptionnelles	61.713	-	61.713
RESULTAT	100.083	103.370	<3.287>

Les sommes comptabilisées en résultat exceptionnel sont des éléments non récurrents inhérents à des décisions d'exploitation.

2.9 Résultat par action

Le résultat par action a été calculé de la manière suivante :

Résultat net divisé par le nombre d'actions, le capital de la société n'étant constitué que d'actions ordinaires.

2.10 Impôts différés

Détail du poste actif

	Valeur au 31/12/2002	Dotations	Reprises	Valeur au 31/12/2003	Origine	
					Déficits fiscaux	Décalages temporaires
CAPELLI	20.936	-	20.936	-		X
RSC	25	-	25	-		X
CHASSIEU 3	1.843	-	1.843	-		X
LOZANNE 1	487	-	487	-		X
SORHOGEST	1.292	-	1.292	-		X
URBA CAPELLI	-	438	-	438	X	
CLOS RIVOIRE	-	2.100	-	2.100	X	
JARDINS DE PIERRE	-	3.141	-	3.141	X	
TOTAL	24.583	5.679	24.583	5.679		

Concernant SORHOGEST, il s'agit d'une sortie de périmètre.

Détail du poste passif

	Valeur au 31/12/2002	Dotations	Reprises	Valeur au 31/12/2003	Origine	
					Bénéfices fiscaux	Décalages temporaires et retraite
CAPELLI	64.481	29.150	64.481	29.150		X
RSC	-	467	-	467		X
CLOS MARGAUX	-	26.194	-	26.194	X	
RICHELIEU	-	2.888	-	2.888	X	
COLVERT	-	14.595	-	14.595	X	
URBA/CAPELLI	20.089	-	20.089	-	X	
CLOS RIVOIRE	40.653	-	40.653	-	X	
AFA CAPELLI	9.438	-	9.438	-		X
TOTAL	134.661	73.294	134.661	73.294		

Ventilation de l'impôt

	31/12/2002	31/12/2003
Impôt exigible	837.215	277.468
<i>(dont régularisations antérieures)</i>	14.946	-
Impôt différé	114.704	<43.755>
TOTAL IMPOT SUR LES RESULTATS	951.919	233.713

Analyse des impôts différés par nature

	31/12/2002	31/12/2003	Neutralisation sur écart d'acquisition	Variation
Organic	5.032	3.789	-	<1.243>
Provision pour impôt	20.936	-	-	<20.936>
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	16.264	2.677	-	<13.587>
Déficits fiscaux	-	-	-	-
Provision pour retraite	3.209	3.682	-	473
Décalages de résultats	<70.180>	<33.059>	-	37.121
Frais financiers sur stocks	<85.339>	<44.704>	-	40.635
TOTAL	<110.078>	<67.615>	-	42.463

2.11 Preuve d'impôt

Résultat NET		489.369
Réintégrations		269.923
Part du résultat hors groupe	5.542	
Charges non déductibles (dont IS 233.713)	249.066	
Quote-part frais et charges sur dividendes	15.315	

Résultat fiscal		759.292
Impôt théorique à 33,33% + contribution de 3%		260.690
Ecart lié au taux d'impôt à 15%		<7.198>
Sur la SA CAPELLI	7.198	
Impôt sur la plus-value retraitée des titres SORHOGEST	<19.779>	

Impôt comptabilisé		233.713

2.12 Détail du stock au 31/12/2003

	Valeur brute au 31/12/03	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/03	Valeur nette au 31/12/02
Terrains	9.775.960	181.999	9.593.961	4.865.138
Immeubles	2.972.783	-	2.972.783	1.764.631
TOTAL	12.748.743	181.999	12.566.744	6.629.769

2.13 Détail des immobilisations financières au 31/12/2003

	Valeur brute au 31/12/03	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/03	Valeur nette au 31/12/02
Dépôt et cautionnement	7.813	-	7.813	7.813
Parts sociales SARL CHAMPIE	5.488	-	5.488	5.488
TOTAL	13.301	-	13.301	13.301

3. Informations complémentaires

3.1 Information sectorielle

Exercice N : 31/12/2003 (en K€)

	Lotissement	Promotion	Locatif	Retraitements	Total
Chiffre d'affaires 2003	5.762	2.512	135	<86>	8.323
Chiffre d'affaires 2002	14.829	1.332	143	<132>	16.172
Résultat d'exploitation 2003	793	108	87	<2>	986
Résultat d'exploitation 2002	3.155	118	78	<17>	3.334
Résultat net 2003	1.196	107	53	<867>	489
Résultat net 2002	2.108	118	70	<592>	1.704

3.2 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	2003
Cadres	3
Employés	11
Total	14

4. Engagements hors bilan

Etat des engagements donnés au 31 décembre 2003						
Nature	Société cautionnée	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
Privilège de vendeur et prêteur de deniers	Vendeur			45.735 €	19.986 €	Société Marseillaise de Crédit
Promesse d'hypothèque		388.254 €	Concours bancaires Les Olmes			Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		66.535 €	Concours bancaire Beauvoir de Marc			Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		78.137 €	Concours bancaire Cercié			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		33.457 €	Concours bancaire Meximieux			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		75.599 €	Concours bancaire Bron			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		137.723 €	Concours bancaire Cordieux			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		310.216 €	Concours bancaire La Balme – Les Grottes			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		412.916 €	Concours bancaire Saint-Jean-de-Bournay			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		1.142.828 €	Concours bancaire Montmerle-sur-Saône			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		107.331 €	Concours bancaire Pouilly-le-Monial			Crédit Agricole
TOTAL		2.752.996 €		45.735 €	19.986 €	
TOTAL			2.798.731 €			

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2003						
Garant	Nature	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
JC CAPELLI	Caution	557.000 €	Concours bancaire Chalamont			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	37.010 €	Concours bancaire Chasse-sur-Rhône			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	199.872 €	Concours bancaire Megève			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	196.180 €	Concours bancaire Bourg Saint-Christophe			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	22.076 €	Concours bancaire Cordieux			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	631.550 €	Concours bancaire Grand Croix			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	39.404 €	Concours bancaire Moidieu			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	17.955 €	Concours bancaire Solaize			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	213.670 €	Concours bancaire Saint-Didier			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	33.008 €	Concours bancaire Chatanay			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	43.427 €	Concours bancaire Sathonay Village			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	182.000 €	Concours bancaire Lozanne			Banque Rhône-Alpes

Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	388.254 €	Concours bancaire Les Olmes			Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	78.137 €	Concours bancaire Cercié			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	33.457 €	Concours bancaire Meximieux			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	75.599 €	Concours bancaire Bron			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	137.723 €	Concours bancaire Cordieux			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	310.216 €	Concours bancaire La Balme – Les Grottes			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	412.916 €	Concours bancaire Saint-Jean-de-Bournay			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	71.808 €	Concours bancaire Dareize			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	1.142.828 €	Concours bancaire Montmerle-sur-Saône			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	107.331 €	Concours bancaire Pouilly-le-Monial			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Ambérieu			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Isle d'Abeau			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Chalamont			Crédit Agricole
M. et Mme Capelli	Caution personnelle et hypothécaire		Travaux d'aménagement des bureaux	38.112 €	8.718 €	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution		Tènement immobilier à Chassieu	45.735 €	19.986 €	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution		Acquisition d'une maison sise à Saint-Didier-au-Mont-d'Or	198.184 €	85.067 €	Société Marseillaise de Crédit
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Heyrieux	68.602 €	17.826 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Saint-Bonnet-de-Mûre	22.562 €	7.092 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Vaugneray	60.980 €	28.389 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Vancia	28.965 €	12.003 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Chalamont	38.112 €	19.963 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Francheleins	38.112 €	13.586 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Dagneux	53.490 €	36.418 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Chasse-sur-Rhône	23.000 €	14.616 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Sainte-Euphémie	40.000 €	31.674 €	Banque Rhône-Alpes
TOTAL		4.931.421 €		655.854 €	295.338 €	

REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2003				
Nature	Société cautionnée	Objet	Montant	Etablissement de crédit
Privège de prêteur		Privège de prêteur au profit de la BRA sur le bien sis à Craponne	38 K€	Banque Rhône-Alpes
Privège de prêteur		Privège de prêteur au profit de la BRA sur le bien sis à Tassin	41 K€	Crédit Agricole
Privège de prêteur		Promesse d'hypothèque et engagement de ne pas hypothéquer pour le crédit VRD du terrain sis à Cercié	52 K€	Banque Rhône-Alpes
TOTAL			131 K€	

NOTE COMPLEMENTAIRE A L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31/12/2003

Détail de la variation de Trésorerie

	Notes annexe	Trésorerie à la clôture 31/12/2003	Trésorerie à la clôture 31/12/2002
Disponibilités		1.076.210	1.390.352
+ valeurs mobilières de placement		1.472.265	3.319.138
- dettes financières à court terme		<8.105.741>	<2.896.671>
= TOTAL		<5.557.266>	1.812.819

Méthode de consolidation des filiales clôturant à des dates décalées

Concernant chacune de ces sociétés, un bilan et un compte de résultat pour l'année 2003 ont été reconstitués.

Critères de consolidation

Les sociétés détenues à 20% et 25% par la S.A. CAPELLI sont également détenues dans les mêmes proportions par la SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (S.F.A.) dont les associés sont communs à la S.A. CAPELLI. Par ailleurs, cette société a été apportée à la S.A. CAPELLI par la famille Capelli le 6 octobre 2004.

Ceci explique que la méthode de consolidation en intégration proportionnelle ait été retenue, et non pas celle de la mise en équivalence.

Rémunérations des dirigeants

Seuls les dirigeants de la S.A. CAPELLI sont rémunérés. Les gérants des autres sociétés ne perçoivent aucune rémunération. Le montant des rémunérations versées aux membres du Conseil d'Administration de la S.A. CAPELLI s'élève à 143.419 euros pour 2003. Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

Les dirigeants de sociétés ne sont pas inclus dans le calcul des provisions liées aux indemnités de départ à la retraite.

Information sectorielle

Exercice N : 31/12/2003 (en K€)

	Lotissement	Promotion	Locatif	Retraitements	Total
Immobilisations incorporelles et corporelles	421 ⁽¹⁾		541	<52>	910

(1) : la ventilation des immobilisations entre le lotissement et la promotion n'est pas possible du fait d'une utilisation conjointe des immobilisations par les deux activités.

5.1.3. Comptes consolidés au 31 décembre 2004
Normes françaises

CAPELLI

SOMMAIRE

- I. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- II. BILAN
- III. COMPTE DE RESULTAT
- IV. TABLEAU DE FLUX
- V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

5.1.3.a) **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** Comptes consolidés au 31 décembre 2004 - Normes françaises

Monsieur le Président du Conseil d'Administration,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société CAPELLI SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2004 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre 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 professionnelles 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, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.225-235, 2° alinéa, du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- la note 1.3 de l'annexe fait apparaître les méthodes de consolidation du Groupe CAPELLI.

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 sans réserve, exprimée ci-dessus.

III – VERIFICATION SPECIFIQUE

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Villeurbanne, le 18 mai 2005

Le Commissaire aux Comptes

André Fluchaire

5.1.3.b) BILAN CONSOLIDE NORMES FRANCAISES 2004 - ACTIF

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	31.12.2004 (12 mois)			31.12.2003 (12 mois)
		Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
Ecart d'acquisition	1.6 & 2.1	703.085	254.341	448.744	-
Frais d'établissement		8.274	7.953	321	683
Concession, brevets et droits similaires		14.605	9.049	5.556	360
Fonds de commerce	1.5	67.840	67.840	-	-
Total immobilisations incorporelles	1.5 & 2.2	793.804	339.183	454.621	1.043
Terrains		23.477	-	23.477	23.477
Constructions		1.859.579	604.855	1.254.724	754.818
Installations techniques		11.265	5.600	5.665	582
Autres immobilisations corporelles		646.688	257.421	389.267	130.434
Immobilisations en cours		135.844	-	135.844	-
Total immobilisations corporelles	1.7. & 2.2	2.676.853	867.876	1.808.977	909.311
Participations		152	-	152	5.488
Dépôts et cautionnement		7.813	-	7.813	7.813
Total immobilisations financières	2.2 & 2.13	7.965	-	7.965	13.301
ACTIF IMMOBILISE		3.478.622	1.207.059	2.271.563	923.655
Stocks matières premières	1.8 & 2.12	-	-	-	92.598
Stocks encours de biens et de services	1.8 & 2.12	7.397.660	-	7.397.660	3.123.776
Stocks produits intermédiaires et finis	1.8, 2.6 & 2.12	15.362.503	351.999	15.010.504	9.350.370
Avances et acomptes versés sur comm.	2.3	433.531	-	433.531	314.537
Créances clients et comptes rattachés	1.9 & 2.3	7.710.462	-	7.710.462	2.618.561
Autres créances	2.3	2.410.184	-	2.410.184	1.242.826
Valeurs mobilières de placement	1.10 & 2.5	6.676.732	-	6.676.732	1.472.265
Disponibilités		2.346.937	-	2.346.937	1.076.210
ACTIF CIRCULANT		42.388.009	351.999	41.986.010	19.291.143
Charges constatées d'avance	2.3	1.032.275	-	1.032.275	902.318
Impôt différé actif	1.13, 2.3 & 2.10	42.853	-	42.853	5.679
TOTAL ACTIF		46.891.759	1.559.058	45.332.701	21.122.795

5.1.3.b) BILAN CONSOLIDE NORMES FRANCAISES 2004 - PASSIF

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	31.12.2004 (12 mois)	31.12.2003 (12 mois)
Capital social		4.482.000	1.000.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		2.653.508	-
Réserve légale		100.000	100.000
Réserves de consolidation		612.914	1.525.985
RESULTAT DE L'EXERCICE		3.505.747	489.373
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	2.4	11.354.169	3.115.358
Réserves – Intérêts minoritaires		147.878	29.392
Résultat – Intérêts minoritaires		75.105	5.542
INTERETS MINORITAIRES	2.4	222.983	34.934
Provisions pour risques	1.11 & 2.6	14.478	26.745
Provisions pour charges		25.467	33.026
PROVISIONS		39.945	59.771
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		12.660.822	8.751.940
Emprunts et dettes financières divers		906.230	1.100.929
Total dettes financières	2.3	13.567.052	9.852.869
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		554.835	365.712
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		8.183.401	3.763.815
Dettes fiscales et sociales		4.569.191	549.027
Autres dettes		125.994	100.246
Total dettes d'exploitation	2.3	13.433.421	4.778.800
DETTES		27.000.473	14.631.669
Produits constatés d'avance	2.3	6.573.839	3.207.769
Impôt différé passif	1.13, 2.3 & 2.10	141.292	73.294
TOTAL PASSIF		45.332.701	21.122.795

5.1.3.c) COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES FRANCAISES 2004

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	31.12.2004 (12 mois)	31.12.2003 (12 mois)
Ventes de marchandises		232.593	29.447
Production vendue		25.697.424	8.293.900
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	1.15 & 3.1	25.930.017	8.323.347
Production stockée		3.344.713	1.267.900
Subventions d'exploitation		-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	2.2	338.051	540.967
Autres produits		405	12.239
Total des produits d'exploitation		29.613.186	10.144.453
Achats marchandises		305.199	-
Variation de stocks de marchandises		-	<392>
Achats matières premières et autres approvisionnements		17.577.850	9.741.692
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements		<2.857.411>	<5.094.356>
Sous-traitance		3.948.226	2.336.897
Autres achats et charges externes		1.684.718	1.202.951
Impôts, taxes et versements assimilés		455.208	100.479
Salaires et traitements		1.547.450	567.534
Charges sociales		595.775	198.551
Dotations aux amortissements sur immobilisations	2.2	149.894	92.860
Dotations aux provisions sur actif circulant		170.000	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	1.11 & 2.6	18.433	10.726
Autres charges		6.881	1.059
Total des charges d'exploitation		23.602.223	9.158.001
RESULTAT D'EXPLOITATION		6.010.963	986.452
Quote-part des résultats des opérations faites en commun	1.3	1.042	<39.322>
Produits financiers		90.467	100.945
Charges financières		684.855	316.160
RESULTAT FINANCIER	2.7	<594.388>	<215.215>
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		5.417.617	731.915
Produits exceptionnels		337.581	100.083
Charges exceptionnelles		220.744	103.370
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2.8	116.837	<3.287>
Impôts sur les bénéfices	2.11	1.888.218	277.468
Imposition différée	1.13, 2.10 & 2.11	33.761	<43.755>
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE AVANT AMT EA		3.612.475	494.915
Dotation aux écarts d'acquisition		31.623	-
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE APRES AMT EA		3.580.852	494.915
Dont minoritaires	2.4	75.105	5.542
Dont part du Groupe		3.505.747	489.373
Résultat net par action (sur la base de 3.320.400 actions)*	2.9	1,079 €	0,149 €

* Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net simple est égal au résultat net dilué.

5.1.3.d) TABLEAU DE FLUX CONSOLIDE NORMES FRANCAISES 2004

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003	Note annexe
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE	3.581	495	
Résultat antérieur à l'entrée dans le périmètre	3		
Amortissement et Provisions	159	103	2.2 & 2.6
Reprises Amortissements et Provisions	-	<147>	2.6
Variation des impôts différés	34	<42>	2.10
Résultat sur cession des actifs immobilisés	<117>	<4>	
Retraitement des résultats des sociétés en décalage de clôture d'exercice	-	-	
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	3.660	405	
Variation de stock	<7.851>	<5.937>	2.12
Variation des créances d'exploitation	<4.346>	<1.839>	
Variation des dettes d'exploitation	9.881	389	
Variation du BFR lié à l'activité	<2.316>	<7.386>	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	1.344	<6.982>	

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	<888>	<56>	
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	<482>	<59>	
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	320	-	
Cessions d'immobilisations financières	5	3	2.2
Acquisitions de sociétés nettes de trésorerie acquise (cf. détail ci-dessous)	<731>	-	

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	2.831	<331>	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	<998>	
Augmentation de capital	3.000	-	
Augmentation des comptes courants	<543>	724	
Souscription d'emprunts	1.019	98	
Remboursement d'emprunts	<322>	<155>	
Frais de fusion et d'augmentation de capital imputés sur les capitaux propres	<323>	-	

VARIATION DE TRESORERIE			
Trésorerie d'ouverture Actif	<2.548>	<4.709>	
Trésorerie d'ouverture Passif	8.106	2.897	
Trésorerie de clôture Actif	9.024	2.548	
Trésorerie de clôture Passif	<11.295>	<8.106>	
VARIATION DE TRESORERIE	3.287	<7.370>	

Détail de la variation de Trésorerie

	Notes annexe	Trésorerie à la clôture 31/12/2004	Trésorerie à l'ouverture 31/12/2003
Disponibilités		2.347	1.076
+ valeurs mobilières de placement		6.677	1.472
- dettes financières à court terme		<11.295>	<8.106>
= TOTAL		<2.271>	<5.557>

Acquisitions de sociétés nettes de la trésorerie acquise

	Entrée BARAUT	Variation de périmètre RSC	Fusion HJC	Fusion 2C	Apport SFA	Apport COLS VERTS	TOTAL
Prix de cession encaissé	-	-	-	-	-	-	-
Prix d'achat	<779>	<266>	-	-	-	-	<1.045>
VMP (nets)	-	-	-	358	159	73	590
Disponibilités	6	-	-	604	123	30	763
Comptes courants	-	-	-	-	-	-	-
Découverts	-	-	-	<896>	<143>	-	<1.039>
Intérêts courus, divers	-	-	-	-	-	-	-
Dettes / immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	<773>	<266>	-	66	139	103	<731>

5.1.3.e) **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**
Comptes consolidés au 31 décembre 2004 - Normes françaises

Organigramme

SARL SFA			SA CAPELLI			SARL 2C AMENAGEMENT
	99%				70%	
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	50%		AFA - CAPELLI SEP (Bourg)	50%	46%	SARL LES JARDINS DE PIERRE
SCI CLOS MARGAUX	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Domaine château - Chassieu 3)	50%	25%	SNC LE PARAVISET
SCI LE RICHELIEU	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Lozanne 1) SEP liquidée au 30/09/04	50%	99,8%	SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE
SCI LES COLS VERTS	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Rafour-Chassieu 2) SEP liquidée au 30/09/04	50%	33%	SNC JULES VERNE
SCI LES JARDINS D'EMILIE	50%		URBA - CAPELLI SEP - Pierre BENITE	50%	50%	SNC LES VERCHERES
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	50%		CAPELLI - FONTANEL SEP	50%	50%	SNC LES PLATIERES
SCI LE PARC DES LONGS PRES	40%		CAPELLI - URBA SEP	50%	100%	SA BARAUT
SCI LES JARDINS DE MARIE	50%		CAPELLI - RIGAL SEP	50%		
SCI LES JARDINS DE MARION	50%		CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50%		
SCI 253/255 AV CH. DE GAULLE	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Chassieu 4)	50%		
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	50%	50%	SCI L'AMBASSADEUR			

Société consolidante SA CAPELLI

Le volume d'activité a fortement augmenté, passant de 5.962 K€ pour l'année 2003 à 21.886 K€ pour l'année 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- le chiffre d'affaires se décomposant de la façon suivante :
 - . lotissement : 21.500 K€
 - . autres 386 K€
- le résultat net s'élevant à 3.307 K€

L'activité promotion de la S.A CAPELLI se fait au travers des filiales, ce qui explique qu'elle n'ait pas dans ses comptes sociaux de chiffre d'affaires relatif à la promotion immobilière. Le stock est passé de 7.962 K€ à 11.591 K€.

REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL

La société, créée en 1991, est détenue à 99,80% par la S.A. CAPELLI, 15% ayant été rachetés en octobre 2004.

L'activité de cette société est le lotissement et la location immobilière.

Au cours du 1^{er} semestre 2004, il n'y a eu aucune activité de lotissement, cette activité ayant redémarré fin 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- un chiffre d'affaires de 270 K€ correspondant à l'activité de location pour 96 K€,
- un résultat net de 20 K€

Le stock est passé de 82 K€ à 50 K€.

SOCIETE FONCIERE DE L'AIN SARL

La société SFA a été apportée à la SA CAPELLI en octobre 2004. Cette société détenait les participations suivantes :

- SCI LES COLS VERTS 25%
- SCI LES JARDINS D'EMILIE 25%
- SCI LES JARDINS DE FLORANGE 25%
- SCI LE PARC DES LONGS PRES 20%
- SCI LES JARDINS DE MARIE 25%
- SCI LES JARDINS DE MARION 25%
- SCI LES TERRASSES DE BERENICE 25%
- SCI L'AMBASSADEUR 25%

Son activité principale est le lotissement et la promotion au travers de ses filiales. Elle clôture ses exercices au 31 décembre.

Le résultat net 2004 de la société est de 122 K€, dont 102 K€ intégrés au présent compte de résultat compte tenu de l'apport en octobre. Le chiffre d'affaires est de 234 K€. Ses stocks s'élèvent à 441 K€.

2C AMENAGEMENT SARL

La société, créée en 2001, était détenue à 70% par la SARL HJC. Cette dernière a fait l'objet d'une fusion-absorption par sa fille la SA CAPELLI en octobre 2004.

Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement.

Le résultat net 2004 de la société est de 595 K€, dont 250 K€ intégrés au présent compte de résultat compte tenu de l'apport en octobre. Le chiffre d'affaires est de 1.422 K€. Ses stocks s'élèvent à 1.511K€.

JARDINS DE PIERRE SARL

La société, créée en 2001, est détenue à 46% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices le 31 juillet.

La société est en fin de réalisation de son objet social et devrait être dissoute d'ici la fin de l'année.

Son activité principale est le lotissement. Il n'y a eu aucune activité sur l'exercice.

JULES VERNES SNC

La société, créée en 2001, est détenue à 33,33% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices le 31 décembre.

Son activité principale est le lotissement. Le stock au 31 décembre 2004 s'élève à 315 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- résultat net : - 8 K€

LES VERCHERES SNC

La société, créée en 2002, est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices le 31 décembre.

Son activité principale est le lotissement.

Le stock au 31 décembre 2004 s'élève à 727 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- production stockée : 182 K€
- résultat net : Néant

CLOS MARGAUX SCI

La société, créée en décembre 2001, est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 juin.

Son activité principale est la promotion.

L'immeuble a été entièrement livré en juillet 2003. Il n'y a donc plus de stock au 31 décembre 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	9 K€
- déstockage de production :	0 K€
- résultat net de l'exercice :	<13> K€

CLOS DE LA RIVOIRE SCI

La société, créée en juin 2001, est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. L'immeuble a été entièrement livré en 2002. Il n'y a donc plus de stock au 31 décembre 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	Néant
- déstockage de production :	Néant
- résultat net de l'exercice :	<4> K€

LE RICHELIEU SCI

La société, créée en mars 2002, est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 juin. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2004. Le stock à cette date s'élève à 725 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	0 K€
- production stockée :	457 K€
- résultat net de l'exercice :	0 K€

LE DOMAINE LES COLS VERTS SCI

La société, créée en septembre 2002, est détenue à 50% par le Groupe. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 mars. Son activité principale est la promotion. L'immeuble ayant été livré partiellement en 2003, le solde a été livré au cours de l'exercice 2004. Il n'y a donc plus aucun stock au 31 décembre 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	1.686 K€
- production stockée :	<1.565> K€
- résultat net de l'exercice :	73 K€

LES JARDINS D'EMILIE SCI

La société, créée en mai 2003, est détenue à 50% par le Groupe CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. Seule une boulangerie a été livrée au cours du quatrième trimestre 2004. Le reste du programme sera livré en février 2005. Le stock à cette date s'élève à 2.204 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	139 K€
- production stockée :	1.613 K€
- résultat net de l'exercice :	10 K€

LES JARDINS DE FLORANGE SCI

La société, créée en juin 2003, est détenue à 50% par le Groupe CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 mars. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2004. Le stock à cette date s'élève à 1.202 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	4 K€
- production stockée :	969 K€
- résultat net de l'exercice :	0 K€

LE PARC DES LONGS PRES SCI

La société, créée en novembre 2003, est détenue à 40% par le Groupe CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2004. Le stock à cette date s'élève à 1.204 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	Néant
- production stockée :	120 K€
- résultat net de l'exercice :	Néant

LES JARDINS DE MARION SCI

La société, créée en août 2003, est détenue à 50% par le Groupe CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2004. Le stock à cette date s'élève à 305 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- production stockée : 171 K€
- résultat net de l'exercice : Néant

253/255 AVENUE CHARLES DE GAULLE SCI

La société, créée en janvier 2003, est détenue à 50% par le Groupe CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 mars. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2004. Le stock à cette date s'élève à 1.532 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- production stockée : 1.259 K€
- résultat net de l'exercice : Néant

LES JARDINS DE MARIE SCI

La société, créée en juillet 2003, est détenue à 50% par le Groupe CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. L'immeuble n'a pas encore été livré au 31 décembre 2004. Le stock à cette date s'élève à 223 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- production stockée : 42 K€
- résultat net de l'exercice : Néant

AFA – CAPELLI SEP

La société est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. La société est en fin de réalisation de son objet social. Elle n'a plus de stock au 31 décembre 2004. Il n'y a plus d'activité.

SOFIREL – CAPELLI SEP (Domaine Château)

La société est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. La société est en fin de réalisation de son objet social. Elle n'a plus de stock au 31 décembre 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- variation de stock : Néant
- résultat net de l'exercice : <6> K€

SOFIREL – CAPELLI SEP (Lozanne 1)

La société était détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle a été dissoute en septembre 2004. La liquidation a fait apparaître un boni de 72 €.

SOFIREL – CAPELLI SEP (Rafour)

La société était détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle a été dissoute en septembre 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 234 K€
- résultat net de l'exercice : 116 K€

URBA – CAPELLI SEP

La société est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 juin. Son activité principale est le lotissement. La société est en fin de réalisation de son objet social. Elle n'a plus de stock au 31 décembre 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- variation de stock : Néant
- résultat net de l'exercice : 3 K€

LE PARAVISET SNC

La société, créée en novembre 2003, est détenue à 25% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement. Le stock au 31 décembre 2004 s'élève à 95 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	246 K€
- variation de stock :	96 K€
- résultat net de l'exercice :	57 K€

LES PLATIERES SNC

La société, créée en décembre 2003, est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre. Son activité principale est le lotissement.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	1.650 K€
- résultat net de l'exercice :	162 K€

LES TERRASSES DE BERENICE

La société, créée en 2004, est détenue à 50% par le Groupe CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. Au 31 décembre 2004, son activité n'a pas encore commencé.

L'AMBASSADEUR

La société, créée en 2004, est détenue à 50% par le Groupe CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. Au 31 décembre 2004, son activité n'a pas encore commencé.

BARAUT SA

Cette société a été rachetée à 100% en 2004 et clôture ses comptes au 30 septembre. Les associés ont décidé du changement de date de clôture : elle a donc exceptionnellement eu un exercice de 3 mois allant du 01/10/2004 au 31/12/2004.

Dans les comptes consolidés présentés, il a été reconstitué une activité allant de la date d'acquisition (soit avril 2004) au 31 décembre 2004. Elle n'a pas eu d'activité. Elle possède à l'actif de son bilan un immeuble qui fait l'objet de travaux. Elle a d'autre part revendu un immeuble au cours du 2^{ème} semestre 2004 ayant dégagé une plus value de 118K€.

SOFIREL – CAPELLI SEP (Chassieu 4)

La société est détenue à 50% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 31 décembre.

Cette société est incluse dans les comptes de la S.A. CAPELLI qui reprend chaque année 50% de la balance de la SEP.

Son activité principale est le lotissement. Le stock au 31 décembre 2004 s'élève à 233 K€.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	Néant
- variation de stock :	<10> K€
- résultat net de l'exercice :	<1> K€

Le chiffre d'affaires consolidé d'élève donc à :

	31/12/2004 - En K€	31/12/2003 - En K€
Chiffre d'affaires CAPELLI	21.886	5.962
Chiffre d'affaires REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	270	174
Chiffre d'affaires BARAUT	-	-
Chiffre d'affaires JULES VERNE	-	-
Chiffre d'affaires LES VERCHERES	-	-
Chiffre d'affaires LES PLATIERES	1.650	-
Chiffre d'affaires LE PARAVISET	246	-
Chiffre d'affaires LES JARDINS DE PIERRE	-	29
Chiffre d'affaires CLOS DE LA RIVOIRE	-	-
Chiffre d'affaires CLOS MARGAUX	9	1.291
Chiffre d'affaires LE RICHELIEU	-	2
Chiffre d'affaires LE DOMAINE DES COLS VERTS	1.686	888
Chiffre d'affaires LES JARDINS D'EMILIE	139	-
Chiffre d'affaires LES JARDINS DE FLORANGE	4	3
Chiffre d'affaires LE PARC DES LONGS PRES	-	-
Chiffre d'affaires LES JARDINS DE MARIE	-	-
Chiffre d'affaires LES JARDINS DE MARION	-	-
Chiffre d'affaires 253/255 AVENUE CHARLES DE GAULLE	-	-
Chiffre d'affaires LES TERRASSES DE BERENICE	-	-
Chiffre d'affaires AFA - CAPELLI	-	16
Chiffre d'affaires URBA - CAPELLI	-	44
Chiffre d'affaires SOFIREL - CAPELLI (Domaine du Château)	-	-
Chiffre d'affaires SOFIREL - CAPELLI (Lozanne 1)	-	-
Chiffre d'affaires SOFIREL - CAPELLI (Rafour)	233	-
Chiffre d'affaires SOCIETE FONCIERE DE L'AIN	234	-
Chiffre d'affaires 2C AMENAGEMENT	1.422	-
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTES SOCIAUX	27.779	8.409
(-) Chiffre d'affaires facturé par la S.A. CAPELLI à ses filiales	<342>	<86>
(-) Chiffre d'affaires facturé par la SNC LES PLATIERES à la S.A. CAPELLI	<1.300>	-
(-) Chiffre d'affaires facturé par la SOCIETE FONCIERE DE L'AIN à ses filiales	<207>	-
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	25.930	8.323

1. Principes comptables

Les comptes consolidés au 31 décembre 2004 de la S.A. CAPELLI ont été établis selon les dispositions de la loi française sur la consolidation des sociétés :

- loi du 24 juillet 1966,
- décret d'application du 23 mars 1967,
- arrêté interministériel du 22 juin 1999, homologuant le Règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable.

Les comptes consolidés couvrent la période d'activité de douze mois allant du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2004.

1.1 Faits caractéristiques

Plusieurs évènements sont intervenus au cours du 2^{ème} semestre 2004 :

- fusion-absorption par la S.A. CAPELLI de sa société-mère la SARL HJC,
- acquisition par la S.A. CAPELLI de 15% de la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE portant ainsi sa participation à près de 100%,
- apport de la SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN à la S.A. CAPELLI,
- introduction au Marché Libre le 28 octobre 2004.

1.2 Evènements postérieurs

Aucun évènement significatif n'a eu lieu depuis la date de clôture.

1.3 Méthodes de consolidation

Le pourcentage de contrôle traduit le lien de dépendance entre la société consolidante (S.A. 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 les autres, réparti à parts égales entre deux ou trois associés.

La méthode de consolidation utilisée est donc soit la méthode de l'intégration globale, soit celle de l'intégration proportionnelle.

Quatre SEP échappent à cette règle : il s'agit des SEP dont la S.A. CAPELLI est la gérante et dont les comptes se trouvent de ce fait intégrés en totalité dans les comptes sociaux de la S.A. CAPELLI. La quote-part hors Groupe de ces sociétés (soit la quote-part des associés) est inscrite en fin d'année dans le compte « Résultat sur opérations faites en commun ».

Il s'agit des sociétés suivantes, pour lesquelles sont indiquées ci-dessous les quotes-parts de chiffre d'affaires, de résultat et de stock revenant aux autres associés :

SEP CAPELLI URBA	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : - 354 €	Stock : néant
SEP CAPELLI FONTANEL	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : - 228 €	Stock : néant
SEP CAPELLI RIGAL	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : 339 €	Stock : néant
SEP CAPELLI SOFIREL (Lozanne 2)	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : - 798 €	Stock : 232.885 €

Enfin, les sociétés répondant aux critères suivants ne seront pas consolidées :

- résultat compris entre -10 K€ et 10 K€
- chiffre d'affaires inférieur à 10 K€
- capitaux propres inférieurs à 15 K€

En l'espèce la SARL CHAMPIE n'est pas consolidée.

Sociétés consolidées

LIEN DE DETENTION DIRECT	DETENTION DIRECTE %	CONTROLE DU GROUPE %	METHODE DE CONSOLIDATION	INTERETS DU GROUPE %	INTERETS %
SA CAPELLI dans REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SA CAPELLI dans SOCIETE FONCIERE DE L'AIN	99,00%	99,00%	I.G.	99,00%	99,00%
SA CAPELLI dans 2C AMENAGEMENT	70,00%	70,00%	I.G.	70,00%	70,00%
SA CAPELLI dans BARAUT S.A.	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SA CAPELLI dans LES JARDINS DE PIERRE SARL	46,00%	46,00%	I.P.	46,00%	46,00%
SA CAPELLI dans LE PARAVISET SNC	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
SA CAPELLI dans JULES VERNES SNC	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
SA CAPELLI dans LES VERCHERES SNC	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LES PLATIERES SNC	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans AFA CAPELLI SEP	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL CAPELLI SEP (Chassieu 3)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL CAPELLI SEP (Lozanne 1)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL CAPELLI SEP (Chassieu 2)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans URBA CAPELLI SEP	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CLOS DE LA RIVOIRE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CLOS MARGAUX SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LE RICHELIEU SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LE DOMAINE DES COLS VERTS SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS D'EMILIE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LE PARC DES LONGS PRES SCI	40,00%	40,00%	I.P.	40,00%	40,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS DE MARIE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS DE MARION SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans 220/225 AV. CHARLES DE GAULLE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans L'AMBASSADEUR SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES TERRASSES DE BERENICE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – URBA SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – FONTANEL SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – RIGAL SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL - CAPELLI SEP (Chassieu 4)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%

Sociétés non consolidées

La SARL CHAMPIE n'a pas été consolidée, cette société ne réalisant pas un résultat significatif et n'ayant plus aucune activité depuis 2001. Cette société a été dissoute en 2004.

Le boni de liquidation s'est élevé à 7.191 €.

Variation du pourcentage d'intérêt

Acquisition de 15% supplémentaires de la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE.

Entrée de périmètre

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

- SCI LES TERRASSES DE BERENICE : 25% des titres acquis en mai 2004 pour 250 € non libérés à ce jour,
- SCI L'AMBASSADEUR : 25% des titres acquis en mai 2004 pour 250 € non libérés à ce jour,
- SA BARAUT : 100% des titres acquis en avril 2004 pour 779 K€,
- l'apport de la SOCIETE FONCIERE DE L'AIN a entraîné des modifications de pourcentages de détention dans les SCI filiales,
- fusion-absorption de HJC ayant entraîné l'entrée dans le périmètre de la SARL 2C AMENAGEMENT à hauteur de 70%.

Incidence sur le bilan consolidé

Sociétés Civiles

Les SCI intégrées dans le périmètre n'ont pas d'incidence sur les capitaux propres du fait qu'il s'agisse pour chacune d'elles de création. Elles n'ont aucune incidence sur les comptes du fait que l'activité n'a pas encore démarré.

SA BARAUT

Concernant la SA BARAUT, les incidences en terme de bilan sont les suivantes :

- immobilisations : 682 K€
- créances : 44 K€
- disponibilités : 249 K€
- dettes : 275 K€

Concernant le résultat, l'incidence de la SA BARAUT sur l'exercice est de 79 K€ compte tenu de la cession d'un immeuble.

SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN

Concernant la SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN, les incidences en terme de bilan sont les suivantes :

- immobilisations : 85 K€
- stock : 441 K€
- créances : 207 K€
- disponibilités : 261 K€
- dettes : 570 K€

SARL 2C AMENAGEMENT

Concernant la SARL 2C AMENAGEMENT, les incidences en terme de bilan sont les suivantes :

- immobilisations : 2 K€
- stock : 1.511 K€
- créances + CCA : 522 K€
- disponibilités : 1.211 K€
- dettes : 2.515 K€

Méthode de consolidation des filiales clôturant à des dates décalées

Concernant chacune de ces sociétés, un bilan et un compte de résultat pour l'année 2004 ont été reconstitués.

1.4 Date de clôture des sociétés consolidées

SA CAPELLI	31 décembre	SCI L'AMBASSADEUR	30 septembre
SARL R.S.C.	31 décembre	SCI LES TERRASSES DE BERENICE	30 septembre
SARL S.F.A.	31 décembre	SNC JULES VERNES	31 décembre
SARL 2C AMENAGEMENT	31 décembre	SNC LES VERCHERES	31 décembre
SA BARAUT	31 décembre	SNC LES PLATIERES	31 décembre
SARL JARDINS DE PIERRE	31 juillet	SNC LE PARAVISET	31 décembre
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	30 septembre	SEP AFA CAPELLI	31 décembre
SCI CLOS MARGAUX	30 juin	SEP DOMAINE CHATEAU	31 décembre
SCI LE RICHELIEU	30 juin	SEP LOZANNE 1	31 décembre
SCI LES COLS VERTS	31 mars	SEP RAFOUR	31 décembre
SCI JARDINS D'EMILIE	30 septembre	SEP URBA CAPELLI	30 juin
SCI JARDINS DE FLORANGE	31 mars	SEP CAPELLI FONTANEL	31 décembre
SCI PARC DES LONGS PRES	30 septembre	SEP CAPELLI URBA	31 décembre
SCI JARDINS DE MARIE	30 septembre	SEP CAPELLI RIGAL	31 décembre
SCI JARDINS DE MARION	31 décembre	SEP LOZANNE 2	31 décembre
SCI AV CH. DE GAULLE	31 mars	SEP CHASSIEU 4	31 décembre

1.5 Immobilisations incorporelles

Les logiciels acquis en pleine propriété sont immobilisés à leur coût d'acquisition.
Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Frais de constitution	2 à 5 ans	Linéaire
- Logiciels	1 an	Linéaire

Fonds de commerce

Il s'agit :

- du fonds de commerce de la société de transport qui a fusionné avec CAPELLI IMMOBILIER en 1985 pour 52.595 € en valeur brute, ce fonds ayant totalement été amorti,
- du fonds de commerce inscrit dans la S.A. BARAUT pour 15.245 € et totalement amorti.

	Valeur brute au 31/12/2004	Valeur nette au 31/12/2004	Dépréciation En moins des capitaux propres
	67.840 €	- €	67.840 €
Total	67.840 €	- €	67.840 €

Parts de marché

Néant

1.6 Ecart 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 consolidante dans la situation nette de la société apportée ou achetée à la date de l'apport ou de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition ainsi constatés sont amortis en linéaire, sur une durée allant de 8 à 15 ans.

Détail du calcul de l'écart d'acquisition :

	Acquisition SA BARAUT	CAPELLI	Autres rachats minoritaires	TOTAL
Prix titres (1)	779.131	1.096.261	266.400	
% acquis (2)	100,00%	99,88%	15,00%	
SN cible (3)	635.676	754.524	253.237	
SN retraitée (4)	647.610	754.524	253.237	
QP de SN retraitée (5) = (2)x(4)	647.610	753.618	37.479	
Ecart d'acq./Acq (6) = (1)-(5)	131.521	342.643	228.921	703.085

En l'espèce, l'écart d'acquisition représente la différence entre le prix d'acquisition des titres de la SA BARAUT et sa situation nette en avril 2004. Cet écart d'acquisition est amorti sur 10 ans en linéaire.

L'écart d'acquisition sur la SA CAPELLI provient de la fusion-absorption par la S.A. CAPELLI de sa société-mère la SARL HJC. En application de la méthode dérogatoire, la réévaluation des titres de 2C AMENAGEMENT a été annulée par imputation sur la prime de fusion à hauteur des 3.205 K€, et l'écart d'acquisition de la SARL SFA a été imputé sur la prime d'apport à hauteur de 3.495K€

Les Autres rachats minoritaires concernent l'achat de 15% de la SARL Réalisations Saint Christophe.

1.7 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 plans d'amortissements pratiqués dans les comptes individuels sont maintenus en consolidation. L'amortissement est calculé suivant le mode linéaire ou dégressif fondé sur la durée d'utilisation probable des différentes catégories d'immobilisations.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Construction	Linéaire	15 à 20 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

1.8 Stocks

Activité lotissement :

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

- Prix d'acquisition
- + Frais financiers (comme il est d'usage dans la profession)
- + Impenses (frais d'aménagement et de construction)

Activité promotion :

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

1.9 Créances clients

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

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Cette valeur d'inventaire est appréciée au cas par cas.

1.10 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placements sont inscrites au bilan pour leur prix d'acquisition.

Lorsque la valeur d'inventaire des titres (déterminée sur la base de la valeur au 31 décembre 2004 inscrite sur les relevés de portefeuille transmis par les organismes financiers) est inférieure au prix d'acquisition, une provision pour dépréciation est constituée.

1.11 Indemnités de départ à la retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés en consolidation 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 de rotation prévisionnelle des salariés de 1%.

Les hypothèses tiennent compte d'un taux d'actualisation (2,5%), de tables de mortalité et d'augmentation de salaire annuel de 3%.

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

Ces engagements sont comptabilisés uniquement dans les comptes consolidés et ce depuis 2001.

Par ailleurs, les charges sociales n'ont pas été prises en compte étant donné que le Groupe ne dispose pas de visibilité concernant les départs prévisibles à la demande des salariés, du fait de l'application de la loi Fillon.

Impact sur les comptes consolidés :

La reprise des engagements antérieurs à ceux de l'exercice a été imputée, après effet d'impôt, dans les réserves consolidées.

Une provision a quant à elle été constituée en fonction de l'engagement de l'exercice au 31 décembre 2004.

L'impact sur l'exercice est le suivant :

- variation de périmètre liée à l'entrée de 2C AMENAGEMENT : <1.973> €
 - reprise provision (engagement N-1) : 12.699 €
 - provision (engagement N) : <18.433> €
- soit une augmentation de la provision de 7.707 €.

La charge normale de l'exercice, soit 5 K€, a été constatée dans le résultat consolidé par la constitution d'une provision de 18.433 € et la reprise d'une provision antérieure de 12.699 €.

1.12 Crédit-bail et locations financières

Information en matière de crédit-bail

Nature	Terrains	Constructions	Installations, matériels et outillage	Autres	Total
Valeur d'origine	-	-	-	7.496	7.496
Amortissements				-	-
- dotations de l'exercice	-	-	-	493	493
Total	-	-	-	493	493
Redevances payées				-	-
- exercice	-	-	-	722	722
Total	-	-	-	722	722
Redevances restant à payer					
- à un an au plus	-	-	-	2.165	2.165
- entre 1 et 5 ans	-	-	-	5.774	5.774
Total	-	-	-	7.939	7.939

Remarque

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

1.13 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.

En application de la méthode du report variable, l'effet des variations du taux d'imposition sur les impôts différés constatés antérieurement, est enregistré en compte de résultat au cours de l'exercice où ces changements de taux deviennent effectifs.

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.

Le taux d'impôt retenu pour le calcul des impôts différés au 31 décembre 2004 est de 34,33%.

1.14 Application des normes IFRS

Conformément au règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, la société CAPELLI adoptera les normes internationales à compter de l'exercice 2005 pour l'établissement de ses comptes consolidés. Les normes IFRS seront appliquées à compter de 2005.

1.15 Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires

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

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

Activité promotion : les ventes étant réalisées en l'état futur d'achèvement, les résultats sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la date de signature de l'acte authentique de vente, au fur et à mesure de la réalisation du programme ou tranches de programme ; le cas échéant, une provision pour les coûts restant à encourir est constituée dans les comptes.

1.16 Rémunération des dirigeants

Seuls les dirigeants de la S.A. 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 S.A. CAPELLI s'élève à 452.372 euros pour l'exercice 2004.

Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

D'autre part, le montant des droits acquis au titre de l'article 82 s'élèvent à 30 K€ au 1er octobre 2004, date anniversaire du contrat.

2. Note sur le Bilan et le Compte de Résultat

2.1 Ecart d'acquisition

Les variations des écarts d'acquisition s'analysent de la manière suivante :

VALEURS BRUTES	Date acquisition	01/01/2004	Variation + ou -	Variations de périmètre	31/12/2004
S.A. BARAUT	avril 2004	-	-	131.521	131.521
SARL RSC	octobre 2004	-	-	228.921	228.921
CAPELLI	lié fusion octobre 2004	-	-	342.643	342.643
TOTAL		-	-	703.084	703.084

AMORTISSEMENTS	Durée amortissement	01/01/2004	Variations de périmètre	Dotations	31/12/2004
S.A. BARAUT	10	-	-	8.768	8.768
SARL RSC	10	-	-	5.723	5.723
CAPELLI	10	-	222.718	17.132	239.850
TOTAL		-	222.718	31.623	254.341

2.2 Détail des immobilisations

Etat des immobilisations	Valeur brute Début exercice	Variation de périmètre	Virement poste à poste	Acquisition	Cessions	Valeur brute Fin exercice
Ecart d'acquisition	-	703.085	-	-	-	703.085
Logiciel	8.085	1.090	-	6.520	1.090	14.605
Fonds de commerce	52.595	15.245	-	-	-	67.840
Frais de constitution	683	8.932	-	-	1.341	8.274
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	61.363	728.352	-	6.520	2.431	793.804
Terrains	23.477	-	-	-	-	23.477
Constructions	995.346	1.147.336	-	32.420	315.523	1.859.579
I.T.M.O.I.	4.233	19.515	-	6.457	18.940	11.265
Installations et agencements divers	120.116	64.552	-	18.596	62.310	140.954
Matériel de transport	82.695	53.205	-	228.789	-	364.689
Matériel de bureau et informatique	88.301	10.930	-	50.923	9.109	141.045
Immobilisations en cours	-	-	-	135.844	-	135.844
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1.314.168	1.295.538	-	473.029	405.882	2.676.853
Autres immobilisations financières	5.488	152	-	-	5.488	152
Dépôts et cautionnements	7.813	-	-	-	-	7.813
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	13.301	152	-	-	5.488	7.965
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	1.388.832	2.024.042	-	479.549	413.801	3.478.622

Etat des amortissements	Montant Début exercice	Variation de périmètre	Dotations Exercice	Diminutions reprises	Virement poste à poste	Solde de clôture
Ecart d'acquisition	-	222.718	31.623	-	-	254.341
Logiciels	7.725	1.090	1.324	1.090	-	9.049
Fonds de commerce	52.595	15.245	-	-	-	67.840
Frais de constitution	-	8.933	361	1.341	-	7.953
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	60.320	247.986	33.308	2.431	-	339.183
Constructions	240.528	407.017	74.822	117.512	-	604.855
I.T.M.O.I.	3.651	19.080	1.494	18.625	-	5.600
Installations et agencement divers	59.805	58.291	13.609	58.496	-	73.209
Matériel de transport	53.980	23.540	34.068	-	-	111.588
Matériel de bureau et informatique	46.893	9.950	24.216	8.435	-	72.624
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	404.857	517.878	148.209	203.068	-	867.876
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	465.177	765.864	181.517	205.499	-	1.207.059

Les amortissements figurant dans la colonne « variation de périmètre » sont ceux de la SA BARAUT, de 2C AMENAGEMENT et de SFA.

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début exercice	Valeur nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin exercice
Ecart d'acquisition	-	480.367	448.744
Logiciel	360	-	5.556
Fonds de commerce	-	-	-
Frais de constitution	683	-	321
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1.043	480.367	454.621
Terrains	23.477	-	23.477
Constructions	754.818	740.319	1.254.724
I.T.M.O.I.	582	435	5.665
Installations et agencements divers	60.311	6.261	67.745
Matériel de transport	28.715	29.665	253.101
Matériel de bureau et informatique	41.408	980	68.421
Immobilisations en cours	-	-	135.844
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	909.311	777.660	1.808.977
Autres immobilisations financières	5.488	152	152
Dépôts et cautionnements	7.813	-	7.813
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	13.301	152	7.965
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	923.655	1.258.179	2.271.563

2.3 Créances et Dettes ⁽¹⁾

Créances	Montant Brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	433.531	433.531	-	-
Clients	7.695.512	7.695.512	-	-
Clients factures à établir	14.950	14.950	-	-
CREANCES CLIENTS	7.710.462	7.710.462	-	-
Etat TVA	1.436.961	1.436.961	-	-
Etat IS	-	-	-	-
Produits à recevoir	103.600	103.600	-	-
Comptes courants	869.623	869.623	-	-
AUTRES CREANCES	2.410.184	2.410.184	-	-
Charges constatées d'avance	1.032.275	1.032.275	-	-
Impôts différés Actif ⁽¹⁾	42.853	42.853	-	-
TOTAL GENERAL	11.629.305	11.629.305	-	-

Dettes	Montant Brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Emprunts sur stocks				
- à taux fixe	455.528	180.465	275.063	-
- à taux variable	879.405	58.397	457.435	363.573
- intérêts courus	6.564	6.564	-	-
Comptes courants	906.230	906.230	-	-
Dépôts et concours bancaires	11.319.325	11.296.201	23.124	-
DETTES FINANCIERES	13.567.052	12.447.857	755.622	363.573
AVANCES ET ACOMPTES RECUS	554.835	554.835	-	-
Fournisseurs	3.424.445	3.424.445	-	-
Factures non parvenues	4.758.956	4.758.956	-	-
DETTES FOURNISSEURS	8.183.401	8.183.401	-	-
DETTES FISCALES ET SOCIALES	4.569.191	4.569.191	-	-
Divers	125.994	125.994	-	-
AUTRES DETTES	125.994	125.994	-	-
Produits constatés d'avance	6.573.839	6.573.839	-	-
Impôts différés Passif ⁽¹⁾	141.292	141.292	-	-
TOTAL GENERAL	33.715.604	32.596.409	755.622	363.573

(1) : ce tableau a été modifié par rapport à celui figurant dans les comptes certifiés et approuvés après l'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2005

2.4 Capitaux propres du Groupe

Capitaux propres Groupe

Exercice 2003

	Capital	Primes	Réserves consolidées Réserve légale	Résultat de l'exercice	Autres titres entreprise consolidante	Totaux capitaux propres
SITUATION CLOTURE 2002	1.000.000	-	920.814	1.704.278		3.625.092
Mouvements, notamment :						
Résultat consolidé de l'exercice (part du Groupe)				489.373		489.373
Impôt différé lié à la sortie de SOROGESTH			<1.292>			<1.292>
Autres			585			585
Affectation du résultat			705.878	<1.704.278>		<998.400>
SITUATION CLOTURE 2003	1.000.000	-	1.625.985	489.373	-	3.115.358

Exercice 2004

	Capital	Primes	Réserves consolidées Réserve légale	Résultat de l'exercice	Autres titres entreprise consolidante	Totaux capitaux propres
SITUATION CLOTURE 2003	1.000.000	-	1.625.985	489.373	-	3.115.358
Mouvements, notamment :						
Variations du capital	336.150	2.372.484	-	-	-	2.708.634
Augmentation de capital par réserves	2.866.271	<1.019.123>	<1.847.148>	-	-	-
Variations de périmètre	279.579	1.300.147	444.704	-	-	2.024.430
Résultat consolidé de l'exercice part du Groupe	-	-	-	3.505.747	-	3.505.747
Affectation du résultat	-	-	489.373	<489.373>	-	-
SITUATION CLOTURE 2004	4.482.000	2.653.508	712.914	3.505.747	-	11.354.169

L'augmentation des capitaux propres du Groupe est liée aux opérations suivantes :

- introduction au Marché Libre ayant entraîné une augmentation de 3 M€, diminuée de 291 K€ correspondant aux frais y afférents, soit une augmentation nette de 2.709 K€,
- enrichissement du Groupe de 366 K€ suite à l'apport de SFA et de 1.659 K€ suite à la fusion de HJC, soit une augmentation nette de 2.025 K€.

Capitaux propres hors Groupe

	Capital	Primes	Réserves consolidée	Résultat de l'exercice	Autres titres entreprise consolidante	Totaux capitaux propres
SITUATION CLOTURE N-1	-	-	29.392	5.542	-	34.934
Résultat consolidé de l'exercice (part hors Groupe)	-	-	-	75.105	-	75.105
Variations périmètre	-	-	112.944	-	-	112.944
Résultat cession	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat	-	-	5.542	<5.542>	-	-
SITUATION CLOTURE N			147.878	75.105	-	222.983

La variation de périmètre est liée à l'entrée dans le Groupe de la SARL 2C AMENAGEMENT (à 70%) du fait de la fusion-absorption de la SARL HJC.

2.5 Valeurs mobilières de placement

VMP au 31/12/2004	Montant brut	Provision	Valeur nette	Valeur de marché
Crédit Mutuel Gestion 365 C	1.073.618	-	1.073.618	1.073.648
Crédit Agricole Capito Mon. C	699.064	-	699.064	699.064
Crédit Agricole CA-AM Mone-cash	657.641	-	657.641	658.766
Caisse d'Epargne EC Expansion C	1.358.860	-	1.358.860	1.358.860
Caisse d'Epargne EC Moneprem.	252.523	-	252.523	252.523
Banque Rhône-Alpes Etoile Jour sécu. C	494.199	-	494.199	494.904
Banque Rhône-Alpes Etoile Euro Jour	1.092.376	-	1.092.376	1.092.376
Banque Rhône-Alpes Etoile Inst. SI	835.185	-	835.185	835.216
Autres valeurs mobilières	213.266	-	213.266	213.266
TOTAL	6.676.732	-	6.676.732	6.678.623

2.6 Provisions

<u>Détail des provisions à l'actif</u>	Valeur au 31/12/03	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Changement de méthode	Valeur au 31/12/04
Provisions sur stocks	181.999	170.000	-	-	-	351.999
Provisions sur clients	6.784	-	6.784	-	-	-
TOTAL	188.783	170.000	6.784	-	-	351.999

<u>Détail des provisions au passif</u>	Valeur au 31/12/03	Variations de périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 31/12/04
Provisions pour impôts	-	-	756	-	-	756
Provisions IDR	10.726	1.973	18.433	-	12.699	18.433
Provisions pour travaux	49.045	-	-	28.289	-	20.756
TOTAL	59.771	1.973	19.189	28.289	12.699	39.945

2.7 Résultat financier

	Montant	Opération avec des établissements de crédits	Opération avec les tiers et/ou minoritaires	Opération sur titres
Intérêts des emprunts	58.896	58.896	-	-
Frais bancaires	622.167	622.167	-	-
Intérêts des comptes courants	3.792	-	3.792	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Provision sur VMP	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	684.855	681.063	3.792	-
Produits sur cession de VMP	77.325	-	-	77.325
Boni de liquidation CHAMPIE	7.191	-	-	7.191
Intérêts sur créances et autres	5.638	-	5.638	-
Escompte	313	-	313	-
TOTAL DES PRODUITS	90.467	-	5.951	84.516
RESULTAT	<594.388>	<681.063>	2.159	84.516

2.8 Résultat exceptionnel

	Produits	Charges	Résultat
Provision perte IFA	-	757	<757>
Régularisation clients / fournisseurs	9.950	12.757	<2.807>
Cession immobilisations	320.000	202.813	117.187
Pénalités et amendes	-	1.406	<1.406>
Indemnité renonciation	7.630	-	7.630
Retraitement RSC	-	3.011	<3.011>
RESULTAT	337.580	220.744	116.836

Soit un impôt sur les sociétés de 40.114 euros.

2.9 Résultat par action

Le résultat par action a été calculé de la manière suivante :

Résultat net divisé par le nombre d'actions, le capital de la société n'étant constitué que d'actions ordinaires.

2.10 Impôts différés

Détail du poste actif

	Valeur au 31/12/2003	Variations de périmètre	Dotations	Reprises	Valeur au 31/12/2004	Origine	
						Déficits fiscaux	Décalages temporaires
CLOS RIVOIRE	2.100	-	2	216	1.886	X	X
BARAUT	-	27.179	-	27.179	-		
URBA CAPELLI	438	-	135	438	135		X
JARDINS DE PIERRE	3.141	-	-	413	2.728		X
SFA	-	1.447	-	1.447	-	X	
LES COLS VERTS	-	-	3.152	-	3.152		
SEP AFA CAPELLI	-	-	102	-	102		X
LES PLATIERES	-	-	34.850	-	34.850		X
TOTAL	5.679	28.626	38.241	29.693	42.853		

Les déficits de la BARAUT antérieurs à 2004 n'ont pas été activés : les actifs d'impôts non comptabilisés s'élèvent à 185 K€.

Détail du poste passif

	Valeur au 31/12/2003	Variations de périmètre	Dotations	Reprises	Valeur au 31/12/2004	Origine	
						Bénéfices fiscaux	Décalages temporaires
CAPELLI	29.150	-	53.649	29.150	53.649		X
RSC	467	-	-	467	-	X	
CLOS MARGAUX	26.194	-	886	26.194	886		
LE RICHELIEU	2.888	-	8.947	2.888	8.947		X
LES COLS VERTS	14.595	22.993	-	37.588	-		
JARDINS DE MARIE	-	-	3.059	-	3.059		X
LONGS PRES	-	-	9.959	-	9.959		X
LE PARAVISET	-	-	492	-	492		X
CHARLES GAULLE	-	-	2.111	-	2.111		X
2C AMENAGEMENT	-	2.696	10.109	2.696	10.109		X
SFA	-	-	46.111	-	46.111		X
JARDINS EMILIE	-	-	5.450	-	5.450	X	
BARAUT	-	-	519	-	519		X
TOTAL	73.294	25.689	141.292	98.983	141.292		

Ventilation de l'impôt

	31/12/2003	31/12/2004
Impôt exigible <i>(dont régularisations antérieures)</i>	277.468	1.887.462
Perte IFA	-	756
Impôt différé	<43.755>	33.761
TOTAL IMPOT SUR LES RESULTATS	233.713	1.921.979

Analyse des impôts différés par nature

	31/12/2003	31/12/2004	Neutralisation sur écart d'acquisition	Variation
Organic	3.789	13.773	-	9.984
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	2.677	<23.485>	-	<26.162>
Déficits fiscaux	-	3.289	-	3.289
Provision pour retraite	3.682	6.329	-	2.647
Décalages de résultats (bénéfices)	<33.059>	<10.782>	-	22.277
Frais financiers sur stocks	<44.704>	<87.563>	-	<42.859>
TOTAL	<67.615>	<98.439>	-	<30.824>

2.11 Preuve d'impôt

En K€

Résultat net		3.506
Réintégrations		2.054
Part du résultat hors Groupe	75	
Charges non déductibles (dont IS 1.922)	1.947	
Amortissement écart d'acquisition	32	

Résultat fiscal		1.909
Incidence du résultat au 30.06.2004 (avant apport) de SFA imposé à 15% (avant apport détenu par des personnes physiques)		5
Incidence du résultat au 30.06.2004 (avant apport) de 2C AMENAGEMENT imposé à 15% (avant apport détenu à 30% par des personnes physiques)		7
Impôt théorique à 33,33% + contribution de 3%		1.921

2.12 Détail du stock au 31/12/2004

	Valeur brute au 31/12/04	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/04	Valeur nette au 31/12/03
Terrains	15.362.503	351.999	15.010.504	9.593.961
Immeubles	7.397.660	-	7.397.660	2.972.783
TOTAL	22.760.163	351.999	22.408.164	12.566.744

2.13 Détail des immobilisations financières au 31/12/2004

	Valeur brute au 31/12/04	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/04	Valeur nette au 31/12/03
Dépôt et cautionnement	7.813	-	7.813	7.813
Parts sociales	152	-	152	5.488
TOTAL	7.965	-	7.965	13.301

3. Informations complémentaires

3.1 Information sectorielle

Exercice N : 31/12/2004 (en K€)

	Lotissement	Promotion	Locatif	Retraitements	Total
Chiffre d'affaires 2004	25.818	1.838	123	<1.849>	25.930
Chiffre d'affaires 2003	5.762	2.512	135	<86>	8.323
Chiffre d'affaires 2002	14.829	1.332	143	<132>	16.172
Résultat d'exploitation 2004 ⁽¹⁾	5.882	80	31	18	6.011
Résultat d'exploitation 2003	793	108	87	<2>	986
Résultat d'exploitation 2002	3.155	118	78	<17>	3.334
Résultat net 2004	4.066	66	20	<646>	3.506
Résultat net 2003	1.196	107	53	<867>	489
Résultat net 2002	2.108	118	70	<592>	1.704
Immobilisations incorporelles et corporelles ^{(1) (2)}	1.536		734		2.270

(1) : ce tableau a été modifié par rapport à celui figurant dans les comptes certifiés et approuvés après l'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2005

(2) : la répartition des immobilisations entre lotissement et promotion n'étant pas réalisable.

3.2 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	2004
Cadres	5
Employés	14
Total	19

4. Engagements hors bilan

SOCIETE CAPELLI

Etat des engagements donnés au 31 décembre 2004						
Nature	Société cautionnée	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
Privilege de vendeur et prêteur de deniers	Vendeur	- K€		46 K€	15 K€	Société Marseillaise de Crédit
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Cercié	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Meximieux	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Bron	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Cordieux	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		854 K€	Concours bancaire La Balme – Les Grottes	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Saint-Jean-de-Bournay	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Montmerle-sur-Saône	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Pouilly-le-Monial	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Bourg-en-Bresse	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		306 K€	Concours bancaire Serpaize	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Morestel Balzac	- K€	- K€	Crédit Mutuel
Promesse d'hypothèque		512 K€	Concours bancaire Morestel Voltaire	- K€	- K€	Crédit Mutuel
Promesse d'hypothèque		680 K€	Concours bancaire Communay	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		322 K€	Concours bancaire Montalieu	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Dareize	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Rivolet	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		382 K€	Concours bancaire Lozanne	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		400 K€	Concours bancaire Chamagnieu	- K€	- K€	Banque de l'Economie
Promesse d'hypothèque		312 K€	Concours bancaire Monsteroux-le-Milieu	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		194 K€	Concours bancaire Cheyssieu	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Sandrans	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		452 K€	Concours bancaire Roussillon	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		158 K€	Concours bancaire Lagnieu	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		366 K€	Concours bancaire Pont-de-Beauvoisin	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		97 K€	Concours bancaire Les Avenières	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		108 K€	Concours bancaire Pont-de-Beauvoisin	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		1.324 K€	Concours bancaire Villette-de-Vienne	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		179 K€	Concours bancaire Château Gaillard	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		208 K€	Concours bancaire Morance	- K€	- K€	Crédit Agricole
TOTAL		6.852 K€		46 K€	15 K€	

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2004						
Garant	Nature	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
CAPELLI	Caution	- K€	Concours bancaire Chalamont	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Concours bancaire Megève	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	18 K€	Concours bancaire Grand Croix	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Concours bancaire Bourg Saint-Christophe	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Concours bancaire Cordieux	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	27 K€	Concours bancaire Chasse-sur-Rhône	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	39 K€	Concours bancaire Moidieu	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	11 K€	Concours bancaire Solaize	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	326 K€	Concours bancaire Saint-Didier	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	26 K€	Concours bancaire Chatanay	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	39 K€	Concours bancaire Sathonay Village	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Les Olmes	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Cercié	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Meximieux	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Bron	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Bourg-en-Bresse	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Cordieux	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	854 K€	Concours bancaire La Balme – Les Grottes	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Saint-Jean-de-Bournay	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Dareize	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Montmerle-sur-Saône	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Pouilly-le-Monial	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Ambérieu-en-Bugey	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Isle d'Abeau	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	306 K€	Concours bancaire Serpaize	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	680 K€	Concours bancaire Communay	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	512 K€	Concours bancaire Morestel	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Meximieux	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	322 K€	Concours bancaire Montalieu	- K€	- K€	Crédit Agricole
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	158 K€	Concours bancaire Lagnieu	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Rivolet	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Sandrans	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	366 K€	Concours bancaire Pont-de-Beauvoisin	- K€	- K€	Crédit Agricole
Banque de l'Economie	Garantie d'achèvement Lotisseur	400 K€	Concours bancaire Chamagnieu	- K€	- K€	Banque de l'Economie
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	312 K€	Concours bancaire Monsteroux-le-Milieu	- K€	- K€	Crédit Agricole

Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	194 K€	Concours bancaire Cheyssieu	- K€	- K€	Crédit Agricole
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	452 K€	Concours bancaire Roussillon	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	97 K€	Concours bancaire Les Avenières	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	108 K€	Concours bancaire Pont-de-Beauvoisin	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	1.324 K€	Concours bancaire Vilette-de-Vienne	- K€	- K€	Crédit Agricole
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	179 K€	Concours bancaire Château Gaillard	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	208 K€	Concours bancaire Morance	- K€	- K€	Crédit Agricole
M. et Mme Capelli	Caution personnelle et hypothécaire	- K€	Travaux d'aménagement des bureaux	38 K€	2 K€	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution	- K€	Tènement immobilier à Chassieu	46 K€	15 K€	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution	- K€	Acquisition d'une maison sise à Saint-Didier-au-Mont-d'Or	198 K€	63 K€	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution	- K€	Acquisition des actions de la S.A. BARAUT	810 K€	727 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Heyrieux	69 K€	3 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Saint-Bonnet-de-Mûre	23 K€	2 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Vaugneray	61 K€	20 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Vancia	29 K€	8 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Chalamont	38 K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Francheleins	38 K€	9 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Dagneux	53 K€	26 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Chasse-sur-Rhône	23 K€	10 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Sainte-Euphémie	40 K€	24 K€	Banque Rhône-Alpes
TOTAL		6.958 K€		1.466 K€	908 K€	

REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE

Etat des engagements donnés au 31 décembre 2004					
Nature	Société cautionnée		Objet	Montant	Etablissement de crédit
Privilège de prêteur			Privilège de prêteur au profit de la BRA sur le bien sis à Craponne	21 K€	Banque Rhône-Alpes
Privilège de prêteur			Privilège de prêteur au profit de la BRA sur le bien sis à Tassin	22 K€	Crédit Agricole
Privilège de prêteur			Promesse d'hypothèque et engagement de ne pas hypothéquer pour le crédit VRD du terrain sis à Cercie	52 K€	Banque Rhône-Alpes
TOTAL				95 K€	

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2004					
Garant	Nature		Objet	Montant	Etablissement de crédit
Jean-Claude Capelli	Caution		Ensemble des emprunts de la société	597 K€	Banque Rhône-Alpes
TOTAL				597 K€	

2C AMENAGEMENT

Etat des engagements donnés au 31 décembre 2004						
Nature	Société cautionnée	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
Promesse d'hypothèque		181 K€	Concours bancaire Saint Marcel les Valence	- K€	- K€	Banque de l'Economie
Promesse d'hypothèque		193 K€	Concours bancaire Portes-lès-Valence	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		179 K€	Concours bancaire La Voulte	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		236 K€	Concours bancaire Unieux	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		184 K€	Concours bancaire Saint Bonnet les Oules	- K€	- K€	Crédit Agricole
TOTAL		973 K€		- K€	- K€	

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2004						
Garant	Nature	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
Banque Rhône-Alpes	Caution	11 K€	Concours bancaire Villars	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement lotisseur	181 K€	Concours bancaire Saint Marcel les Valence	- K€	- K€	Crédit Agricole
TOTAL		192 K€		- K€	- K€	

NOTE COMPLEMENTAIRE A L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31/12/2004 NORMES FRANCAISES

Entrées de périmètre.

Le Groupe CAPELLI a acquis 50% des S.C.I. LES TERRASSES DE BERENICE ET L'AMBASSADEUR, via la S.A. CAPELLI à hauteur de 25% et la S.A.R.L. SOCIETE FONCIERE DE L'AIN à hauteur de 25%.

Ecart d'acquisition S.A. BARAUT.

Au 30 juin 2004, la situation nette retraitée était de 636.100 €

Au 31 décembre 2004, la situation nette retraitée était de 647.610 €.

La différence de 11.510 € correspond aux impôts différés actif calculés sur les pertes antérieures qui n'avaient pas été activés au 30 Juin 2004.

Ecart acquisition S.A. CAPELLI

L'écart d'acquisition inscrit en variation de périmètre correspond à l'écart d'acquisition de la S.A. CAPELLI dans la S.A.R.L. HJC. Du fait de la fusion datant d'octobre 2004 et de la reconstitution à la valeur historique, cet écart d'acquisition se retrouve dans la S.A. CAPELLI pour un montant brut de 342.643 € et un amortissement antérieur de 222.718 €.

Immobilisations

Dans la note 2.2. Détail des immobilisations, le détail de la colonne « variation de périmètre », en valeur nette, est le suivant :

	SA BARAUT	SARL SFA	SARL 2C	RSC	HJC	TOTAL
Ecart acquisition	131.521	-	-	228.921	119.925	480.367
Logiciel	-	-	-	-	-	-
Fonds de commerce	-	-	-	-	-	-
Frais de constitution	-	-	-	-	-	-
Constructions	740.319	-	-	-	-	740.319
I.T.M.O.I.	435	-	-	-	-	435
Installations et agencements	4.599	-	1.662	-	-	6.261
Matériel de transport	-	29.665	-	-	-	29.665
Matériel de bureau et informatique	980	-	-	-	-	980
Autres Immobilisations financières	152	-	-	-	-	152
TOTAL	878.006	29.665	1.662	228.921	119.925	1.258.179

Ces montants correspondent aux immobilisations nettes lors de l'entrée des différentes sociétés dans le Groupe au 30 juin 2004 (30 avril pour la S.A. BARAUT).

La note 1.3 de la présente annexe reprend la valeur nette des immobilisations au 31 décembre 2004, hors écarts d'acquisition.

La différence entre les montants indiqués en notes 1.3 et 2.2 de la présente annexe correspondent donc aux acquisitions et cessions, ainsi qu'aux amortissements depuis l'acquisition.

Dettes financières

Tableau des mouvements d'emprunts

En €	31/12/2003	Variations de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2004
Emprunts bancaires					
S.A. CAPELLI	350.945	-	805.450	164.400	991.995
S.A.R.L. SFA	-	23.173	55.685	10.045	68.813
S.A.R.L. RSC	179.902	-	-	58.092	121.810
S.C.I. JARDINS MARIE	-	-	152.314	-	152.314
S.N.C. PARAVISET	90.272	-	-	89.067	1.205
Intérêts courus	2.139	-	4.425	-	6.564
Dépôts et cautionnements	22.940	-	184	-	23.124
	646.198	23.173	1.018.057	321.604	1.365.824

S.A. CAPELLI : il s'agit principalement d'un emprunt de 727 K€ ayant servi à financer l'acquisition des titres de la S.A. BARAUT, d'emprunts destinés à financer des opérations de lotissement et de deux emprunts destinés à financer deux véhicules.

S.A.R.L. SFA : il s'agit d'un emprunt contracté pour l'acquisition d'un véhicule.

S.A.R.L. RSC : il s'agit d'emprunts contractés pour l'acquisition d'immeubles destinés à la location.

S.C.I. LES JARDINS DE MARIE : il s'agit d'un emprunt destiné à financer en partie une opération de promotion immobilière.

Provisions

La dotation de la provision sur stocks de 170 K€ correspond à deux terrains situés sur zones non constructibles dans l'immédiat mais réservées à l'urbanisation, dont la mairie ne souhaite pas débloquer l'emprise à la construction dans un délai défini :

- 120 K€ pour un terrain à Chalamont (Ain) acheté en mai 2001 et dont le prix de revient s'élève à 210 K€,
- 50 K€ pour un terrain à Moidieu (Isère) acheté en juin 2001 et dont le prix de revient s'élève à 60 K€.

Charges financières

L'augmentation des frais bancaires est directement liée à la hausse de l'activité. En effet, chacune des opérations de lotissement – aménagement fait l'objet d'une autorisation de crédit débloqué au fur et à mesure de l'achat du terrain puis de l'avancement des V.R.D. Il s'agit de concours bancaires.

5.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2004
Normes IFRS

CAPELLI

SOMMAIRE

- I. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
- II. BILAN
- III. COMPTE DE RESULTAT
- IV. TABLEAU DE FLUX
- V. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- VI. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

5.2.a) **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Comptes consolidés au 31 décembre 2004 - Normes IFRS

Mesdames, Messieurs,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société CAPELLI SA, nous avons effectué un audit des comptes consolidés de la société CAPELLI SA, retraités selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, pour l'exercice clos le 31 décembre 2004 (les « comptes consolidés retraités »), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés retraités ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration, dans le cadre du passage au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne pour l'établissement des comptes consolidés de l'exercice 2005, à partir des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2004 préparés en conformité avec les règles et principes comptables français (les « comptes consolidés »), qui ont fait l'objet de la part de Monsieur André Fluchaire d'un audit selon les normes professionnelles applicables en France. Cet audit l'a conduit à exprimer une opinion sans réserve sur ces comptes consolidés. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés retraités.

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés retraités ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

A notre avis, les comptes consolidés retraités ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux règles d'élaboration décrites dans les notes annexes, lesquelles précisent comment la norme IFRS 1 et les autres normes comptables internationales adoptées dans l'Union Européenne ont été appliquées et indiquent les normes, interprétations, règles et méthodes comptables qui, selon la direction, devraient être applicables pour l'établissement des comptes consolidés de l'exercice 2005 selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1 de l'annexe qui expose les raisons pour lesquelles l'information comparative présentée dans les comptes consolidés de l'exercice 2005 pourrait être différente des comptes consolidés retraités, joints au présent rapport.

Par ailleurs, nous rappelons que, s'agissant de préparer le passage au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne pour l'établissement des comptes consolidés de l'exercice 2005, les comptes consolidés retraités n'incluent pas l'information comparative relative à l'exercice 2003, ni toutes les notes annexes exigées par le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, qui seraient nécessaires pour donner, au regard de ce référentiel, une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

A Villeurbanne et Lyon,
Le 29 septembre 2005

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY SA
Bruno Genevois

DFP et Associés
Gérard Fayssse

5.2.b) BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS 2004 - ACTIF

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	31.12.2004 (12 mois)		
		Brut	Amortissements & provisions	Net
ACTIFS NON COURANTS				
Ecart d'acquisition	3.1	119.925	-	119.925
Concession, brevets et droits similaires		14.605	9.049	5.556
Immobilisations incorporelles	1.5	14.605	9.049	5.556
Terrains		23.477	-	23.477
Constructions		-	-	-
Immeubles de placement		3.592.927	450.724	3.142.203
Installations techniques		11.265	5.600	5.665
Autres immobilisations corporelles		646.688	257.421	389.267
Immobilisations corporelles	1.7. & 3.2	4.274.357	713.745	3.560.612
Titres		152	-	152
Dépôts et cautionnement		7.813	-	7.813
Immobilisations financières	3.2 & 3.13	7.965	-	7.965
Impôts différés actifs	1.13 & 3.10	42.963	-	42.963
TOTAL ACTIF NON COURANTS		4.459.815	722.794	3.737.021
ACTIFS COURANTS				
Stocks matières premières		-	-	-
Stocks encours de biens et de services		2.625.439	-	2.625.439
Stocks produits intermédiaires et finis		15.362.503	351.999	15.010.504
Stocks	1.8, 3.6 & 3.12	17.987.942	351.999	17.635.943
Créances clients et comptes rattachés	1.9 & 3.3	6.525.582	-	6.525.582
Avances et acomptes versés sur comm.		433.531	-	433.531
Autres créances		2.199.593	-	2.199.593
Créances diverses		2.633.124	-	2.633.124
Charges constatées d'avance	3.3	1.036.392	-	1.036.392
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.10 & 3.5	9.023.622	-	9.023.622
ACTIF COURANTS		37.206.662	351.999	36.854.663
TOTAL ACTIF		41.666.477	1.074.793	40.591.684

5.2.b) BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS 2004 - PASSIF

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	31.12.2004 (12 mois)
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	3.4	4.482.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		2.709.406
Réserve légale		100.000
Réserves de consolidation		1.962.179
Intérêts minoritaires		222.952
RESULTAT DE L'EXERCICE		3.725.389
TOTAL CAPITAUX PROPRES		13.201.926
PASSIFS NON COURANTS		
Provisions	1.11	55.846
Passifs financiers non courants		1.365.827
Impôts différés passifs	1.13 & 3.10	327.580
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	3.3	1.749.253
PASSIFS COURANTS		
Passifs financiers courants		11.294.995
Comptes courants		906.922
Avances et acomptes reçus		716.376
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		8.201.241
Dettes fiscales et sociales		4.359.521
Autres dettes		125.995
Produits constatés d'avance	3.3	35.455
TOTAL PASSIFS COURANTS	3.3	25.640.505
TOTAL PASSIF		40.591.684

5.2.c) COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS 2004

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	31.12.2004 (12 mois)
Ventes de marchandises		232.593
Production vendue		28.109.020
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	1.15	28.341.613
Reprise sur amortissements et provisions		10.772
Autres produits d'exploitation		9.375
AUTRES PRODUITS DE L'ACTIVITE		20.147
TOTAL DES PRODUITS OPERATIONNELS		28.361.760
Achats marchandises		305.199
Achats matières premières et autres approvisionnements		14.398.157
Sous-traitance		3.229.049
Autres achats		88.343
Achats consommés		18.020.748
Salaires et traitements		1.522.623
Charges sociales		595.775
Charges de personnel		2.118.398
Charges externes		1.186.027
Impôts, taxes et versements assimilés		430.305
Dotations aux amortissements et provisions		129.004
sur immobilisations	3.2	170.000
sur actif circulant		5.975
pour risques et charges		16.230
Autres charges d'exploitation	1.11 & 3.6	16.230
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES		22.076.687
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		6.285.073
Autres produits opérationnels	3.8	327.630
Autres charges opérationnelles		206.845
RESULTAT OPERATIONNEL	2.7	6.405.858
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		75.809
Coût de l'endettement financier brut		669.791
Coût de l'endettement financier net	3.7	<593.982>
Autres produits financiers		12.829
Autres charges financières		3.792
Autres produits et charges financières		9.037
Impôt sur les bénéfices		1.888.218
Impôts différés		132.110
Charges d'impôts sur le résultat	1.13 & 3.10 & 3.11	2.020.328
RESULTAT NET AVANT RESULTAT DES ACTIVITES ARRETEES		3.800.585
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession		-
RESULTAT NET		3.800.585
Dont minoritaires		75.196
Dont part du Groupe		3.725.389
Résultat net par action (sur la base de 3.320.000 actions)*		1,145

* Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net simple est égal au résultat net dilué.

5.2.d) TABLEAU DE FLUX CONSOLIDE NORMES IFRS 2004

En milliers d'euros	31/12/2004	Note annexe
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE	3.800	
Dotations nettes aux amortissement et provisions	133	3.6
Charge d'impôt	2.018	3.10
Plus ou moins-values de cession	<117>	
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT (A)	5.834	
IMPOT VERSE (B)	<1.888>	
Variation de stock	<1.228>	
Variation des créances	<3.484>	
Variation des dettes	3.040	
Variation du BFR lié à l'activité (C)	<1.672>	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D=A+B+C)	2.274	

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)	<1.717>	
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	<482>	3.2
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	320	
Cessions d'immobilisations financières	5	
Acquisitions de sociétés nettes de la trésorerie acquise (cf. détail ci-dessous)	<1.560>	

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)	2.730	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	
Augmentation de capital	3.000	
Variation des comptes courants	<644>	
Souscription d'emprunts	1.019	
Remboursement d'emprunts	<322>	
Frais de fusion et d'augmentation de capital imputés sur les capitaux propres	<323>	

VARIATION DE TRESORERIE (D+E+F)		
Trésorerie d'ouverture Actif	<2.548>	
Trésorerie d'ouverture Passif	8.106	
Trésorerie de clôture Actif	9.024	
Trésorerie de clôture Passif	<11.295>	
VARIATION DE TRESORERIE	3.287	

Détail de la variation de Trésorerie

	Notes annexe	Trésorerie à la clôture 31/12/2004	Trésorerie à l'ouverture 31/12/2003
Disponibilités		2.347	1.076
+ valeurs mobilières de placement		6.677	1.472
- dettes financières à court terme		<11.295>	<8.106>
= TOTAL		<2.271>	<5.558>

Acquisitions de sociétés nettes de la trésorerie acquise

	Entrée BARAUT	Variation de périmètre RSC	Fusion HJC	Fusion 2C	Apport SFA	Apport SCI	TOTAL
Prix de cession encaissé	-	-	-	-	-	-	-
Prix d'achat	<779>	<266>	-	-	3.861	-	2.816
VMP (nettes)	-	-	-	358	159	-	517
Disponibilités	6	-	-	604	123	21	754
Comptes courants	-	-	-	-	-	-	-
Découverts	-	-	-	<896>	<143>	<747>	< 1.786 >
Intérêts courus, divers	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	<3.861>	-	< 3.861 >
TOTAL	<773>	<266>	-	66	139	<726>	<1.560>

5.2.e) TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultat consolidés	Résultat enregistré en capitaux propres	Total part du Groupe	Minoritaires	Total
SITUATION AU 1^{er} JANVIER 2004	1.000.000	100.000	2.142.887	-	3.201.887	41.000	3.242.887
Résultat enregistré en capitaux propres							
Variations du capital (*)	336.150	2.372.484	-	-	2.708.634	-	2.708.634
Augmentation de capital par réserves	2.866.271	<1.019.123>	<1.847.148>	-	-	-	-
Variations de périmètre	279.579	1.356.045	1.814.196	-	3.343.064	106.756	3.449.820
Résultat consolidé de l'exercice	-	-	3.800.585	-	3.725.389	75.196	3.800.585
SITUATION CLOTURE 2004	4.482.000	2.809.404	5.910.520	-	12.978.974	222.952	13.201.926
Retraitements IFRS compris dans les réserves au 1 ^{er} janvier 2004							
- amortissement par composant			116.926				
- provision article 82			<40.404>				
- reprise provision pour risques			49.045				
- SCI à l'avancement			15.410				
- Impôts différés			<48.382>				
TOTAL DES RETRAITEMENTS IFRS			92.595				

(*) dont 291.816 € de frais d'émission déduit directement de la prime correspondante.

La variation de capital correspond à l'introduction au Marché Libre qui a entraîné une augmentation de 3 M€, diminuée de 291 K€ correspondant aux frais y afférents, soit une augmentation nette de 2.709 K€.

La variation de périmètre du Groupe est liée aux opérations suivantes :

- enrichissement du Groupe lié aux apports de SFA pour 423 K€,
- enrichissement du Groupe suite à la fusion de HJC et 2C AMENAGEMENT pour 1.660 K€,
- augmentation des réserves suite au rachat de 15% des parts de la société RSC du fait de la réestimation totale sur la base des justes valeurs des actifs, passifs et passifs éventuels : 1.256K€,
- autres variations : 4 K€

La variation de périmètre des minoritaires représente 30% de la société 2C AMENAGEMENT.

5.2.f)

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

Comptes consolidés au 31 décembre 2004 - Normes IFRS

Organigramme

SARL SFA			SA CAPELLI			SARL 2C AMENAGEMENT
	99%				70%	
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	50%		AFA - CAPELLI SEP (Bourg)	50%	46%	SARL LES JARDINS DE PIERRE
SCI CLOS MARGAUX	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Domaine château - Chassieu 3)	50%	25%	SNC LE PARAVISET
SCI LE RICHELIEU	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Lozanne 1) SEP liquidée au 30/09/04	50%	99,8%	SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE
SCI LES COLS VERTS	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Rafour-Chassieu 2) SEP liquidée au 30/09/04	50%	33%	SNC JULES VERNE
SCI LES JARDINS D'EMILIE	50%		URBA - CAPELLI SEP - Pierre BENITE	50%	50%	SNC LES VERCHERES
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	50%		CAPELLI - FONTANEL SEP	50%	50%	SNC LES PLATIERES
SCI LE PARC DES LONGS PRES	40%		CAPELLI - URBA SEP	50%	100%	SA BARAUT
SCI LES JARDINS DE MARIE	50%		CAPELLI - RIGAL SEP	50%		
SCI LES JARDINS DE MARION	50%		CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50%		
SCI 253/255 AV CH. DE GAULLE	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (chassieu 4)	50%		
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	50%	50%	SCI L'AMBASSADEUR			

1. Principes comptables

Les comptes joints du seul exercice 2004 (1er janvier 2004 au 31 décembre 2004) (« comptes IFRS 2004 ») ont été établis conformément aux normes IAS/IFRS publiées au 31 décembre 2004, telles qu'applicables au 31 décembre 2005. Ils constitueront l'exercice comparatif des comptes IFRS 2005, sous réserve qu'aucune modification de normes n'intervienne d'ici là.

La note 2 détaille, d'une part les principes retenus pour la constitution du bilan d'ouverture IFRS au 1er janvier 2004 et d'autre part, les divergences avec les principes comptables français antérieurement appliqués et leurs effets chiffrés sur le bilan d'ouverture et sur les résultats de l'exercice 2004.

Les sociétés du Groupe CAPELLI ont leur siège social et exercent leur activité (de lotissement et de promotion) en France.

Les comptes joints sont présentés en Euros

1.1 Faits caractéristiques

Plusieurs événements sont intervenus au cours du 2^{ème} semestre 2004 :

- fusion-absorption par la S.A. CAPELLI de sa société-mère la SARL HJC,
- acquisition par la S.A. CAPELLI de 15% de la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE portant ainsi sa participation à près de 100%,
- apport de la SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN à la S.A. CAPELLI,
- introduction au Marché Libre le 28 octobre 2004.

1.2 Evènements postérieurs

Aucun événement significatif n'a eu lieu depuis la date de clôture.

La distribution de dividendes prévue est de 664.000 €, soit 0,20 € par action.

1.3 Méthodes de consolidation

Le pourcentage de contrôle traduit le lien de dépendance entre la société consolidante (S.A. 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 les autres, réparti à parts égales entre deux ou trois associés.

La méthode de consolidation utilisée est donc soit la méthode de l'intégration globale, soit celle de l'intégration proportionnelle.

Quatre SEP échappent à cette règle : il s'agit des SEP dont la S.A. CAPELLI est la gérante et dont les comptes se trouvent de ce fait intégrés en totalité dans les comptes sociaux de la S.A. CAPELLI. La quote-part hors Groupe de ces sociétés (soit la quote-part des associés) est inscrite en fin d'année dans le compte « Résultat sur opérations faites en commun ».

Il s'agit des sociétés suivantes, pour lesquelles sont indiquées ci-dessous les quotes-parts de chiffre d'affaires, de résultat et de stock revenant aux autres associés :

SEP CAPELLI URBA	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : - 354 €	Stock : néant
SEP CAPELLI FONTANEL	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : - 228 €	Stock : néant
SEP CAPELLI RIGAL	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : 339 €	Stock : néant
SEP CAPELLI SOFIREL (Lozanne 2)	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : - 798 €	Stock : 232.885 €

Sociétés consolidées

LIEN DE DETENTION DIRECT	DETENTION DIRECTE %	CONTROLE DU GROUPE %	METHODE DE CONSOLIDATION	INTERETS DU GROUPE %	INTERETS %
SA CAPELLI dans REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SA CAPELLI dans SOCIETE FONCIERE DE L'AIN	99,00%	99,00%	I.G.	99,00%	99,00%
SA CAPELLI dans 2C AMENAGEMENT	70,00%	70,00%	I.G.	70,00%	70,00%
SA CAPELLI dans BARAUT S.A.	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SA CAPELLI dans LES JARDINS DE PIERRE SARL	46,00%	46,00%	I.P.	46,00%	46,00%
SA CAPELLI dans LE PARAVISET SNC	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
SA CAPELLI dans JULES VERNES SNC	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
SA CAPELLI dans LES VERCHERES SNC	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LES PLATIERES SNC	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans AFA CAPELLI SEP	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL CAPELLI SEP (Chassieu 3)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL CAPELLI SEP (Lozanne 1)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL CAPELLI SEP (Chassieu 2)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans URBA CAPELLI SEP	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CLOS DE LA RIVOIRE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CLOS MARGAUX SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LE RICHELIEU SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LE DOMAINE DES COLS VERTS SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS D'EMILIE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LE PARC DES LONGS PRES SCI	40,00%	40,00%	I.P.	40,00%	40,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS DE MARIE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS DE MARION SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans 220/225 AV. CHARLES DE GAULLE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans L'AMBASSADEUR SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES TERRASSES DE BERENICE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – URBA SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – FONTANEL SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – RIGAL SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL - CAPELLI SEP (Chassieu 4)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%

Sociétés non consolidées

La SARL CHAMPIE n'a pas été consolidée, cette société ne réalisant pas un résultat significatif et n'ayant plus aucune activité depuis 2001. Cette société a été dissoute en 2004.

Le boni de liquidation s'est élevé à 7.191 €.

Variation du pourcentage d'intérêt

Acquisition de 15% supplémentaires de la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE.

Entrée de périmètre

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

- SCI LES TERRASSES DE BERENICE : 25% des titres acquis en mai 2004 pour 250 € non libérés à ce jour,
- SCI L'AMBASSADEUR : 25% des titres acquis en mai 2004 pour 250 € non libérés à ce jour,
- SA BARAUT : 100% des titres acquis en avril 2004 pour 779 K€,
- l'apport de la SOCIETE FONCIERE DE L'AIN a entraîné des modifications de pourcentages de détention dans les SCI filiales,
- fusion-absorption de HJC ayant entraîné l'entrée dans le périmètre de la SARL 2C AMENAGEMENT à hauteur de 70%.

Incidence sur le bilan consolidé

	SFA Apport	HJC / 2C Fusion	RSC Acquisition 15%	BARAUT Acquisition
Nombre de titres émis	312	2.756	-	-
Valeur de l'augmentation de capital	3.861.000	4.447.565	-	-
Prix d'achat payé	n/a	n/a	266.400	779.134
% acheté	99%	70%	15%	100%
Informations bilancielles				
Actifs non courants	34.462	1.662	1.476.934	903.085
Actifs courants	2.158.466	3.246.337	-	14.463
Trésorerie et équivalents de trésorerie	386.249	962.373	-	6.101
Capitaux propres	423.450	1.838.076	1.210.534	-
Passifs non courants	75.794	2.000	-	-
Passifs courants	2.075.656	2.490.221	-	144.515
Quote-part de résultat depuis la date d'acquisition part du Groupe	241.692	169.927	4.287	53.051
Résultat 2004 part du Groupe	304.566	411.314	n/a	<16.952>
Ecart d'acquisition				
Lotissement	-	119.925	-	-
Promotion	-	-	-	-
Ecart d'évaluation				
Construction	-	-	1.476.934	120.571

Les apports de SFA ainsi que la fusion de HJC / 2C AMENAGEMENT correspondent à des opérations de restructuration interne pour lesquelles la norme IFRS 3 n'est pas applicable. Le Groupe CAPELLI a reconstitué les bilans concernant les apports SFA et la fusion HJC / 2C AMENAGEMENT sur la base des valeurs historiques existantes au 30 juin 2004. La plus-value sur les titres 2C AMENAGEMENT a été annulée et l'écart d'acquisition existant au niveau de HJC a été maintenu au niveau des comptes de la S.A. CAPELLI.

Méthode de consolidation des filiales clôturant à des dates décalées

Concernant chacune de ces sociétés, un bilan et un compte de résultat pour l'année 2004 ont été reconstitués.

1.4 Date de clôture des sociétés consolidées

SA CAPELLI	31 décembre	SCI L'AMBASSADEUR	30 septembre
SARL R.S.C.	31 décembre	SCI LES TERRASSES DE BERENICE	30 septembre
SARL S.F.A.	31 décembre	SNC JULES VERNES	31 décembre
SARL 2C AMENAGEMENT	31 décembre	SNC LES VERCHERES	31 décembre
SA BARAUT	31 décembre	SNC LES PLATIERES	31 décembre
SARL JARDINS DE PIERRE	31 juillet	SNC LE PARAVISET	31 décembre
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	30 septembre	SEP AFA CAPELLI	31 décembre
SCI CLOS MARGAUX	30 juin	SEP DOMAINE CHATEAU	31 décembre
SCI LE RICHELIEU	30 juin	SEP LOZANNE 1	31 décembre
SCI LES COLS VERTS	31 mars	SEP RAFOUR	31 décembre
SCI JARDINS D'EMILIE	30 septembre	SEP URBA CAPELLI	30 juin
SCI JARDINS DE FLORANGE	31 mars	SEP CAPELLI FONTANEL	31 décembre
SCI PARC DES LONGS PRES	30 septembre	SEP CAPELLI URBA	31 décembre
SCI JARDINS DE MARIE	30 septembre	SEP CAPELLI RIGAL	31 décembre
SCI JARDINS DE MARION	31 décembre	SEP LOZANNE 2	31 décembre
SCI AV CH. DE GAULLE	31 mars	SEP CHASSIEU 4	31 décembre

1.5 Immobilisations incorporelles

Les logiciels acquis en pleine propriété sont immobilisés à leur coût d'acquisition. Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Logiciels 1 an Linéaire

1.6 Ecarts d'acquisition

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

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an.

Détail du calcul de première consolidation ⁽¹⁾ :

	Acquisition SA BARAUT	CAPELLI (historique)	SARL RSC
Prix titres (1)	779.131	1.096.261	266.400
% acquis (2)	100,00%	99,88%	15,00%
SN cible (3)	635.676	754.524	253.237
SN retraitée (4)	647.610	754.524	253.237
Passage amt. composants (5)	10.951	-	49.865
SN retraitée IFRS (6) = (4) + (5)	658.561	-	303.102
QP de SN retraitée (7) = (2)x(6)	658.561	753.618	44.859
Ecart première consolidation	120.570	342.643	221.541
Réestimation totale	-	-	1.476.934

(1) : Les écarts de première consolidation concernant la SA BARAUT et la SARL R.S.C (rachat minoritaires) ont été affectés en immeuble de placement. Ils sont indiqués dans le présent tableau à titre d'information pour le détail du calcul.

Note sur la valorisation des écarts d'acquisition :

SA CAPELLI : l'écart d'acquisition sur la SA CAPELLI provient de la fusion-absorption par la SA CAPELLI de sa société-mère la SARL HJC. Il correspond à la valeur historique brute existant dans les comptes HJC au moment de la fusion. La valeur de la SA CAPELLI est largement supérieure à la valorisation d'origine.

1.7 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.

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

Les immeubles ont fait l'objet d'un amortissement par composants, calculé selon la méthode suivante :

Composant	Q-P de la valeur brute	Durée amortissement
Structure	88,7%	40 ans
Menuiseries extérieures	5,4%	25 ans
Chauffage	3,2%	15 ans
Ravalement avec amélioration	2,7%	15 ans

Les durées d'amortissement généralement retenues pour les immobilisations autres que les immeubles sont les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
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

D'autre part, les écarts de première consolidation de la SA BARAUT et de la SARL R.S.C. ont été affectés en immeuble de placement :

SA BARAUT : l'évaluation a été faite sur la base de comptes clos au 30 avril 2004. Cet écart de première consolidation étant lié aux plus-values latentes sur les constructions, il a été affecté en immeuble de placement pour la somme de 120.571 €.

SARL R.S.C. (rachat 15%) : l'acquisition de cette société a été faite sur la base d'une évaluation en octobre 2004. Cet écart de première consolidation étant lié aux plus-values latentes sur les constructions, il a été affecté en immeuble de placement pour un montant de 1.476.934 € correspondant à la réestimation totale sur la base des justes valeurs des actifs en application de la norme IFRS 3.

1.8 Stocks

Activité lotissement :

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

- Prix d'acquisition
- + Frais financiers (comme il est d'usage dans la profession)
- + Impenses (frais d'aménagement et de construction)

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

Activité promotion :

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

1.9 Créances clients

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

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Cette valeur d'inventaire est appréciée au cas par cas.

1.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Il s'agit des comptes courants bancaires pour 6.677 K€ et des valeurs mobilières de placement pour 2.347 K€.

Les valeurs mobilières de placements sont inscrites au bilan pour leur prix d'acquisition.

Lorsque la valeur d'inventaire des titres (déterminée sur la base de la valeur au 31 décembre 2004 inscrite sur les relevés de portefeuille transmis par les organismes financiers) est inférieure au prix d'acquisition, une provision pour dépréciation est constituée.

1.11 Indemnités de départ à la retraite

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

- la Convention Collective applicable,
- l'âge et le sexe de vos 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 de rotation prévisionnelle de vos salariés de 1%.

Les hypothèses tiennent compte d'un taux d'actualisation (2,5%), de tables de mortalité et d'augmentation de salaire annuel de 3%.

Seuls les dirigeants des filiales ne sont pas inclus dans les provisions car ils ne perçoivent aucune rémunération de ces sociétés. En revanche, ils sont normalement inclus dans le calcul de la provision pour la S.A. CAPELLI.

Par ailleurs, les charges sociales n'ont pas été prises en compte étant donné que le Groupe ne dispose pas de visibilité concernant les départs prévisibles à la demande des salariés, du fait de l'application de la loi Fillon.

Deux contrats d'assurances couvrant les indemnités de fin de carrière seront souscrits en 2005 par la SA CAPELLI et la SARL 2C AMENAGEMENT. Les engagements provisionnés devront donc être repris en 2005.

D'autre part, deux salariés bénéficient d'un contrat de retraite « article 82 » du CGI, qui se terminent en 2012 et 2014. Les versements futurs prévus au contrat ont également été provisionnés, en retenant un taux d'actualisation de 2,5%.

Impact sur les comptes consolidés :

La reprise des engagements antérieurs à ceux de l'exercice a été imputée, après effet d'impôt, dans les réserves consolidées.

Une provision a quant à elle été constituée en fonction de l'engagement de l'exercice au 31 décembre 2004.

L'impact sur l'exercice est le suivant :

- reprise provision 2C AMENAGEMENT :	241 €
- provision retraite CAPELLI :	<5.975> €
- reprise provision article 82 :	<u>3.747 €</u>
	<1.987> €.

1.12 Crédit-bail et locations financières

Information en matière de crédit-bail

Nature	Terrains	Constructions	Installations, matériels et outillage	Autres	Total
Valeur d'origine	-	-	-	7.496	7.496
Amortissements - dotations de l'exercice	-	-	-	493	493
Total	-	-	-	493	493
Redevances payées - exercice	-	-	-	722	722
Total	-	-	-	722	722
Redevances restant à payer - à un an au plus - entre 1 et 5 ans	-	-	-	2.165 5.774	2.165 5.774
Total	-	-	-	7.939	7.939

Remarque

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

D'autre part, les locations simples concernent principalement des véhicules. Les montants n'étant pas significatifs, aucun retraitement n'a été effectué

1.13 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.

En application de la méthode du report variable, l'effet des variations du taux d'imposition sur les impôts différés constatés antérieurement, est enregistré en compte de résultat au cours de l'exercice où ces changements de taux deviennent effectifs.

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.

Le taux d'impôt retenu pour le calcul des impôts différés au 31 décembre 2004 est de 34,33%.

Les impôts différés relatifs aux pertes fiscales de la SA BARAUT n'ont pas été constatés pour 187 K€.

1.14 Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires

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

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

Activité promotion : le résultat est constaté au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction et de commercialisation en fonction de la marge prévisionnelle de chaque programme. Le chiffre d'affaires est comptabilisé pour chaque exercice en fonction du taux d'avancement et de commercialisation. Le taux d'avancement est déterminé (par programme) en rapprochant les dépenses engagées des dépenses prévisionnelles. Il est tenu compte d'un taux de risque de 1 à 5% du coût de la construction en fonction des éléments connus. Les dépenses de commercialisation sont des charges de l'exercice.

1.15 Rémunération des dirigeants

Seuls les dirigeants de la S.A. 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 S.A. CAPELLI s'élève à 452.372 euros pour l'exercice 2004.

Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

D'autre part, le montant des droits acquis au titre de l'article 82 s'élèvent à 30 K€ au 1er octobre 2004, date anniversaire du contrat.

2. Effets de la première application des normes IFRS

Cette note détaille, d'une part les principes retenus pour la constitution du bilan d'ouverture IFRS au 1^{er} janvier 2004, d'autre part les divergences avec les principes comptables français antérieurement appliqués et leurs effets chiffrés sur le bilan d'ouverture et de clôture et sur les résultats de l'exercice 2004.

Les comptes IFRS sont établis conformément aux dispositions de la norme IFRS 1 « Première application du référentiel IFRS » suivant les normes IFRS/IAS applicables au 1^{er} janvier 2005, telles qu'elles sont publiées au 31 décembre 2004.

2.1 Modalités de première application des IFRS

La société doit appliquer rétrospectivement sur toutes les périodes présentées et sur son bilan d'ouverture les principes comptables qui sont en vigueur à la date de clôture des premiers états financiers IFRS. En conséquence, le bilan d'ouverture IFRS au 1^{er} janvier 2004 intègre les divergences suivantes par rapport au bilan au 31 décembre 2003 présenté selon le règlement CRC 99-03 :

- élimination des actifs et passifs comptabilisés sous le précédent référentiel qui ne répondent pas aux définitions ou critères de comptabilisation des IFRS,
- comptabilisation et évaluation selon les IFRS de tous les actifs et passifs qui répondent aux définitions et critères de comptabilisation de ces normes, y compris ceux qui n'étaient pas comptabilisés sous le précédent référentiel,
- reclassement éventuel de certaines rubriques du bilan conformément aux IFRS,
- l'incidence de ces ajustements est comptabilisée directement en contrepartie des capitaux propres d'ouverture.

BILAN D'OUVERTURE AU 1 ^{er} JANVIER 2004 ACTIF	French Gaap	Impact		IFRS
		Présentation	Evaluation	
* ACTIFS NON COURANTS				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1.043	-	<683>	360
Frais d'établissement	683	-	<683>	-
Concessions et brevets	360	-	-	360
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	909.311	-	116.926	1.026.237
Terrains	23.477	-	-	23.477
Constructions	754.818	<754.818>	-	-
Immeubles de placement	-	754.818	116.926	871.744
Installations techniques, matériels, outillage	582	-	-	582
Autres immobilisations corporelles	130.434	-	-	130.434
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	13.301	-	-	13.301
Titres	5.488	-	-	5.488
Dépôts et cautionnements	7.813	-	-	7.813
Impôts différés actifs	5.679	-	2.679	8.358
TOTAL (I)	929.334	-	118.922	1.048.256
* ACTIFS COURANTS				
STOCKS	12.566.744	-	<1.252.144>	11.314.600
Matières premières et autres approvisionnements	92.598	-	-	92.598
En cours	3.123.776	-	<1.252.144>	1.871.632
Produits intermédiaires et finis	9.350.370	-	-	9.350.370
CREANCS CLIENTS	2.618.561	-	<1.921.831>	696.730
Clients et comptes rattachés	2.618.561	-	<1.921.831>	696.730
CREANCS DIVERSES	1.557.363	-	-	1.557.363
Avances et acomptes versés	314.537	-	-	314.537
Autres créances	1.242.826	-	-	1.242.826
Charges constatées d'avance	902.318	-	-	902.318
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	2.548.475	-	-	2.548.475
TOTAL (II)	20.193.461	-	<3.173.975>	17.019.486
TOTAL GENERAL (I à II)	21.122.795	-	<3.055.053>	18.067.742

BILAN D'OUVERTURE AU 1 ^{er} JANVIER 2004 PASSIF	French Gaap	Impact		IFRS
		Présentation	Evaluation	
* CAPITAUX PROPRES	3.115.358	-	86.529	3.201.887
Capital social	1.000.000	-	-	1.000.000
Réserve légale	100.000	-	-	100.000
Réserves et résultat	2.015.358	-	86.529	2.101.887
* INTERETS MINORITAIRES	34.934	-	6.066	41.000
TOTAL (I)	3.150.292	-	92.595	3.242.887
* PASSIFS NON COURANTS				
Provisions	59.771	-	<8.641>	51.130
Passifs financiers non courants	8.751.940	-	-	8.751.940
Impôts différés passifs	73.294	-	51.062	124.356
TOTAL (II)	8.885.005	-	42.421	8.927.426
* PASSIFS COURANTS				
Comptes courants	1.100.929	-	-	1.100.929
Avances et acomptes reçus	365.712	-	-	365.712
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.763.815	-	-	3.763.815
Dettes fiscales et sociales	549.027	-	-	549.027
Autres dettes	100.246	-	-	100.246
Produits constatés d'avance	3.207.769	-	<3.190.069>	17.700
TOTAL (III)	9.087.498	-	<3.190.069>	5.897.429
TOTAL GENERAL (I à III)	21.122.795	-	<3.055.053>	18.067.742

Les retraitements effectués sur les postes stocks, créances et produits constatés d'avance proviennent de l'application de l'IAS 11, c'est-à-dire l'application des contrats de construction (comptabilisation de la marge selon la méthode de l'avancement) qui a conduit à une modification des stocks et à la disparition des produits constatés d'avance au profit des comptes clients.

2.2 Effets sur la situation nette au 1^{er} janvier 2004

En €	Total	Dont part Groupe	Dont minoritaires
Capitaux propres CRC 99-02	3.150.292	3.115.358	34.934
B – Immobilisations corporelles	116.926	107.688	9.238
C – Retraites et provisions	8.641	8.641	-
D – Contrats de construction	15.410	15.410	-
Impôts différés	<48.382>	<45.210>	<3.172>
Capitaux propres IAS/IFRS	3.242.887	3.201.887	41.000

Détail du passage des capitaux propres CRC 99-02 aux capitaux propres IAS/IFRS

	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultat consolidés	Résultat enregistré en capitaux propres	Total part du Groupe	Minoritaire	Total
Capital	1.000.000				1.000.000		1.000.000
Réserves Groupe		100.000	1.525.985		1.625.985		1.625.985
Réserves hors Groupe			29.392			29.392	29.392
Résultat 2003			494.915		489.373	5.542	494.915
Situation au 1^{er} janvier 2004	1.000.000	100.000	2.050.292		3.115.358	34.934	3.150.292
Retraitements IFRS inscrit en réserves au 1/1/2004 :							
- Amortissement par composant			116.926		107.688	9.238	116.926
- Provision article 82			<40.404>		<40.404>		<40.404>
- Reprise provision pour risque			49.045		49.045		49.045
- S.C.I. à l'avancement			15.410		15.410		15.410
- Impôts différés			<48.382>		<45.210>	- 3.172	<48.382>
Situation au 1^{er} janvier 2004	1.000.000	100.000	2.142.887		3.201.887	41.000	3.242.887

2.3 Effets sur le résultat 2004

En K€	Total	Dont part Groupe	Dont minoritaires
Résultat CRC 99-02	3.581	3.506	75
A – Ecart d'acquisition	31	31	-
B – Immobilisations corporelles	20	20	-
C – Retraites et provisions	<25>	<25>	-
D – Contrats de construction	291	291	-
Impôts différés	<98>	<98>	-
Résultat IAS/IFRS	3.800	3.725	75

Concordance avec la note 2.6.

A : correspond à la dotation aux écarts d'acquisition

B : correspond à la dotation aux amortissements sur immobilisations

C : correspond à la dotation aux provisions pour risques et charges – reprises sur provisions

D : correspond au solde des autres postes du compte de résultat

Impôts différés : correspondent aux impôts différés

2.4 Effets sur la situation nette au 31 décembre 2004

En K€	Total	Dont part Groupe	Dont minoritaires
Capitaux propres CRC 99-02	11.577	11.354	223
A – Ecart d'acquisition	31	31	-
B – Immobilisations corporelles	1.392	1.392	-
C – Retraites et provisions	<16>	<16>	-
D – Contrats de construction	404	404	-
Impôts différés	<186>	<186>	-
Capitaux propres IAS/IFRS	13.202	12.979	223

Concordance avec la note 2.6.

A : correspond à l'annulation de la dotation aux amortissements des écarts d'acquisition de l'exercice

B : correspond essentiellement à la réévaluation des actifs de R.S.C. et aux écarts relatifs aux amortissements par composant

C : correspond essentiellement à la provision article 82

D : correspond à l'application de la norme IAS11 relative aux résultats des S.C.I. de promotion immobilière

Impôts différés : correspondent essentiellement aux retraitements des résultats des S.C.I. selon IAS 11 et des amortissements par composant

2.5 Effets sur le bilan au 31 décembre 2004

ACTIF

	French Gaap	Impact Présentation	Evaluation	IFRS
ACTIFS NON COURANTS				
Ecart d'acquisition	448.744	<342.111>	13.292	119.925
Frais d'établissement	321	<321>	-	-
Concession, brevets et droits similaires	5.556	-	-	5.556
Immobilisations incorporelles	5.877	<321>	-	5.556
Terrains	23.477	-	-	23.477
Constructions	1.254.724	<1.254.724>	-	-
Immeubles de placement	-	2.988.072	154.131	3.142.203
Installations techniques	5.665	-	-	5.665
Autres immobilisations corporelles	389.267	-	-	389.267
Immobilisations en cours	135.844	<135.844>	-	-
Immobilisations corporelles	1.808.977	1.597.504	154.131	3.560.612
Titres	152	-	-	152
Dépôts et cautionnement	7.813	-	-	7.813
Immobilisations financières	7.965	-	-	7.965
Impôts différés actifs	42.853	-	110	42.963
TOTAL ACTIF NON COURANTS	2.314.416	1.255.072	167.533	3.737.021
ACTIFS COURANTS				
Stocks matières premières	-	-	-	-
Stocks encours de biens et de services	7.397.660	-	<4.772.221>	2.625.439
Stocks produits intermédiaires et finis	15.010.504	-	-	15.010.504
Stocks	22.408.164	-	<4.772.221>	17.635.943
Créances clients et comptes rattachés	7.710.462	-	<1.184.880>	6.525.582
Avances et acomptes versés sur comm.	433.531	-	-	433.531
Autres créances	2.410.184	-	<210.591>	2.199.593
Créances diverses	2.843.715	-	<210.591>	2.633.124
Charges constatées d'avance	1.032.275	-	4.117	1.036.392
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.023.669	-	<47>	9.023.622
ACTIF COURANTS	43.018.285	-	<6.163.622>	36.854.663
TOTAL ACTIF	45.332.701	1.255.072	<5.996.089>	40.591.684

PASSIF

	French Gaap	Impact		IFRS
		Présentation	Evaluation	
Capital social	4.482.000	-	-	4.482.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	2.653.508	-	55.898	2.709.406
Réserve légale	100.000	-	-	100.000
Réserves de consolidation	612.914	-	1.349.265	1.962.179
Intérêts minoritaires	-	222.983	<31>	222.952
CAPITAUX PROPRES	7.848.422	222.983	1.405.132	9.476.537
RESULTAT DE L'EXERCICE	3.505.747	-	219.642	3.725.389
Résultat	75.105	<75.105>	-	-
Réserves	147.878	<147.878>	-	-
INTERETS MINORITAIRES	222.983	<222.983>	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	11.577.152	-	1.624.774	13.201.926
PASSIFS NON COURANTS				
Provisions	39.945	-	15.901	55.846
Passifs financiers non courants	12.660.822	<11.294.995>	-	1.365.827
Impôts différés passifs	141.292	-	186.288	327.580
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	12.842.059	<11.294.995>	202.189	1.749.253
PASSIFS COURANTS				
Passifs financiers courants		11.294.995	-	11.294.995
Comptes courants	906.230	-	692	906.922
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	554.835	-	161.541	716.376
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8.183.401	-	17.840	8.201.241
Dettes fiscales et sociales	4.569.191	-	<209.670>	4.359.521
Autres dettes	125.994	-	1	125.995
Produits constatés d'avance	6.573.839	-	<6.538.384>	35.455
TOTAL PASSIFS COURANTS	20.913.490	11.294.995	<6.567.980>	25.640.505
TOTAL PASSIF	45.332.701	-	<4.741.017>	40.591.684

2.6 Effets sur le compte de résultat au 31 décembre 2004

	French Gaap	Impact		IFRS
		Présentation	Evaluation	
Ventes de marchandises	232.593	-	-	232.593
Production vendue	25.697.424	-	2.411.596	28.109.020
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	25.930.017	-	2.411.596	28.341.613
Production stockée	3.344.713	<277.753>	<3.066.960>	-
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	47.773	-	<37.001>	10.772
Transferts de charges	290.278	<290.278>	-	-
Autres produits d'exploitation	405	8.970	-	9.375
AUTRES PRODUITS DE L'ACTIVITE	3.683.169	<559.058>	<3.103.964>	20.147
TOTAL DES PRODUITS OPERATIONNELS	29.613.186	<559.058>	<692.368>	28.361.760
Achats de marchandises	305.199	-	-	305.199
Variation de stocks de marchandises	-	-	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	17.577.850	<3.135.164>	<44.529>	14.398.157
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements	<2.857.411>	2.857.411	-	-
Sous-traitance	3.948.226	-	<719.177>	3.229.049
Autres achats	-	88.343	-	88.343
Achats consommés	18.973.864	<189.410>	<763.706>	18.020.748
Salaires et traitements	1.547.450	<24.827>	-	1.522.623
Charges sociales	595.775	-	-	595.775
Charges de personnel	2.143.225	<24.827>	-	2.118.398
Charges externes	1.684.718	<324.849>	<173.842>	1.186.027
Impôts, taxes et versements assimilés	455.208	<19.502>	<5.401>	430.305
Dotations aux amortissements et provisions				
sur immobilisations	149.894	-	<20.890>	129.004
sur actif circulant	170.000	-	-	170.000
pour risques et charges	18.433	-	<12.458>	5.975
Autres charges d'exploitation	6.881	9.493	<144>	16.230
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES	23.602.223	<549.095>	<976.441>	22.076.687
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	6.010.963	<9.963>	284.073	6.285.073
Autres produits opérationnels	-	327.630	-	327.630
Autres charges opérationnelles	-	206.845	-	206.845
RESULTAT OPERATIONNEL	6.010.963	110.822	284.073	6.405.858
Quote-part sur opérations faites en commun	1.042	<1.042>	-	-
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	75.809	-	75.809
Coût de l'endettement financier brut	-	669.791	-	669.791
Coût de l'endettement financier net	-	<593.982>	-	<593.982>
Autres produits financiers	90.467	<77.638>	-	12.829
Autres charges financières	684.855	<681.063>	-	3.792
Autres produits et charges financières	<594.388>	603.425	-	9.037
Produits exceptionnels	337.581	<335.222>	<2.359>	-
Charges exceptionnelles	220.744	<215.999>	<4.745>	-
Résultat exceptionnel	116.837	<119.223>	2.386	-
Impôt sur les bénéfices	1.888.218	-	-	1.888.218
Impôts différés	33.761	-	98.349	132.110
Charges d'impôts sur le résultat	1.997.084	<75.105>	98.349	2.020.328
Intérêts minoritaires	75.105	<75.105>	-	-
Dotation aux écarts d'acquisition	31.623	-	<31.623>	-
RESULTAT NET AVANT RESULTAT DES ACTIVITES ARRETEES	3.505.747	75.105	219.733	3.800.585
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	-	-	-	-
RESULTAT NET	3.505.747	75.105	219.733	3.800.585

2.7 Nature des retraitements

IFRS 1

Options retenues au titre de IFRS 1 "première application des IFRS" :

- regroupements d'entreprises : non applicable au 1^{er} janvier 2004 en l'absence d'opérations de regroupements au sens de IAS22 / IFRS 3,
- évaluation des immobilisations corporelles, incorporelles et immeubles de placement : le Groupe n'a pas pratiqué l'option de l'évaluation de ces actifs à la juste valeur,
- avantages au personnel : comptabilisation intégrale des gains et pertes actuariels en RAN à la date de transition,
- application de IAS 32/ 39 "instruments financiers" : le Groupe n'a pas choisi d'appliquer ces normes au 1er janvier 2004.

IAS 1 – Présentation des états financiers

Note Préliminaire

- Décomposition des actifs et passifs entre éléments courants et non courants.
- Présentation du compte de résultat par nature (application de la recommandation du CNC du 27 Octobre 2004).

Impact de présentation :

- La créance client en matière de promotion est enregistrée sur la base de l'avancement.
- La notion de « produits constatés d'avance » en matière de promotion est supprimée.

IAS 2 – Stocks

Note Préliminaire

Conformément à IAS2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût et de la valeur nette de réalisation. Les stocks incorporent les charges directes ainsi que les coûts d'emprunt afférents.

IAS 11 – Contrat de construction

Note Préliminaire

- Comptabilisation de la marge selon la méthode de l'avancement.
Le résultat des contrats de construction a été appréhendé en prenant la marge prévisionnelle de l'opération (hors frais de commercialisation) à laquelle a été appliqué un taux d'avancement, et qui a également été pondérée par un taux de commercialisation (cf. définition de ces taux ci-dessous). De cette marge de l'exercice ont été déduits les frais de commercialisation engagés au cours de l'année.

Définition des taux

$$\text{Taux d'avancement} = \frac{\text{Dépenses engagées (hors frais de commercialisation)}}{\text{Dépenses budgétées (hors frais de commercialisation)}}$$

$$\text{Taux de commercialisation} = \frac{\text{Nombre de lots vendus}}{\text{Nombre total de lot}}$$

Les charges et produits d'intérêts ont été incorporés. Aucune perte à terminaison n'a été à constater

- Les frais de commercialisation et de publicité sont des charges de la période.

Impacts d'évaluation

Le résultat des opérations de promotion immobilière est calculé selon la méthode de l'avancement : l'impact (avant impôt) en terme de résultat est de + 290 K€ et en terme de réserves de + 15 K€ et + 98 K€ de variation de périmètre.

IAS 14 – Information sectorielle

Note Préliminaire

- Création de trois secteurs d'activité distincts.
- Pas de secteur géographique au sein de la société : l'ensemble des activités est réalisé en France.

Impacts de présentation

Les trois secteurs d'activité ont été déterminés :

- l'activité lotissement qui est le cœur de métier du Groupe CAPELLI,
- l'activité de promotion immobilière, qui à terme devrait représenter 20% de l'activité,
- l'activité locatif / divers, incluant diverses commissions et des produits de location des immeubles de placement.

IAS 16 – Immobilisations corporelles

Note Préliminaire

- Les immeubles ont fait l'objet d'un amortissement par composant.
- Concernant les autres immobilisations, l'amortissement par composant n'a eu aucune incidence.

Impacts d'évaluation

Les amortissements des immeubles ont été calculés selon la méthode des composants.

Compte tenu du fait qu'il a été impossible d'identifier les factures d'origine, le Groupe a appliqué au coût d'acquisition comptabilisé à l'actif du bilan, le pourcentage de ventilation des catégories de composants applicable selon l'avis CNC n°2004-11 du 23 juin 04 (confère 1.7).

Les impacts (avant impôt) ont été les suivants :

- Réserves : 117 K€
- Résultat : 20 K€

IAS 17 – Contrats de location

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

D'autre part, les locations simples concernent essentiellement des véhicules. Les montants n'étant pas significatifs, aucun retraitement n'a été effectué.

IAS 18 – Produits des activités ordinaires

Le résultat de l'activité de promotion est comptabilisé selon la méthode de l'avancement : cf. IAS 11.

IAS 19 – Avantages aux personnels

- Indemnités de départ à la retraite : il n'y a eu aucun impact du fait du passage en IFRS, ces indemnités étant comptabilisées en FRENCH GAAP.
- Médaille du travail : la convention collective ne prévoit pas de médaille du travail.
- Deux personnes bénéficient d'un article 82. Les sommes ont été actualisées et inscrites en provision. L'incidence sur les réserves est de - 27 K€ net d'impôt. La reprise de l'exercice est de 4 K€ soit environ 2,5 K€ net d'impôt.

IAS 23 – Coûts d'emprunt

Le Groupe CAPELLI incorpore en stock les frais financiers relatifs aux opérations de lotissement. Le montant des intérêts incorporés dans les stocks au 31/12/2004 s'élèvent à 233 K€, soit un taux moyen de 2%.

IAS 31- Participations dans des coentreprises

L'ensemble des SCI de constructions ventes est détenue à 40% ou 50% conjointement avec un autre associé. Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Une information relative à l'activité de ces coentreprises est communiquée au 3.2 de la présente annexe.

IAS 40 – Immeubles de placement

Les immeubles de placement ont été évalués et comptabilisés au coût amorti soit le coût d'entrée diminué des amortissements (selon IAS 16).

IFRS3 – Regroupements d'entreprises

L'acquisition complémentaire de 15% des titres de la société SARL RSC a donné lieu à l'estimation totale sur la base des justes valeurs des actifs et a conduit à affecter l'écart de première consolidation en immeuble de placement pour un montant de 1.476.934 € et un mouvement de réserves pour la somme de 1.210.534 €.

3. Note sur le Bilan et le Compte de Résultat

3.1 Ecarts d'acquisition

Les variations des écarts d'acquisition s'analysent de la manière suivante :

VALEURS BRUTES	Date acquisition	01/01/2004	Variation + ou -	Variations de périmètre	31/12/2004
CAPELLI	lié fusion octobre 2004	-	-	119.925	119.925
TOTAL		-	-	119.925	119.925

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis en IFRS.

L'amortissement au 31 décembre 2003 relatif à l'écart d'acquisition de CAPELLI a été imputé directement sur le montant brut, soit : 342.643 – 222.718 = 119.925 euros.

3.2 Détail des immobilisations

Etat des immobilisations	Valeur brute Début exercice	Variation de périmètre	Virement poste à poste	Acquisition	Cessions	Valeur brute Fin exercice
Ecart d'acquisition	-	119.925	-	-	-	119.925
Logiciel	8.085	1.090	-	6.520	1.090	14.605
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	8.085	1.090	-	6.520	1.090	14.605
Terrains	23.477	-	-	-	-	23.477
Constructions	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement	995.346	2.744.840	-	168.264	315.523	3.592.927
I.T.M.O.I.	4.233	19.515	-	6.457	18.940	11.265
Installations et agencements divers	120.116	64.552	-	18.596	62.310	140.954
Matériel de transport	82.695	53.205	-	228.789	-	364.689
Matériel de bureau et informatique	88.301	10.930	-	50.923	9.109	141.045
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1.314.168	2.893.042	-	473.029	405.882	4.274.357
Autres immobilisations financières	5.488	152	-	-	5.488	152
Dépôts et cautionnements	7.813	-	-	-	-	7.813
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	13.301	152	-	-	5.488	7.965
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	1.335.554	3.014.209	-	479.549	412.460	4.416.852

Etat des amortissements	Montant Début exercice	Variation de périmètre	Dotations Exercice	Diminutions reprises	Virement poste à poste	Solde de clôture
Ecart d'acquisition	-	-	-	-	-	-
Logiciels	7.725	1.090	1.324	1.090	-	9.049
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	7.725	1.090	1.324	1.090	-	9.049
Constructions	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement	123.602	390.341	54.293	117.512	-	450.724
I.T.M.O.I.	3.651	19.080	1.494	18.625	-	5.600
Installations et agencement divers	59.805	58.291	13.609	58.496	-	73.209
Matériel de transport	53.980	23.540	34.068	-	-	111.588
Matériel de bureau et informatique	46.893	9.950	24.216	8.435	-	72.624
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	287.931	501.202	127.680	203.068	-	713.745
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	295.656	502.292	129.004	204.158	-	722.794

Les amortissements figurant dans la colonne « variation de périmètre » sont ceux de la SA BARAUT, de 2C AMENAGEMENT et de SFA.

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début exercice	Valeur nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin exercice
Ecart d'acquisition	-	119.925	119.925
Logiciel	360	-	5.556
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	360	-	5.556
Terrains	23.477	-	23.477
Constructions	-	-	-
Immeubles de placement	871.744	2.354.499	3.142.203
I.T.M.O.I.	582	435	5.665
Installations et agencements divers	60.311	6.261	67.745
Matériel de transport	28.715	29.665	253.101
Matériel de bureau et informatique	41.408	980	68.421
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1.026.237	2.391.840	3.560.612
Autres immobilisations financières	5.488	152	152
Dépôts et cautionnements	7.813	-	7.813
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	13.301	152	7.965
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	1.039.898	2.511.917	3.694.058

Immeubles de placement

	Début	Variation du périmètre	Augmentation	Diminution	Valeur fin
Valeur brute	995.346	2.744.840	168.264	315.523	3.592.927
Amortissements	123.602	390.341	54.293	117.512	450.724
Valeur nette	871.744	2.354.499	113.971	198.011	3.142.203

Montant des produits des locations	120.795 €
Taxes foncières	9.152 €
Charges locatives	62.775 €

Remarque :

Il figure dans la rubrique « Immeubles de Placement » des immobilisations en cours concernant la rénovation complète de l'immeuble de la SA BARAUT, pour 135.844 €.

3.3 Créances et Dettes

Créances : Actifs non Courants

Créances	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	42.963	42.963	-	-

Créances : Actifs Courants

Créances	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	433.531	433.531	-	-
Client	6.510.532	6.510.532	-	-
Clients factures à établir	14.950	14.950	-	-
CREANCES CLIENTS	6.525.582	6.525.582	-	-
Etat TVA	1.228.392	1.228.392	-	-
Produits à recevoir	103.600	103.600	-	-
Comptes courants	867.601	867.601	-	-
Charges constatées d'avance	1.036.392	1.036.392	-	-
AUTRES CREANCES	3.235.985	3.235.985	-	-
TOTAL GENERAL	10.195.098	10.195.098	-	-

Dettes : Passifs non Courants

Dettes	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Provisions	55.846	5.396	18.582	31.868
Emprunts sur stocks				
- à taux fixe	456.734	181.671	275.063	-
- à taux variable	879.405	58.397	457.435	363.573
- intérêts courus	6.564	6.564	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	23.124	-	23.124	-
Impôts différés passifs	327.580	327.580	-	-
PASSIFS NON COURANTS	1.749.253	579.608	774.204	395.441

Dettes : Passifs Courants

Dettes	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Dépôts et concours bancaires	11.294.995	11.294.995	-	-
COMPTES COURANTS	906.922	906.922	-	-
AVANCES ET ACOMPTES RECUS	716.376	716.376	-	-
Fournisseurs	3.442.285	3.442.285	-	-
Factures non parvenues	4.758.956	4.758.956	-	-
DETTES FOURNISSEURS	8.201.241	8.201.241	-	-
DETTES FISCALES ET SOCIALES	4.359.521	4.359.521	-	-
Divers	125.995	125.995	-	-
Produits constatés d'avance	35.455	35.455	-	-
AUTRES DETTES	161.450	161.450	-	-
PASSIFS COURANTS	25.640.505	25.640.505	-	-

3.4 Composition du capital social

	Au début	Créés	Remboursés	En fin
Nombre de titres	2.400	3.317.600		3.320.000
Valeur unitaire	416,67 €			1,35 €

L'augmentation de capital est liée aux opérations suivantes :

- incorporations de réserves : 2.866 K€
- fusion – absorption HJC : 150 K€
- apport de SFA : 130 K€
- introduction Marché Libre : 336 K€

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.

3.5 Valeurs mobilières de placement

VMP au 31/12/2004	Montant Brut	Provision	Valeur nette	Valeur de marché
Crédit Mutuel Gestion 365 C	1.073.618	-	1.073.618	1.073.648
Crédit Agricole Capitop Mon. C	699.064	-	699.064	699.064
Crédit Agricole CA-AM Mone-cash	657.641	-	657.641	658.766
Caisse d'Epargne EC Expansion C	1.358.860	-	1.358.860	1.358.860
Caisse d'Epargne EC Moneprem.	252.523	-	252.523	252.523
Banque Rhône-Alpes Etoile Jour sécu. C	494.199	-	494.199	494.904
Banque Rhône-Alpes Etoile Euro Jour	1.092.376	-	1.092.376	1.092.376
Banque Rhône-Alpes Etoile Inst. SI	835.185	-	835.185	835.216
Autres valeurs mobilières	213.219	-	213.219	213.266
TOTAL	6.676.685	-	6.676.685	6.678.623

3.6 Provisions

Détail des provisions à l'actif	Valeur au 31/12/03	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Changement de méthode	Valeur au 31/12/04
Provisions sur stocks	181.999	170.000	-	-	-	351.999
Provisions sur clients	6.784	-	6.784	-	-	-
TOTAL	188.783	170.000	6.784	-	-	351.999

Détail des provisions au passif	Valeur au 31/12/03	Variations de périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 31/12/04
Provisions pour impôts	-	-	756	-	-	756
Provisions IDR et article 82	51.130	1.973	5.975	-	3.988	55.090
TOTAL	51.130	1.973	6.731	-	3.988	55.846

Il ne reste essentiellement au passif que les provisions relatives aux engagements de retraite et aux avantages sociaux (article 82).

3.7 Résultat financier

	Montant	Opération avec des établissements de crédits	Opération avec les tiers et/ou minoritaires	Opération sur titres
Intérêts des emprunts	62.035	62.035	-	-
Frais bancaires	607.756	607.756	-	-
Intérêts des comptes courants	3.792	-	3.792	-
TOTAL DES CHARGES	673.583	669.791	3.792	-
Produits sur cession de VMP	75.809	-	-	75.809
Boni de liquidation CHAMPIE	7.191	-	-	7.191
Intérêts sur créances et autres	5.638	-	5.638	-
TOTAL DES PRODUITS	88.638	-	5.638	83.000
RESULTAT	<584.945>	<669.791>	1.846	83.000

3.8 Autres produits et charges opérationnels

	Produits	Charges	Résultat
Cession immobilisations	320.000	202.813	17.187
Divers	7.630	4.032	3.598
RESULTAT	327.630	206.845	120.785

Soit un impôt sur les sociétés de 41.469 euros.

3.9 Résultat par action

Le résultat par action a été calculé de la manière suivante :

Résultat net divisé par le nombre d'actions, le capital de la société n'étant constitué que d'actions ordinaires.

3.10 Impôts différés

Détail du poste actif

	Valeur au 31/12/2003	Variations de périmètre	Dotations	Reprises	Valeur au 31/12/2004	Origine	
						Déficits fiscaux	Décalages temporaires
CLOS RIVOIRE	3.486	-	2	1.602	1.886	X	X
URBA CAPELLI	438	-	135	438	135		X
JARDINS DE PIERRE	3.141	-	-	413	2.728		X
LES COLS VERTS	-	-	3.152	-	3.152	X	
SEP AFA CAPELLI	-	-	102	-	102		X
LES PLATIERES	-	-	35.084	124	34.960		X
JARDINS D'EMILIE	1.293	-	-	1.293	-		X
TOTAL	8.358	-	38.475	3.870	42.963		

Les déficits de la BARAUT antérieurs à 2004 n'ont pas été activés : les actifs d'impôts non comptabilisés s'élèvent à 185 K€.

Détail du poste passif

	Valeur au 31/12/2003	Variations de périmètre	Dotations	Reprises	Valeur au 31/12/2004	Origine	
						Bénéfices fiscaux	Décalages temporaires
CAPELLI	51.115	-	32.185	15.278	68.022		X
RSC	21.613	-	6.579	467	27.725		X
CLOS MARGAUX	21.548	-	5.532	26.194	886		X
LE RICHELIEU	2.888	-	25.898	2.888	25.898		X
JARDINS DE MARIE		-	3.059		3.059		X
LONGS PRES		-	9.959		9.959		X
LE PARAVISET		-	492		492		X
CHARLES GAULLE		-	24.677		24.677		X
2C AMENAGEMENT		2.696	10.109	2.696	10.109		X
SFA		<1.447>	46.111	<1.447>	46.111		X
JARDINS EMILIE		21.124	83.640		104.764	X	
BARAUT		<21.454>	153	<27.179>	5.878		X
LES COLS VERTS	27.192	35.590	-	62.782	-		
TOTAL	124.356	36.509	248.394	81.679	327.580		

Ventilation de l'impôt

	31/12/2003	31/12/2004
Impôt exigible <i>(dont régularisations antérieures)</i>	277.468	1.887.462
Perte IFA	-	756
Impôt différé	<43.755>	132.110
TOTAL IMPOT SUR LES RESULTATS	233.713	2.020.328

Analyse des impôts différés par nature

	31/12/2003	31/12/2004	Neutralisation sur écart d'acquisition	Variation
Organic	3.789	13.773	<1.249>	11.233
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	2.677	<23.485>	-	<26.162>
Déficits fiscaux	-	3.289	27.179	<23.890>
Provision pour retraite	3.682	6.329	-	2.647
Décalages de résultats (bénéfices)	<33.059>	<10.782>	<22.993>	45.270
Frais Financiers sur stocks	<44.704>	<87.563>	-	<42.859>
Annulation frais établissement (IFRS)	-	110	-	110
Amortissement par composant	<40.144>	<52.917>	<5.725>	<7.048>
Provision article 82	13.872	12.586	-	<1.286>
Reprise provisions risque et charges	<16.839>	<7.126>	-	9.713
Résultat SCI à l'avancement	<5.272>	<138.831>	<33.721>	<99.838>
TOTAL	<115.998>	<284.617>	<36.509>	<132.110>

3.11 Preuve d'impôt

Résultat net		3.800
Réintégrations		2.048
Charges non déductibles (dont IS 2.020)	2.048	
Résultat fiscal		5.848
IS sur résultat fiscal		2.005
Incidence du résultat au 30.06.2004 (avant apport) de SFA imposé à 15% (avant apport détenu par des personnes physiques)		5
Incidence du résultat au 30.06.2004 (avant apport) de 2C AMENAGEMENT imposé à 15% (avant apport détenu à 30% par des personnes physiques)		7
Impôt théorique à 33,33% + contribution de 3%		2.020

3.12 Détail du stock au 31/12/2004

	Valeur brute au 31/12/04	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/04	Valeur nette au 31/12/03
Terrains	15.362.503	351.999	15.010.504	9.593.961
Immeubles	2.625.439	-	2.625.439	2.972.783
TOTAL	17.987.942	351.999	17.635.943	12.566.744

3.13 Détail des immobilisations financières au 31/12/2004

	Valeur brute au 31/12/04	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/04	Valeur nette au 31/12/03
Dépôt et cautionnement	7.813	-	7.813	7.813
Parts sociales	152	-	152	5.488
TOTAL	7.965	-	7.965	13.301

4. Informations complémentaires

4.1 Information sectorielle

ACTIF

	Locatif / Divers	Lotissement	Promotion	Total
Actifs non courants	3.609.959	127.062	-	3.737.021
Actifs courants	3.441.057	29.162.530	4.251.076	36.854.663
TOTAL	7.051.016	29.289.592	4.251.076	40.591.684

PASSIF

	Locatif / Divers	Lotissement	Promotion	Total
Capitaux propres part du Groupe	2.998.117	9.251.872	951.937	13.201.926
Passifs non courants	1.398.826	198.114	152.313	1.749.253
Passifs courants	5.063.591	17.523.098	3.053.816	25.640.505
Retraitements	<2.409.518>	2.316.508	93.010	-
TOTAL	7.051.016	29.289.592	4.251.076	40.591.684

COMPTE DE RESULTAT

	Locatif / Divers	Lotissement	Promotion	Total
Chiffre d'affaires net	257.601	23.834.757	4.249.255	28.341.613
Résultat opérationnel	<1.085.608>	7.134.536	356.930	6.405.858
Charges d'impôts sur le résultat	-	-	-	2.020.328
Résultat net	<1.136.496>	6.600.479	356.930	3.800.585

4.2 Intégration proportionnelle

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

ACTIF

	Total bilan	Dont IP
Actifs non Courants (total I)	3.737.021	49.333
Actifs Courants (total II)	36.854.663	6.307.903
TOTAL DE L'ACTIF	40.591.684	6.357.236

PASSIF

	Total bilan	Dont IP
Capitaux Propres (total I)	13.201.926	704.730
Passifs non Courants (II)	1.749.253	169.735
Passifs Courants (III)	25.640.505	5.482.771
TOTAL DU PASSIF	40.591.684	6.357.236

COMPTE DE RESULTAT

	Total	Dont IP
Total Produits Opérationnels	28.361.760	6.698.636
Total Charges Opérationnelles	22.076.687	5.989.787
Résultat Opérationnel Courant	6.285.858	708.849
Autres Produits Opérationnels	327.630	4.187
Autres Charges Opérationnelles	206.845	1.613
Résultat courant avant impôts	6.405.073	711.423
Coût de l'endettement financier	<593.982>	<27.505>
Autres Produits et Charges Financières	9.037	
Charges d'impôt sur le résultat	2.020.328	3.421
RESULTAT DE L'EXERCICE	3.800.585	687.339

4.3 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	2004
Cadres	5
Employés	14
Total	19

5. Engagements hors bilan

SOCIETE CAPELLI

Etat des engagements donnés au 31 décembre 2004						
Nature	Société cautionnée	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
Privilege de vendeur et prêteur de deniers	Vendeur	- K€		46 K€	15 K€	Société Marseillaise de Crédit
Promesse d'hypothèque		854 K€	Concours bancaire La Balme – Les Grottes	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		306 K€	Concours bancaire Serpaize	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		512 K€	Concours bancaire Morestel Voltaire	- K€	- K€	Crédit Mutuel
Promesse d'hypothèque		680 K€	Concours bancaire Communay	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		322 K€	Concours bancaire Montalieu	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		382 K€	Concours bancaire Lozanne	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		400 K€	Concours bancaire Chamagnieu	- K€	- K€	Banque de l'Economie
Promesse d'hypothèque		312 K€	Concours bancaire Monsteroux-le-Milieu	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		194 K€	Concours bancaire Cheyssieu	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		452 K€	Concours bancaire Roussillon	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		158 K€	Concours bancaire Lagnieu	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		366 K€	Concours bancaire Pont-de-Beauvoisin	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		97 K€	Concours bancaire Les Avenières	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		108 K€	Concours bancaire Pont-de-Beauvoisin	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		1.324 K€	Concours bancaire Villette-de-Vienne	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		179 K€	Concours bancaire Château Gaillard	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		208 K€	Concours bancaire Morance	- K€	- K€	Crédit Agricole
TOTAL		6.852 K€		46 K€	15 K€	

SA CAPELLI	Engagement	Société bénéficiaire	Montant
Engagements donnés	Bail commercial	SCI CHAMPAGNE	78 K€
TOTAL			78 K€

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2004						
Garant	Nature	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
CAPELLI	Caution	18 K€	Concours bancaire Grand Croix	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	27 K€	Concours bancaire Chasse-sur-Rhône	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	39 K€	Concours bancaire Moidieu	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	11 K€	Concours bancaire Solaize	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	326 K€	Concours bancaire Saint-Didier	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	26 K€	Concours bancaire Chatanay	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	39 K€	Concours bancaire Sathonay Village	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	854 K€	Concours bancaire La Balme – Les Grottes	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	306 K€	Concours bancaire Serpaize	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	680 K€	Concours bancaire Communay	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	512 K€	Concours bancaire Morestel	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	322 K€	Concours bancaire Montalieu	- K€	- K€	Crédit Agricole
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	158 K€	Concours bancaire Lagnieu	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	366 K€	Concours bancaire Pont-de-Beauvoisin	- K€	- K€	Crédit Agricole
Banque de l'Economie	Garantie d'achèvement Lotisseur	400 K€	Concours bancaire Chamagnieu	- K€	- K€	Banque de l'Economie

Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	312 K€	Concours bancaire Monsteroux-le-Milieu	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	194 K€	Concours bancaire Cheyssieu	- K€	- K€	Crédit Agricole
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	452 K€	Concours bancaire Roussillon	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	97 K€	Concours bancaire Les Avenières	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	108 K€	Concours bancaire Pont-de-Beauvoisin	- K€	- K€	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	1.324 K€	Concours bancaire Vilette-de-Vienne	- K€	- K€	Crédit Agricole
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	179 K€	Concours bancaire Château Gaillard	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	208 K€	Concours bancaire Morance	- K€	- K€	Crédit Agricole
M. et Mme Capelli	Caution personnelle et hypothécaire	- K€	Travaux d'aménagement des bureaux	38 K€	2 K€	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution	- K€	Tènement immobilier à Chassieu	46 K€	15 K€	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution	- K€	Acquisition d'une maison sise à Saint-Didier-au-Mont-d'Or	198 K€	63 K€	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution	- K€	Acquisition des actions de la S.A. BARAUT	810 K€	727 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Heyrieux	69 K€	3 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Saint-Bonnet-de-Mûre	23 K€	2 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Vaugneray	61 K€	20 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Vancia	29 K€	8 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Chalamont	38 K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Francheleins	38 K€	9 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Dagneux	53 K€	26 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Chasse-sur-Rhône	23 K€	10 K€	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI	Caution	- K€	Financement des acquisitions à Sainte-Euphémie	40 K€	24 K€	Banque Rhône-Alpes
TOTAL		6.958 K€		1.466 K€	908 K€	

REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE

Etat des engagements donnés au 31 décembre 2004				
Nature	Société cautionnée	Objet	Montant	Etablissement de crédit
Privilège de prêteur		Privilège de prêteur au profit de la BRA sur le bien sis à Craponne	21 K€	Banque Rhône-Alpes
Privilège de prêteur		Privilège de prêteur au profit de la BRA sur le bien sis à Tassin	22 K€	Crédit Agricole
Privilège de prêteur		Promesse d'hypothèque et engagement de ne pas hypothéquer pour le crédit VRD du terrain sis à Cercié	52 K€	Banque Rhône-Alpes
TOTAL			95 K€	

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2004				
Garant	Nature	Objet	Montant	Etablissement de crédit
Jean-Claude Capelli	Caution	Ensemble des emprunts de la société	597 K€	Banque Rhône-Alpes
TOTAL			597 K€	

2C AMENAGEMENT

Etat des engagements donnés au 31 décembre 2004						
Nature	Société cautionnée	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
Promesse d'hypothèque		181 K€	Concours bancaire Saint Marcel les Valence	- K€	- K€	Banque de l'Economie
Promesse d'hypothèque		193 K€	Concours bancaire Portes-lès-Valence	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		179 K€	Concours bancaire La Voulte	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		236 K€	Concours bancaire Unieux	- K€	- K€	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		184 K€	Concours bancaire Saint Bonnet les Oules	- K€	- K€	Crédit Agricole
TOTAL		973 K€		- K€	- K€	

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2004						
Garant	Nature	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
Banque Rhône-Alpes	Caution	11 K€	Concours bancaire Villars	- K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement lotisseur	181 K€	Concours bancaire Saint Marcel les Valence	- K€	- K€	Crédit Agricole
TOTAL		192 K€		- K€	- K€	

5.3. Comptes consolidés proforma aux 31 décembre 2002, 2003 et 2004 Normes françaises

Principales données financières en euros

a) BILAN

ACTIF	31.12.2004 (12 mois)		31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
	Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
Total immobilisations incorporelles	793.804	356.352	437.452	138.100
Total immobilisations corporelles	2.676.853	867.876	1.808.977	945.991
Total immobilisations financières	7.965	-	7.965	13.301
ACTIF IMMOBILISE	3.478.622	1.224.228	2.254.394	1.097.392
Stocks	22.760.163	351.999	22.408.164	15.776.285
Créances	10.554.177	-	10.554.177	5.312.343
V.M.P. et disponibilités	9.023.669	-	9.023.669	3.233.455
ACTIF CIRCULANT	42.338.009	351.999	41.986.010	24.322.083
Comptes de régularisation	1.074.609	-	1.074.609	1.083.129
TOTAL ACTIF	46.891.240	1.576.227	45.315.013	26.502.604

PASSIF	31.12.2004 (12 mois)	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	11.337.178	4.914.556	4.101.684
Intérêts minoritaires	222.805	75.527	32.744
Provisions	39.945	61.177	197.055
Dettes financières	13.567.052	10.383.353	4.459.838
Dettes d'exploitation	13.433.421	6.188.321	6.811.440
DETTES	27.000.473	16.571.674	
Comptes de régularisation	6.714.612	4.879.670	2.370.718
TOTAL PASSIF	45.315.013	26.502.604	17.973.479

b) COMPTE DE RESULTAT

	31.12.2004 (12 mois)	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	28.479.378	10.424.021	16.300.280
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.604.639	1.378.147	3.241.970
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	5.980.272	1.331.878	2.689.058
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE APRES AMT EA	3.926.528	856.316	1.618.988
Dont minoritaires	178.701	43.391	11.458
Dont part du Groupe	3.747.827	812.925	1.607.530
Résultat net par action (sur la base de 3.320.000 actions)	1,183 €	0,258 €	0,488 €

5.3.1. Comptes consolidés proforma aux 31 décembre 2002 et 2003 Normes françaises

Ces comptes consolidés proforma visent à reconstituer le périmètre résultant des restructurations décidées en Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004 (apport de SFA, absorption de HJC par la société JC CAPELLI, cette société prenant la dénomination "CAPELLI").

CAPELLI

SOMMAIRE

- I. REVUE LIMITEE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- II. NOTE PRELIMINAIRE
- III. BILAN
- IV. COMPTE DE RESULTAT

5.3.1.a) **REVUE LIMITEE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** Comptes consolidés proforma aux 31 décembre 2002 et 2003 - Normes françaises

Monsieur le Président du Conseil d'Administration,

Vous nous avez demandé d'examiner les comptes consolidés pro forma couvrant la période du 1^{er} janvier 2002 au 31 décembre 2003 tels qu'ils sont joints au présent rapport, établis à l'occasion de l'émission de valeurs mobilières de la société CAPELLI sur le Marché Libre.

Ces comptes consolidés pro forma ont été établis sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration à partir des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2003, et qui ont fait l'objet, de notre part, d'un audit selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir une assurance raisonnable que ces comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Notre audit nous a conduit à exprimer une opinion sans réserve ni observation sur ces comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Nous avons effectué notre examen des comptes pro forma selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent une évaluation des procédures mises en place pour le choix des conventions et l'établissement des comptes pro forma ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant d'apprécier si les conventions retenues sont cohérentes, de vérifier la traduction chiffrée de ces dernières et de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des derniers comptes consolidés clos le 31 décembre 2003.

Les comptes pro forma ont vocation à traduire l'effet sur des informations financières historiques de la réalisation, à une date antérieure à sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée, d'une opération ou d'un événement donné. Ils ne sont toutefois pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances qui auraient été constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

A notre avis, les conventions retenues constituent une base raisonnable pour présenter les effets de :

- la fusion-absorption par la SA CAPELLI de sa société mère la SARL HJC,
- l'apport des titres de la société SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA) à la SA CAPELLI,
- la sortie du périmètre de la société SORHOGEST

dans les comptes pro forma, leur traduction chiffrée est appropriée et les méthodes comptables utilisées sont conformes à celles suivies pour l'établissement des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Fait à Villeurbanne, le 20 octobre 2004

Le Commissaire aux Comptes

André Fluchaire

5.3.1.b) NOTE PRELIMINAIRE

Comptes consolidés proforma aux 31 décembre 2002 et 2003 - Normes françaises

Informations

Les comptes consolidés pro forma ont été élaborés de façon à communiquer une situation comptable au 31 décembre 2003, conforme au nouvel organigramme issu de la structuration juridique du 3^e trimestre 2004 soit :

- fusion-absorption par la S.A. CAPELLI de sa société mère la SARL HJC,
- Apport des titres de la SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (S.F.A.) à la S.A. CAPELLI

Société consolidante : CAPELLI S.A.

La société consolidante est la S.A. CAPELLI du fait de sa fusion-absorption avec la SARL HJC prévue début octobre 2004. La SARL HJC est la mère de la S.A. CAPELLI et ce jusqu'à la date de la fusion.

CAPELLI (comptes consolidés au 31/12/2003)

Le volume d'activité a diminué de 46%, passant de 17.754 K€ au 31 décembre 2002 à 9.562 K€ au 31 décembre 2003.

Le compte de résultat fait ressortir :

- un chiffre d'affaires de 8.323 K€ se décomposant de la façon suivante :
 - . lotissement : 5.676 K€ (5.762 – 86)
 - . locations et annexes 135 K€
 - . promotion 2.512 K€
- un résultat net s'élevant à 489 K€

Le stock est passé de 6.630 K€ à 12.567 K€

2C AMENAGEMENT SARL

La société, créée en juin 2001, est détenue à 70% par la SARL HJC. Elle clôture ses comptes le 31 décembre.

Cette société a été intégrée à la consolidation pro forma car il s'agit d'une filiale de la SARL HJC qui doit être absorbée par la S.A. CAPELLI le 6 octobre 2004. La SARL HJC ayant acquis 70% du capital de la société 2C AMENAGEMENT lors de la création de cette dernière en juin 2001, l'intégration au périmètre pro forma de cette participation, qui a été évaluée à 3.210.200 euros lors de la fusion, n'a donné lieu à aucun coût d'acquisition ni à aucun écart d'acquisition.

Son activité est une activité de lotissement.

L'exercice clos le 31/12/02 était un exercice de démarrage, ce qui expliquait l'absence de résultat.

Le compte de résultat 2003 fait ressortir :

- un chiffre d'affaires de 1.178 K€
- un résultat d'exploitation de 206 K€
- un résultat courant avant impôt de 176 K€
- un résultat net de 126 K€

Les principaux postes du bilan sont les suivants :

Stock :	1.053 K€	la variation de + 833 K€ s'expliquant par le démarrage de la société.
Trésorerie active :	370 K€	
Dettes financières :	705 K€	il s'agit de concours bancaires finançant les opérations en cours.
Dettes fournisseurs :	519 K€	

Société Ad hoc : SARL SFA

La société SFA, ainsi que ses filiales, ont été intégrées aux comptes consolidés pro forma joints. Les filiales de SFA sont également filiales de la S.A. CAPELLI. Il s'agit de :

- la SCI LES COLS VERTS détenue à 25% par la S.A. CAPELLI et 25% par SFA,
- la SCI LES JARDINS D'EMILIE détenue à 25% par la S.A. CAPELLI et 25% par SFA,
- la SCI LES JARDINS DE FLORANGE détenue à 25% par la S.A. CAPELLI et 25% par SFA,
- la SCI LES JARDINS DE MARIE détenue à 25% par la S.A. CAPELLI et 25% par SFA,
- la SCI LES JARDINS DE MARION détenue à 25% par la S.A. CAPELLI et 25% par SFA,
- la SCI LE PARC DES LONGS PRES détenue à 20% par la S.A. CAPELLI et 20% par SFA,

Cette société, bien que juridiquement indépendante en 2002 et 2003, doit être apportée à la S.A. CAPELLI au cours du 2^{ème} semestre, les associés étant les mêmes dans les deux structures. Afin de permettre une meilleure visibilité et comparabilité des comptes, la société SFA a donc été incluse dans le périmètre de consolidation.

L'acquisition de la société SFA, qui a été évaluée à 3.861.0000 euros lors de l'apport, n'a donné lieu à aucun coût d'acquisition et par conséquent à aucun goodwill.

Incidences sur les comptes consolidés pro forma 2003

- en terme de résultat net :	143 K€
- en terme de capitaux propres (hors résultat) :	194 K€
- en terme d'immobilisations :	36 K€
- en terme de trésorerie à l'actif :	303 K€
- en terme de dettes financières :	28 K€

La SARL SFA a été créée en août 2000. Les prises de participations dans ses filiales ont été les suivantes :

- SCI LES COLS VERTS : 25% acquis en septembre 2002,
- SCI LES JARDINS D'EMILIE : 25% acquis en mai 2003,
- SCI LES JARDINS DE FLORANGE : 25% acquis en juin 2003,
- SCI LES JARDINS DE MARIE : 25% acquis en juillet 2003,
- SCI LES JARDINS DE MARION : 25% acquis en août 2003,
- SCI LE PARC DES LONGS PRES : 20% acquis en novembre 2003.

Les incidences de ces participations complémentaires sur les comptes consolidés pro forma sont les suivantes :

- en terme de résultat avant impôt :	42 K€
- en terme de chiffre d'affaires :	847 K€
- en terme de stocks :	2.156 K€
- en terme de dettes financières :	779 K€

Société sortie : SARL SORHOGEST

Les titres de la SARL SORHOGEST ont été vendus début 2003. Afin de permettre une meilleure visibilité et comparabilité des comptes, cette société a donc été exclue du périmètre.

Il est à noter que cette société a distribué en 2003 des dividendes, la quote-part de la S.A. CAPELLI s'étant élevée à 195 K€

La cession des titres a dégagé une moins-value de 64 K€, dont 57 K€ retraités dans les comptes consolidés (correspondant à la différence entre la moins-value réelle et la moins-value relative à la situation nette).

Incidences sur les comptes consolidés 2003

- en terme de résultat :	+ 138 K€ (195 K€ de dividende – retraitement de la moins-value 57K€)
- en terme de capitaux propres (hors résultat) :	Néant sur 2003, cette société étant hors périmètre au 31/12/2003

Chiffre d'affaires consolidé en K€

	Lotissement	Promotion	Locatif	Retraitements	Total
CAPELLI S.A. consolidé	5.762	2.512	135	<86>	8.323
SFA	363	-	-	<89>	274
Quote-part des filiales de SFA :					
JARDINS DE MARIE	-	-	-	-	-
JARDINS DE FLORANGE	-	2	-	-	2
LES COLS VERTS	-	888	-	<41>	847
SARL 2C AMENAGEMENT	1.178	-	-	<200>	978
Chiffre d'affaires 2003	7.303	3.402	135	<416>	10.424
Chiffre d'affaires 2002	15.114	1.181	125	<120>	16.300

Ecart d'acquisition

Le montant indiqué en écart d'acquisition concerne l'apport des actions de la S.A. CAPELLI à la SARL HJC. Cet apport a eu lieu en juin 1998, les associés de la S.A. CAPELLI ayant reçu en échange de leurs actions des parts de la SARL HJC. Aucun financement n'a donc été nécessaire dans cette opération.

Détail du calcul de l'écart d'acquisition :	Apport Titres CAPELLI	TOTAL
Prix titres (1)	1.096.261	1.096.261
% acquis (2)	99,88%	99,88%
SN cible (3)	754.524	754.524
SN retraitée (4)	754.524	754.524
QP de SN retraitée (5) = (2)x(4)	753.618	753.618
Ecart d'acquisition sur CAPELLI (6) = (1)-(5)	342.643	342.643

Remarque :

En application de la méthode dérogatoire, l'écart d'acquisition de la SARL 2C AMENAGEMENT (soit 3.204.600 €) a été imputé sur la prime de fusion, et l'écart d'acquisition de la SARL SFA (soit 3.536.562 €) a été imputé sur la prime d'apport.

Traduction comptable

Concernant les opérations de fusion – absorption de la société HJC par la société JC CAPELLI et d'apport des titres SFA à la société JC CAPELLI qui sont prévues le 6 octobre 2004, la traduction comptable est la suivante :

Bilan CAPELLI avant fusion	31.12.2003		31.12.2003
Immobilisations	453.381	Capital social	1.000.000
Stocks	7.962.076	Réserves et résultat	1.947.171
Autres créances	3.451.739	Provisions	14.478
Disponibilités	2.265.420	Dettes	11.170.966
Total	14.132.615		14.132.615

Bilan CAPELLI après fusion et apport SFA	31.12.2003		31.12.2003
Immobilisations	7.524.580	Capital social	1.279.579
Stocks	7.962.076	Réserves et résultat	1.947.171
		Prime de fusion	4.297.984
		Prime d'apport	3.731.002
Autres créances	4.739.635	Provisions	14.478
Disponibilités	2.265.757	Dettes	11.221.834
Total	22.492.048		22.492.048

Organigramme

SARL SFA		SA CAPELLI (ayant absorbé la SARL HJC)	70%	SARL 2C AMENAGEMENT
	100%			
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	50%	AFA - CAPELLI SEP (Bourg)	50%	46% SARL LES JARDINS DE PIERRE
SCI CLOS MARGAUX	50%	SOFIREL - CAPELLI SEP (Domaine Château - Chassieu 3)	50%	25% SNC LE PARAVISET
SCI LE RICHELIEU	50%	SOFIREL - CAPELLI SEP (Lozanne 1)	50%	85% SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE
SCI LES COLS VERTS	50%	SOFIREL - CAPELLI SEP (Rafour - Chassieu 2)	50%	33% SNC JULES VERNES
SCI LES JARDINS D'EMILIE	50%	URBA - CAPELLI SEP - PIERRE BENITE	50%	50% SNC LES VERCHERES
SCI LES JARDINS DE FLORENCE	50%	CAPELLI - FONTANEL SEP	50%	50% SNC LES PLATIERES
SCI LE PARC DES LONGS PRES	40%	CAPELLI - URBA SEP	50%	
SCI LES JARDINS DE MARIE	50%	CAPELLI - RIGAL SEP	50%	
SCI LES JARDINS DE MARION	50%	CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50%	
SCI 253/255 AV CH.DE GAULLE	50%	SOFIREL - CAPELLI SEP (Chassieu 4)	50%	

5.3.1.c) BILAN CONSOLIDE PROFORMA NORMES FRANCAISES 2002 ET 2003- ACTIF

<i>(en euros)</i>	31.12.2003 (12 mois)		31.12.2002 (12 mois)	
	Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
Ecart d'acquisition	342.643	205.586	137.057	171.322
Frais d'établissement	9.615	8.932	683	1.136
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concession, brevets et droits similaires	8.085	7.725	360	967
Fonds commercial	52.595	52.595	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Total immobilisations incorporelles	412.938	274.838	138.100	173.425
Terrains	23.477	-	23.477	23.477
Constructions	995.346	240.528	754.818	806.010
Installations techniques	4.808	4.226	582	1.613
Autres immobilisations corporelles	346.920	179.806	167.114	189.856
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Total immobilisations corporelles	1.370.551	424.560	945.991	1.020.956
Participations	5.488	-	5.488	70.279
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Dépôts et cautionnement	7.813	-	7.813	7.813
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
Total immobilisations financières	13.301	-	13.301	78.092
ACTIF IMMOBILISE	1.796.790	699.398	1.097.392	1.272.473
Stocks matières premières	92.598	-	92.598	32.485
Stocks encours de biens et de services	4.236.016	-	4.236.016	2.513.320
Stocks produits intermédiaires et finis	11.629.670	181.999	11.447.671	4.978.365
Stocks de marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur comm.	317.991	-	317.991	104.415
Créances clients et comptes rattachés	3.654.193	-	3.654.193	2.613.547
Autres créances	1.354.413	6.784	1.347.629	661.963
V.M.P. et disponibilités	3.233.455	-	3.233.455	4.964.510
Charges constatées d'avance	1.075.659	-	1.075.659	832.401
Impôt différé actif	-	-	-	-
ACTIF CIRCULANT	25.593.992	188.783	25.405.212	16.701.006
Charges à répartir	-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
Ecart de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	27.390.785	888.181	26.502.604	17.973.479

5.3.1.c) BILAN CONSOLIDE PROFORMA NORMES FRANCAISES 2002 ET 2003- PASSIF

<i>(en euros)</i>	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
Capital social	1.279.579	1.279.579
Réserve légale	100.000	61.900
Prime de fusion	1.093.384	1.093.384
Prime d'apport	194.440	194.440
Réserves réglementées	-	-
Réserves de consolidation	1.434.228	<135.149>
Report à nouveau	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	812.925	1.607.530
Subventions d'investissement	-	-
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	4.914.556	4.101.684
Réserves – Intérêts minoritaires	32.136	21.286
Résultat – Intérêts minoritaires	43.391	11.458
INTERETS MINORITAIRES	75.527	32.744
Provisions pour risques	26.745	109.408
Provisions pour charges	34.432	87.647
PROVISIONS	61.177	197.055
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10.263.893	4.078.268
Emprunts et dettes financières divers	119.460	381.570
Total dettes financières	10.383.353	4.459.838
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	435.874	127.068
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.793.220	4.636.843
Dettes fiscales et sociales	854.808	1.537.621
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	104.419	509.908
Produits constatés d'avance	4.879.670	2.370.718
Impôt différé passif	-	-
Total dettes d'exploitation	11.067.991	9.182.158
DETTES	21.451.344	13.641.996
Ecarts de conversion passif	-	-
TOTAL PASSIF	26.502.604	17.973.479

5.3.1.d) COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PROFORMA NORMES FRANCAISES 2002 ET 2003

<i>(en euros)</i>	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
Ventes de marchandises	29.447	-
Production vendue de biens	10.394.574	16.300.280
Production vendue de services	-	-
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	10.424.021	16.300.280
Production stockée	2.879.572	2.126.016
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	1.947
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	558.835	223.273
Autres produits	12.239	634
Total des produits d'exploitation	13.874.667	18.652.150
Achats marchandises et matières premières	<392>	17.981
Variation de stocks de marchandises	-	<23.142>
Achats matières premières et autres approvisionnements	11.869.795	9.522.128
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements	<5.797.325>	1.604.342
Sous-traitance	3.893.074	1.563.720
Autres achats et charges externes	1.399.281	1.213.362
Impôts, taxes et versements assimilés	130.314	239.302
Salaires et traitements	646.456	574.922
Charges sociales	232.123	209.810
Dotations aux amortissements sur immobilisations	109.994	110.144
Dotations aux provisions sur actif circulant	-	284.200
Dotations aux provisions pour risques et charges	12.132	93.288
Autres charges	1.067	123
Total des charges d'exploitation	12.496.520	15.410.180
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.378.147	3.241.970
Quote-part des résultats des opérations faites en commun	<39.322>	<196.812>
Produits financiers	299.752	9.232
Charges financières	306.699	365.332
RESULTAT FINANCIER	<6.947>	<356.100>
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1.331.878	2.689.058
Produits exceptionnels	126.003	5.298
Charges exceptionnelles	186.495	129.284
RESULTAT EXCEPTIONNEL	<60.492>	<123.986>
Impôts sur les bénéfices	408.913	799.426
Imposition différée	<28.107>	112.394
RESULTAT CONSOLIDE avant amortissement des ea	890.580	1.653.252
Amortissement des écarts d'acquisition	34.264	34.264
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	856.316	1.618.988
Dont minoritaires	43.391	11.458
Dont part du Groupe	812.925	1.607.530
Résultat net par action (sur la base de 2.400 actions)*	338,7	669,8

* Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net simple est égal au résultat net dilué.

5.3.2. Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2004 Normes françaises

Ces comptes consolidés proforma visent à reconstituer le périmètre résultant des restructurations décidées en Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004 (apport de SFA, absorption de HJC par la société JC CAPELLI, cette société prenant la dénomination "CAPELLI").

CAPELLI

SOMMAIRE

- I. REVUE LIMITEE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- II. NOTE PRELIMINAIRE
- III. BILAN
- IV. COMPTE DE RESULTAT

5.3.2.a) **REVUE LIMITEE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2004 - Normes françaises

Monsieur le Président du Conseil d'Administration,

Vous nous avez demandé d'examiner les comptes consolidés pro forma couvrant la période du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2004 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes consolidés pro forma ont été établis sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration à partir des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2004, et qui ont fait l'objet, de notre part, d'un audit selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir une assurance raisonnable que ces comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Notre audit nous a conduit à exprimer une opinion sans réserve ni observation sur ces comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2004.

Nous avons effectué notre examen des comptes pro forma selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent une évaluation des procédures mises en place pour le choix des conventions et l'établissement des comptes pro forma ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant d'apprécier si les conventions retenues sont cohérentes, de vérifier la traduction chiffrée de ces dernières et de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des derniers comptes consolidés clos le 31 décembre 2004.

Les comptes pro forma ont vocation à traduire l'effet sur des informations financières historiques de la réalisation, à une date antérieure à sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée, d'une opération ou d'un événement donné. Ils ne sont toutefois pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances qui auraient été constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

A notre avis, les conventions retenues constituent une base raisonnable pour présenter les effets de :

- la fusion-absorption par la SA CAPELLI de sa société mère la SARL HJC,
- l'apport des titres de la société SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA) à la SA CAPELLI,
- le rachat de 15% des minoritaires de la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE (RSC),

dans les comptes pro forma, leur traduction chiffrée est appropriée et les méthodes comptables utilisées sont conformes à celles suivies pour l'établissement des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2004.

Fait à Villeurbanne, le 18 mai 2005

Le Commissaire aux Comptes

André Fluchaire

5.3.2.b) NOTE PRELIMINAIRE

Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2004 - Normes françaises

Informations

Les opérations de structuration juridique du Groupe début octobre 2004 ont influé de façon significative sur les comptes du Groupe CAPELLI :

- apport de la SARL SFA et de ce fait, augmentation de la participation dans certaines filiales, principalement la SCI LES COLVERTS, les autres sociétés n'ayant en 2004 aucun résultat,
- fusion-absorption de la SARL HJC et de ce fait, entrée dans le groupe de la SARL 2C AMENAGEMENT à hauteur de 70%,
- rachat de 15% de la SARL RSC portant ainsi la participation à près de 100%

Afin de permettre une meilleure visibilité et une comparabilité d'une année sur l'autre, des comptes pro forma ont été élaborés, les retraitements suivants ayant été opérés :

- réintégration des opérations (chiffre d'affaires et charges) de SFA, de la SCI LES COLVERTS (pour la quote-part détenue par SFA) et de 2C AMENAGEMENT, pour la période antérieure aux opérations juridiques,
- constatation d'une année entière d'amortissement d'écart d'acquisition pour RSC et CAPELLI.

Les incidences sont les suivantes

SOCIETE FONCIERE DE L'AIN SARL

Chiffre d'affaires 1er semestre :	62 K€
Produits financiers :	1 K€
Charges 1er semestre :	43 K€

COLVERTS SCI

Chiffre d'affaires 1er semestre :	562 K€
Destockage :	<522> K€
Charges 1er semestre :	16 K€

2C AMENAGEMENT SARL

Chiffre d'affaires 1er semestre :	2.023 K€
Autres produits :	48 K€
Charges 1er semestre :	1.726 K€

Organigramme

SARL SFA			SA CAPELLI			SARL 2C AMENAGEMENT
	99%				70%	
SCI CLOS RIVOIRE	50%		AFA - CAPELLI SEP (Bourg)	50%	46%	SARL LES JARDINS DE PIERRE
SCI CLOS MARGAUX	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Domaine château - Chassieu 3)	50%	25%	SNC LE PARAVISET
SCI RICHELIEU	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Lozanne 1) SEP liquidée au 30/09/04	50%	100%	SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE
SCI COLS VERTS	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Rafour-Chassieu 2) SEP liquidée au 30/09/04	50%	33%	SNC JULES VERNE
SCI LES JARDINS D'EMILIE	50%		URBA - CAPELLI SEP - Pierre BENITE	50%	50%	SNC LES VERCHERES
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	50%		CAPELLI - FONTANEL SEP	50%	50%	SNC LES PLATIERES
SCI LE PARC DES LONGS PRES	40%		CAPELLI - URBA SEP	50%	100%	SA BARAUT
SCI LES JARDINS DE MARIE	50%		CAPELLI - RIGAL SEP	50%		
SCI LES JARDINS DE MARION	50%		CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50%		
SCI 253/255 AV Ch.DE GAULLE	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (chassieu 4)	50%		
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	50%		SCI L'AMBASSADEUR	50%		

5.3.2.c) BILAN CONSOLIDE PROFORMA NORMES FRANCAISES 2004 - ACTIF

<i>(en euros)</i>	31.12.2004 (12 mois)		31.12.2003 (12 mois)	
	Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
Ecart d'acquisition	703.085	271.510	431.575	137.057
Frais d'établissement	8.274	7.953	321	683
Concession, brevets et droits similaires	14.605	9.049	5.556	360
Fonds de commerce	67.840	67.840	-	-
Total immobilisations incorporelles	793.804	356.352	437.452	138.100
Terrains	23.477	-	23.477	23.477
Constructions	1.859.579	604.855	1.254.724	754.818
Installations techniques	11.265	5.600	5.665	582
Autres immobilisations corporelles	646.688	257.421	389.267	167.114
Immobilisations en cours	135.844	-	135.844	-
Total immobilisations corporelles	2.676.853	867.876	1.808.977	945.991
Titres	152	-	152	5.488
Dépôts et cautionnement	7.813	-	7.813	7.813
Total immobilisations financières	7.965	-	7.965	13.301
ACTIF IMMOBILISE	3.478.622	1.224.228	2.254.394	1.097.392
Stocks matières premières	-	-	-	92.598
Stocks encours de biens et de services	7.397.660	-	7.397.660	4.236.016
Stocks produits intermédiaires et finis	15.362.503	351.999	15.010.504	11.447.671
Avances et acomptes versés sur comm.	433.531	-	433.531	317.991
Créances clients et comptes rattachés	7.710.462	-	7.710.462	3.654.193
Autres créances	2.410.184	-	2.410.184	1.340.159
V.M.P. et disponibilités	9.023.669	-	9.023.669	3.233.455
ACTIF CIRCULANT	42.338.009	351.999	41.986.010	24.322.083
Charges constatées d'avance	1.032.275	-	1.032.275	1.075.659
Impôt différé actif	42.334	-	42.334	7.470
COMPTES DE REGULARISATION	1.074.609	-	1.074.609	1.083.129
TOTAL ACTIF	46.891.240	1.576.227	45.315.013	26.502.604

5.3.2.c) BILAN CONSOLIDE PROFORMA NORMES FRANCAISES 2004 - PASSIF

<i>(en euros)</i>	31.12.2004 (12 mois)	31.12.2003 (12 mois)
Capital social	4.482.000	1.279.579
Réserve légale	100.000	100.000
Prime d'émission, de fusion, d'apport	2.653.508	1.287.824
Réserves de consolidation	353.843	1.434.228
RESULTAT DE L'EXERCICE	3.747.827	812.925
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	11.337.178	4.914.556
Réserves – Intérêts minoritaires	44.104	32.136
Résultat – Intérêts minoritaires	178.701	43.391
INTERETS MINORITAIRES	222.805	75.527
Provisions pour risques	14.478	26.745
Provisions pour charges	25.467	34.432
PROVISIONS	39.945	61.177
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12.660.822	10.263.893
Emprunts et dettes financières divers	906.230	119.460
Total dettes financières	13.567.052	10.383.353
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	554.835	435.874
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8.183.401	4.793.220
Dettes fiscales et sociales	4.569.191	854.808
Autres dettes	125.994	104.419
DETTES	27.000.473	16.571.674
Produits constatés d'avance	6.573.839	4.879.670
Impôt différé passif	140.773	-
COMPTE DE REGULARISATION	6.714.612	4.879.670
TOTAL PASSIF	45.315.013	26.502.604

5.3.2.d) COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PROFORMA NORMES FRANCAISES 2004

<i>(en euros)</i>	31.12.2004 (12 mois)	31.12.2003 (12 mois)
Ventes de marchandises	232.593	29.447
Production vendue de biens	28.246.785	10.394.574
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	28.479.378	10.424.021
Production stockée	2.822.816	2.879.572
Subventions d'exploitation	-	--
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	384.737	558.835
Autres produits	406	12.239
Total des produits d'exploitation	31.687.337	13.874.667
Achats marchandises	305.199	<392>
Variation de stocks de marchandises	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	19.359.730	11.869.795
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements	<3.271.816>	<5.797.325>
Sous-traitance	3.951.351	3.893.074
Autres achats et charges externes	1.680.332	1.399.281
Impôts, taxes et versements assimilés	469.226	130.314
Salaires et traitements	1.614.261	646.456
Charges sociales	622.391	232.123
Dotations aux amortissements sur immobilisations	156.708	109.994
Dotations aux provisions sur actif circulant	170.000	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	18.433	12.132
Autres charges	6.883	1.067
Total des charges d'exploitation	25.082.698	12.496.520
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.604.639	1.378.147
Quote-part des résultats des opérations faites en commun	1.042	<39.322>
Produits financiers	87.112	299.752
Charges financières	712.521	306.699
RESULTAT FINANCIER	<625.409>	<6.947>
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	5.980.272	1.331.878
Produits exceptionnels	337.581	126.003
Charges exceptionnelles	221.194	186.495
RESULTAT EXCEPTIONNEL	116.387	<60.492>
Impôts sur les bénéfices	2.061.692	408.913
Imposition différée	42.515	<28.107>
RESULTAT CONSOLIDE avant amortissement des ea	3.992.452	890.580
Amortissement des écarts d'acquisition	65.924	34.264
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	3.926.528	856.316
Dont minoritaires	178.701	43.391
Dont part du Groupe	3.747.827	812.925
Résultat net par action (sur la base de 3.320.000 actions)*	1,183 €	0,258 €

* Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net simple est égal au résultat net dilué.

5.4. Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2004 Normes IFRS

Ces comptes consolidés proforma visent à reconstituer le périmètre résultant des restructurations décidées en Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004 (apport de SFA, absorption de HJC par la société JC CAPELLI, cette société prenant la dénomination "CAPELLI").

CAPELLI

SOMMAIRE

- I. REVUE LIMITEE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
- II. NOTE PRELIMINAIRE
- III. BILAN
- IV. COMPTE DE RESULTAT

5.4.a) **REVUE LIMITEE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2004 - Normes IFRS

Monsieur le Président du Conseil d'Administration,

Vous nous avez demandé d'examiner les comptes consolidés pro forma retraités IFRS couvrant la période du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2004 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes consolidés pro forma retraités IFRS ont été établis sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration à partir des comptes consolidés retraités IFRS de l'exercice clos le 31 décembre 2004, et qui ont fait l'objet, de notre part, d'un audit selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir une assurance raisonnable que ces comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Notre audit nous a conduit à exprimer une opinion sans réserve ni observation sur ces comptes consolidés retraités IFRS de l'exercice clos le 31 décembre 2004.

Nous avons effectué notre examen des comptes pro forma selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent une évaluation des procédures mises en place pour le choix des conventions et l'établissement des comptes pro forma ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant d'apprécier si les conventions retenues sont cohérentes, de vérifier la traduction chiffrée de ces dernières et de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des derniers comptes consolidés retraités IFRS clos le 31 décembre 2004.

Les comptes pro forma ont vocation à traduire l'effet sur des informations financières historiques de la réalisation, à une date antérieure à sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée, d'une opération ou d'un événement donné. Ils ne sont toutefois pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances qui auraient été constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

A notre avis, les conventions retenues constituent une base raisonnable pour présenter les effets de :

- la fusion-absorption par la SA CAPELLI de sa société mère la SARL HJC,
- l'apport des titres de la société SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA) à la SA CAPELLI,
- le rachat de 15% des minoritaires de la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE (RSC),

dans les comptes pro forma, leur traduction chiffrée est appropriée et les méthodes comptables utilisées sont conformes à celles suivies pour l'établissement des comptes consolidés retraités IFRS de l'exercice clos le 31 décembre 2004.

Fait à Villeurbanne, le 29 septembre 2005

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY

Bruno Genevois

DFP ET ASSOCIES

Gérard Fajsse

5.4.b) **NOTE PRELIMINAIRE**

Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2004 - Normes IFRS

Informations

Les opérations de structuration juridique du Groupe début Octobre 2004 ont influé de façon significative sur les comptes du Groupe CAPELLI :

- apport de la SARL SFA et de ce fait, augmentation de la participation dans certaines filiales,
- fusion-absorption de la SARL HJC et de ce fait, entrée dans le groupe de la SARL 2C AMENAGEMENT à hauteur de 70%,
- rachat de 15% de la SARL RSC portant ainsi la participation à près de 100%

Afin de permettre une meilleure visibilité et une comparabilité d'une année sur l'autre, des comptes pro forma ont été élaborés, les retraitements suivants ayant été opérés :

- réintégration des opérations (chiffre d'affaires et charges) de SFA, des SCI LES COLVERTS, LES JARDINS DE MARIE, LES JARDINS D'EMILIE et LE PARC DES LONGS PRES (pour la quote-part détenue par SFA) et de 2C AMENAGEMENT, pour la période antérieure aux opérations juridiques.

Les incidences sont les suivantes :

SOCIETE FONCIERE DE L'AIN SARL

Chiffre d'affaires 1er semestre :	62 K€
Produits financiers :	1 K€
Charges 1er semestre :	43 K€

LES COLVERTS SCI

Aucune incidence, l'ensemble du programme ayant été achevé en novembre 2003 et livré entre décembre 2003 et janvier 2004.

LES JARDINS D'EMILIE SCI

Chiffre d'affaires 1er semestre (quote-part SFA) :	508 K€
Production stockée :	36 K€
Charges 1er semestre :	501 K€

2C AMENAGEMENT SARL

Chiffre d'affaires 1er semestre :	2.023 K€
Autres produits :	48 K€
Charges 1er semestre :	1.726 K€

Organigramme

SARL SFA			SA CAPELLI			SARL 2C AMENAGEMENT
	99%				70%	
SCI CLOS RIVOIRE	50%		AFA - CAPELLI SEP (Bourg)	50%	46%	SARL LES JARDINS DE PIERRE
SCI CLOS MARGAUX	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Domaine château - Chassieu 3)	50%	25%	SNC LE PARAVISET
SCI RICHELIEU	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Lozanne 1) SEP liquidée au 30/09/04	50%	100%	SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE
SCI COLS VERTS	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Rafour-Chassieu 2) SEP liquidée au 30/09/04	50%	33%	SNC JULES VERNE
SCI LES JARDINS D'EMILIE	50%		URBA - CAPELLI SEP - Pierre BENITE	50%	50%	SNC LES VERCHERES
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	50		CAPELLI - FONTANEL SEP	50%	50%	SNC LES PLATIERES
SCI LE PARC DES LONGS PRES	40%		CAPELLI - URBA SEP	50%	100%	SA BARAUT
SCI LES JARDINS DE MARIE	50%		CAPELLI - RIGAL SEP	50%		
SCI LES JARDINS DE MARION	50%		CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50%		
SCI 253/255 AV Ch.DE GAULLE	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (chassieu 4)	50%		
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	50%		SCI L'AMBASSADEUR	50%		

5.4.c) BILAN CONSOLIDE PROFORMA NORMES IFRS 2004 - ACTIF

<i>(en euros)</i>	31.12.2004 (12 mois)		
	Brut	Amortissements & provisions	Net
ACTIFS NON COURANTS			
Ecart d'acquisition	119.925	-	119.925
Concession, brevets et droits similaires	14.605	9.049	5.556
Immobilisations incorporelles	14.605	9.049	5.556
Terrains	23.477	-	23.477
Constructions	-	-	-
Immeubles de placement	3.592.927	450.724	3.142.203
Installations techniques	11.265	5.600	5.665
Autres immobilisations corporelles	646.688	257.421	389.267
Immobilisations corporelles	4.274.357	713.745	3.560.612
Titres	152	-	152
Dépôts et cautionnement	7.813	-	7.813
Immobilisations financières	7.965	-	7.965
Impôts différés actifs	42.963	-	42.963
TOTAL ACTIF NON COURANTS	4.459.815	722.794	3.737.021
ACTIFS COURANTS			
Stocks matières premières	-	-	-
Stocks encours de biens et de services	2.625.439	-	2.625.439
Stocks produits intermédiaires et finis	15.362.503	351.999	15.010.504
Stocks	17.987.942	351.999	17.635.943
Créances clients et comptes rattachés	6.525.584	-	6.525.584
Avances et acomptes versés sur comm.	433.531	-	433.531
Autres créances	2.199.593	-	2.199.593
Créances diverses	2.633.124	-	2.633.124
Charges constatées d'avance	1.036.392	-	1.036.392
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.023.622	-	9.023.622
ACTIF COURANTS	37.206.664	351.999	36.854.665
TOTAL ACTIF	41.666.479	1.074.793	40.591.686

5.4.c) BILAN CONSOLIDE PROFORMA NORMES IFRS 2004 - PASSIF

<i>(en euros)</i>	31.12.2004 (12 mois)
CAPITAUX PROPRES	
Capital social	4.482.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	2.709.406
Réserve légale	100.000
Réserves de consolidation	1.658.116
Intérêts minoritaires	119.300
RESULTAT DE L'EXERCICE	4.133.104
TOTAL CAPITAUX PROPRES	13.201.926
PASSIFS NON COURANTS	
Provisions	55.846
Passifs financiers non courants	1.365.827
Impôts différés passifs	327.580
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	1.749.253
PASSIFS COURANTS	
Passifs financiers courants	11.294.995
Comptes courants	906.922
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	716.378
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8.201.241
Dettes fiscales et sociales	4.359.521
Autres dettes	125.995
Produits constatés d'avance	35.455
TOTAL PASSIFS COURANTS	25.640.507
TOTAL PASSIF	40.591.686

5.4.d) COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PROFORMA NORMES IFRS 2004

<i>(en euros)</i>	31.12.2004 (12 mois)
Ventes de marchandises	232.593
Production vendue	30.702.177
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	30.934.770
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	10.772
Autres produits d'exploitation	9.377
AUTRES PRODUITS DE L'ACTIVITE	20.149
TOTAL DES PRODUITS OPERATIONNELS	30.954.919
Achats marchandises	305.199
Achats matières premières et autres approvisionnements	15.699.990
Sous-traitance	3.584.427
Autres achats	91.887
Achats consommés	19.681.497
Salaires et traitements	1.589.247
Charges sociales	622.391
Charges de personnel	2.211.638
Charges externes	1.361.856
Impôts, taxes et versements assimilés	447.295
Dotations aux amortissements et provisions	sur immobilisations 135.818
	sur actif circulant 170.000
	pour risques et charges 5.975
Autres charges d'exploitation	16.232
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES	24.030.311
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	6.924.608
Autres produits opérationnels	327.630
Autres charges opérationnelles	211.485
RESULTAT OPERATIONNEL	7.040.485
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	78.062
Coût de l'endettement financier brut	697.199
Coût de l'endettement financier net	<619.137>
Autres produits financiers	12.829
Autres charges financières	9.659
Autres produits et charges financières	3.170
Impôt sur les bénéfices	2.061.692
Impôts différés	154.526
Charges d'impôts sur le résultat	2.216.218
RESULTAT NET AVANT RESULTAT DES ACTIVITES ARRETEES	4.208.300
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	-
RESULTAT NET	4.208.300
Dont minoritaires	75.196
Dont part du Groupe	4.133.104
Résultat net par action (sur la base de 3.320.000 actions)*	1,268 €

* Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net simple est égal au résultat net dilué.

5.5. Comptes consolidés au 30 juin 2005
Normes IFRS

CAPELLI

SOMMAIRE

- I. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
- II. BILAN
- III. COMPTE DE RESULTAT
- IV. TABLEAU DE FLUX
- V. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- VI. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

5.5.a) **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES** Comptes consolidés au 30 juin 2005 - Normes IFRS

En notre qualité de Commissaires aux Comptes et en application de l'article L. 232-7 du Code de commerce, nous avons procédé à :

- l'examen limité du tableau d'activité et de résultats présenté sous la forme de comptes semestriels consolidés résumés de la société CAPELLI SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2005, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Dans la perspective du passage au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, pour l'établissement des comptes consolidés de l'exercice 2005, les comptes semestriels consolidés ont été préparés pour la première fois en application de ce référentiel. Ils comprennent à titre comparatif des données relatives à l'exercice 2004 et au premier semestre 2004 retraitées selon les mêmes règles.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences limitées conduisant à une assurance, moins élevée que celle résultant d'un audit, que les comptes semestriels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit, mais se limite à mettre en œuvre des procédures analytiques et à obtenir des dirigeants et de toute personne compétente les informations que nous avons estimées nécessaires.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité, dans tous leurs aspects significatifs des comptes semestriels consolidés au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1 de l'annexe qui expose les raisons pour lesquelles l'information comparative qui sera présentée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2005 et dans les comptes semestriels au 30 juin 2006 pourrait être différente des comptes joints au présent rapport.

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport semestriel commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels à porté notre examen limité.

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

Villeurbanne et Lyon,
Le 29 septembre 2005

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY SA

DFP et Associés

Bruno Genevois

Gérard Fajsse

5.5.b) BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS 30.06.2005 - ACTIF

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	30.06.2005 (6 mois)		31.12.2004 (12 mois)	
		Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
Ecart d'acquisition	3.1	119.925	-	119.925	119.925
Concession, brevets et droits similaires		16.880	10.426	6.454	5.556
Immobilisations incorporelles	1.5	16.880	10.426	6.454	5.556
Terrains		23.477	-	23.477	23.477
Constructions		-	-	-	-
Immeubles de placement		3.813.071	501.782	3.311.289	3.142.203
Installations techniques		16.389	6.895	9.494	5.665
Autres immobilisations corporelles		735.769	266.861	468.908	389.267
Immobilisations corporelles	1.7. & 3.2	4.588.706	775.538	3.813.168	3.560.612
Titres		152	-	152	152
Dépôts et cautionnement		14.368	-	14.368	7.813
Immobilisations financières	3.2 & 3.13	14.520	-	14.520	7.965
Impôts différés actifs	1.13 & 3.10	49.595	-	49.595	42.963
TOTAL ACTIF NON COURANTS		4.789.626	785.964	4.003.662	3.737.021
ACTIFS COURANTS					
Stocks matières premières		-	-	-	-
Stocks encours de biens et de services		2.237.754	-	2.237.754	2.625.439
Stocks produits intermédiaires et finis		17.455.920	181.999	17.273.921	15.010.504
Stocks	1.8, 3.6 & 3.12	19.693.674	181.999	19.511.675	17.635.943
Créances clients et comptes rattachés	1.9 & 3.3	3.844.023	727	3.843.296	6.525.582
Avances et acomptes versés sur comm.		422.002	-	422.002	433.531
Autres créances		3.930.425	-	3.930.425	2.199.593
Créances diverses		4.352.427	-	4.352.427	2.633.124
Charges constatées d'avance	3.3	1.086.529	-	1.086.529	1.036.392
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.10 & 3.5	7.173.427	-	7.173.427	9.023.622
ACTIF COURANTS		36.150.080	182.726	35.967.354	36.854.663
TOTAL ACTIF		40.939.706	968.690	39.971.016	40.591.684

5.5.b) BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS 30.06.2005 - PASSIF

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	30.06.2005 (6 mois)	31.12.2004 (12 mois)
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	3.4	9.296.000	4.482.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		638.032	2.709.406
Réserve légale		-	100.000
Réserves de consolidation		2.372.307	1.962.179
Intérêts minoritaires		281.829	222.952
RESULTAT DE L'EXERCICE		1.932.831	3.725.389
TOTAL CAPITAUX PROPRES		14.520.999	13.201.926
PASSIFS NON COURANTS			
Provisions	1.11	43.721	55.846
Passifs financiers non courants		1.416.998	1.365.827
Impôts différés passifs	1.13 & 3.10	334.785	327.580
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	3.3	1.795.504	1.749.253
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers courants		11.665.956	11.294.995
Comptes courants		836.306	906.922
Avances et acomptes reçus		191.685	716.376
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		8.049.168	8.201.241
Dettes fiscales et sociales		2.469.369	4.359.521
Autres dettes		399.992	125.995
Produits constatés d'avance	3.3	42.037	35.455
TOTAL PASSIFS COURANTS	3.3	23.654.513	25.640.505
TOTAL PASSIF		39.971.016	40.591.684

5.5.c) COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS 30.06.2005

<i>(en euros)</i>	Notes annexe	30.06.2005 (6 mois)	31.12.2004 (12 mois)	30.06.2004 (6 mois)
Ventes de marchandises		-	232.593	-
Production vendue		18.018.948	28.109.020	12.650.942
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	1.15	18.018.948	28.341.613	12.650.942
Subventions d'exploitation		608	-	-
Reprise sur amortissements et provisions		182.125	10.772	23.994
Autres produits d'exploitation		17.947	9.375	9.105
AUTRES PRODUITS DE L'ACTIVITE		200.680	20.147	33.099
TOTAL DES PRODUITS OPERATIONNELS		18.219.628	28.361.760	12.684.041
Achats marchandises		-	305.199	-
Achats matières premières et autres approvisionnements		10.609.136	14.398.157	5.955.607
Sous-traitance		1.693.452	3.229.049	2.195.396
Autres achats		64.122	88.343	41.669
Achats consommés		12.366.710	18.020.748	8.192.672
Salaires et traitements		467.521	1.522.623	507.171
Charges sociales		167.106	595.775	200.388
Charges de personnel		634.627	2.118.398	707.559
Charges externes		1.496.423	1.186.027	846.050
Impôts, taxes et versements assimilés		208.924	430.305	187.351
Dotations aux amortissements et provisions		119.270	129.004	64.956
	sur immobilisations	3.2	129.004	64.956
	sur actif circulant		170.000	17.807
	pour risques et charges		-	-
	pour risques et charges		5.975	-
Autres charges d'exploitation	1.11 & 3.6	10.392	16.230	2.226
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES		14.837.073	22.076.687	10.018.621
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		3.382.555	6.285.073	2.665.402
Autres produits opérationnels	3.8	78.062	327.630	-
Autres charges opérationnelles		78.404	206.845	-
RESULTAT OPERATIONNEL	2.7	3.382.213	6.405.858	2.665.420
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		54.787	75.809	11.149
Coût de l'endettement financier brut		352.925	669.791	261.411
Coût de l'endettement financier net	3.7	<298.138>	<593.982>	<250.262>
Autres produits financiers		3.152	12.829	-
Autres charges financières		7.439	3.792	833
Autres produits et charges financières		<4.287>	9.037	<833>
Impôt sur les bénéfices		1.073.063	1.888.218	686.101
Impôts différés		<3.166>	132.110	140.352
Charges d'impôts sur le résultat	1.13 & 3.10 & 3.11	1.069.897	2.020.328	826.453
RESULTAT NET AVANT RESULTAT DES ACTIVITES ARRETEES		2.009.891	3.800.585	1.587.872
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession		-	-	-
RESULTAT NET		2.009.891	3.800.585	1.587.872
Dont minoritaires		77.060	75.196	102.843
Dont part du Groupe		1.932.831	3.725.389	1.485.029
Résultat net par action (sur la base de 3.320.000 actions)*		0,605 €	1,145 €	0,517 €

* Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net simple est égal au résultat net dilué.

5.5.d) TABLEAU DE FLUX CONSOLIDE NORMES IFRS 30.06.2005

En milliers d'euros	Note annexe	30.06.2005	31.12.2004	30.06.2004
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE		2.010	3.800	1.588
Dotations nettes aux amortissement et provisions	3.6	107	133	69
Charge d'impôt	3.10	1.070	2.018	827
Plus ou moins-values de cession		-	<117>	-
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT (A)		3.187	5.834	2.484
IMPOT VERSE (B)		<1.073>	<1.888>	<686>
Variation de stock		<1.876>	<1.228>	<4.543>
Variation des créances		913	<3.484>	<1.084>
Variation des dettes		<2.282>	3.040	3.400
Variation du BFR lié à l'activité (C)		<3.245>	<1.672>	<2.227>
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D=A+B+C)		<1.131>	2.274	<429>
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)		<380>	<1.717>	<989>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2	<458>	<482>	<989>
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		78	320	-
Cessions d'immobilisations financières		-	5	-
Acquisitions de sociétés nettes de la trésorerie acquise (cf. détail ci-dessous)		-	<1.560>	-
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)		<710>	2.730	763
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		<664>	-	-
Dividendes versés aux minoritaires		<19>	-	-
Augmentation de capital		-	3.000	-
Variation des comptes courants		<71>	<644>	159
Souscription d'emprunts		218	1.019	813
Remboursement d'emprunts		<167>	<322>	<209>
Frais de fusion et d'augmentation de capital imputés sur les capitaux propres\$		-	<323>	-
Variations diverses (changement de taux d'imposition)		<7>	-	-
VARIATION DE TRESORERIE (D+E+F)				
Trésorerie d'ouverture Actif		<9.024>	<2.548>	<3.233>
Trésorerie d'ouverture Passif		11.295	8.106	9.590
Trésorerie de clôture Actif		7.174	9.024	4.481
Trésorerie de clôture Passif		<11.666>	<11.295>	<11.493>
VARIATION DE TRESORERIE		<2.221>	3.287	<655>

Détail de la variation de Trésorerie

	Notes annexe	Trésorerie à la clôture 30.06.2005	Trésorerie à l'ouverture 31.12.2004
Disponibilités		1.822	2.347
+ valeurs mobilières de placement		5.351	6.677
- dettes financières à court terme		<11.666>	<11.295>
= TOTAL		<4.493>	<2.271>

5.5.e) TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

1^{er} semestre 2005

	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultat consolidés	Résultat enregistré en capitaux propres	Total part du Groupe	Minoritaires	Total
SITUATION AU 1^{er} JANVIER 2005	4.482.000	2.809.404	5.910.520	-	12.978.974	222.952	13.201.926
Résultat enregistré en capitaux propres							
Variations du capital	4.814.000	<2.171.374>	<2.642.626>	-	-	-	-
Augmentation de capital par réserves	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Résultat consolidé de l'exercice	-	-	2.009.891	-	1.932.831	77.060	2.009.891
Distribution actionnaires société-mère	-	-	<664.000>	-	<664.000>	-	<664.000>
Distribution actionnaires minoritaires	-	-	<19.200>	-	-	<19.200>	<19.200>
Variations diverses (*)	-	-	<7.618>	-	<8.635>	1.017	<7.618>
SITUATION AU 30 JUIN 2005	9.296.000	638.032	4.586.967	-	14.239.170	281.829	14.520.999

(*) variation des impôts différés antérieurement calculés, liée au changement de taux d'imposition.

1^{er} semestre 2004

	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultat consolidés	Résultat enregistré en capitaux propres	Total part du Groupe	Minoritaires	Total
SITUATION AU 1^{er} JANVIER 2004	4.145.850	467.736	506.714	-	5.041.729	78.571	5.120.300
Résultat enregistré en capitaux propres							
Variations du capital	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital par réserves	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Résultat consolidé de l'exercice	-	-	1.587.872	-	1.485.029	102.843	1.587.872
Distribution actionnaires société-mère	-	-	-	-	-	-	-
Distribution actionnaires minoritaires	-	-	-	-	-	-	-
Variations diverses	-	-	-	-	-	-	-
SITUATION AU 30 JUIN 2004	4.145.850	467.736	2.094.586	-	6.526.758	181.414	6.708.172

5.5.f)

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

Comptes consolidés au 30 juin 2005 - Normes IFRS

Organigramme

SARL SFA			SA CAPELLI			SARL 2C AMENAGEMENT
	99%				70%	
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	50%		AFA - CAPELLI SEP (Bourg)	50%	46%	SARL LES JARDINS DE PIERRE liquidée au 28/02/05
SCI CLOS MARGAUX sci liquidée au 28/02/05	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Domaine château - Chassieu 3)	50%	25%	SNC LE PARAVISET
SCI LE RICHELIEU	50%		URBA - CAPELLI SEP - Pierre BENITE	50%	99,8%	SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE
SCI LES COLS VERTS	50%		CAPELLI - FONTANEL SEP sep liquidée au 30/06/05	50%	33%	SNC JULES VERNE
SCI LES JARDINS D'EMILIE	50%		CAPELLI - URBA SEP	50%	50%	SNC LES VERCHERES
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	50%		CAPELLI - RIGAL SEP sep liquidée au 30/06/05	50%	50%	SNC LES PLATIERES
SCI LE PARC DES LONGS PRES	40%		CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50%	100%	SA BARAUT
SCI LES JARDINS DE MARIE	50%		SOFIREL - CAPELLI SEP (chassieu 4)	50%		
SCI LES JARDINS DE MARION	50%	50%	SCI L'AMBASSADEUR			
SCI 253/255 AV CH.DE GAULLE	50%	50%	SCI LES TERRASSES DE BERENICE			
SCI LES JARDINS DE MAUD	50%	50%	SCI LE DOMAINE DU RETORD			

1. Principes comptables

Les comptes consolidés du Groupe CAPELLI sont établis suivant les normes et interprétations édictées par l'IASB (International Accounting Standard Board) dont l'application est obligatoire au 31 décembre 2005, telles qu'elles sont publiées au 30 juin 2005.

Les comptes consolidés semestriels sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés au 30 juin 2005 sont identiques à ceux détaillés dans les comptes consolidés aux normes IFRS publiées au 31 décembre 2004.

Les principes retenus pour la constitution du bilan d'ouverture IFRS au 1^{er} janvier 2004, les divergences avec les principes comptables français antérieurement appliqués et leurs effets chiffrés sur le bilan d'ouverture, de clôture et sur les résultats de l'exercice 2004, sont détaillés dans les comptes consolidés aux normes IFRS publiés au 31 décembre 2004.

Dans la mesure où les comptes consolidés annuels 2005, ainsi que l'information comparative 2004 qui leur sera jointe, devront être arrêtés sur la base des principes applicables au 31 décembre 2005, les informations du présent document relatives au 31 décembre 2004 et au 30 juin 2005 pourront encore devoir être modifiées pour tenir compte des évolutions éventuelles des normes et interprétations IFRS, telles qu'adoptées par la Commission Européenne.

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2005 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtées par le Conseil d'Administration de CAPELLI S.A.

1.1 Faits caractéristiques

Augmentation du capital social de CAPELLI S.A. de 4.814.000 euros par incorporation de réserves et de prime d'émission (cf. 2.4).

1.2 Evènements postérieurs

Aucun évènement significatif n'a eu lieu depuis la date de clôture.

1.3 Méthodes de consolidation

Sociétés consolidées

LIEN DE DETENTION DIRECT	DETENTION DIRECTE %	CONTROLE DU GROUPE %	METHODE DE CONSOLIDATION	INTERETS DU GROUPE %	INTERETS %
SA CAPELLI dans REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	99,80%	99,80%	I.G.	99,80%	99,80%
SA CAPELLI dans SOCIETE FONCIERE DE L'AIN	99,00%	99,00%	I.G.	99,00%	99,00%
SA CAPELLI dans 2C AMENAGEMENT	70,00%	70,00%	I.G.	70,00%	70,00%
SA CAPELLI dans BARAUT S.A.	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SA CAPELLI dans LES JARDINS DE PIERRE SARL	46,00%	46,00%	I.P.	46,00%	46,00%
SA CAPELLI dans LE PARAVISET SNC	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
SA CAPELLI dans JULES VERNE SNC	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
SA CAPELLI dans LES VERCHERES SNC	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LES PLATIERES SNC	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans AFA CAPELLI SEP	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL CAPELLI SEP (Chassieu 3)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans URBA CAPELLI SEP	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CLOS DE LA RIVOIRE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CLOS MARGAUX SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LE RICHELIEU SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LE DOMAINE DES COLS VERTS SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS D'EMILIE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LE PARC DES LONGS PRES SCI	40,00%	40,00%	I.P.	40,00%	40,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS DE MARIE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS DE MARION SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans 220/225 AV. CHARLES DE GAULLE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans L'AMBASSADEUR SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES TERRASSES DE BERENICE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LE DOMAINE DU RETORD SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et SFA dans LES JARDINS DE MAUD SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – URBA SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – FONTANEL SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – RIGAL SEP	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL - CAPELLI SEP (Chassieu 4)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%

Variation du pourcentage d'intérêt

Aucune variation du pourcentage d'intérêt n'est intervenue au cours du premier semestre 2005.

Entrée de périmètre

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

- SCI LE DOMAINE DU RETORD : 25% des titres acquis par la S.A. CAPELLI et 25% des titres acquis par la S.A.R.L. SFA en mars 2005 pour un total de 500 € non libérés à ce jour,
- SCI LES JARDINS DE MAUD : 25% des titres acquis par la S.A. CAPELLI et 25% des titres acquis par la S.A.R.L. SFA en mars 2005 pour un total de 500 € non libérés à ce jour.

Sortie de périmètre

Les sociétés SEP SOFIREL CAPELLI Lozanne 1 et SEP SOFIREL CAPELLI Chassieu 2 ont été liquidées au cours de l'exercice 2004. Elles sont donc sorties du périmètre de consolidation.

D'autre part, les sociétés SCI CLOS MARGAUX et SARL LES JARDINS DE PIERRE ont été liquidées au 28 février 2005. La quote-part de résultat de ces sociétés revenant au Groupe CAPELLI jusqu'à la date de clôture a été intégrée dans les comptes consolidés.

Méthode de consolidation des filiales clôturant à des dates décalées

Concernant chacune de ces sociétés, un bilan et un compte de résultat pour le premier semestre 2005 ont été reconstitués.

1.4 Date de clôture des sociétés consolidées

SA CAPELLI	31 décembre	SCI L'AMBASSADEUR	30 septembre
SARL R.S.C.	31 décembre	SCI LES TERRASSES DE BERENICE	30 septembre
SARL S.F.A.	31 décembre	SCI DOMAINE DU RETORD	31 décembre
SARL 2C AMENAGEMENT	31 décembre	SCI LES JARDINS DE MAUD	31 décembre
SA BARAUT	31 décembre	SNC JULES VERNES	31 décembre
SARL JARDINS DE PIERRE	31 juillet	SNC LES VERCHERES	31 décembre
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	30 septembre	SNC LES PLATIERES	31 décembre
SCI CLOS MARGAUX	30 juin	SNC LE PARAVISET	31 décembre
SCI LE RICHELIEU	30 juin	SEP AFA CAPELLI	31 décembre
SCI LES COLS VERTS	31 mars	SEP DOMAINE CHATEAU	31 décembre
SCI JARDINS D'EMILIE	30 septembre	SEP URBA CAPELLI	30 juin
SCI JARDINS DE FLORANGE	31 mars	SEP CAPELLI FONTANEL	31 décembre
SCI PARC DES LONGS PRES	30 septembre	SEP CAPELLI URBA	31 décembre
SCI JARDINS DE MARIE	30 septembre	SEP CAPELLI RIGAL	31 décembre
SCI JARDINS DE MARION	31 décembre	SEP LOZANNE 2	31 décembre
SCI AV CH. DE GAULLE	31 mars	SEP CHASSIEU 4	31 décembre

2. Effets de la première application des normes IFRS

Les modalités de première application des normes IFRS sont précisées dans les comptes consolidés IFRS au 31 décembre 2004.

Les retraitements par nature sont détaillés dans le paragraphe 2.7 de la note « Effets de la première application des normes IFRS », suivant les normes IFRS/IAS applicables au 1^{er} janvier 2005, telles qu'elles sont publiées au 31 décembre 2004.

2.1 Effets sur le résultat au 30 juin 2004

En K€	Total	Dont part Groupe	Dont minoritaires
Résultat CRC 99-02	1.555	1.452	103
A – Ecart d'acquisition	7	7	-
B – Immobilisations corporelles	11	11	-
C – Retraites et provisions	2	2	-
D – Contrats de construction	27	27	-
Impôts différés	<14>	<14>	-
Résultat IAS/IFRS	1.588	1.485	103

2.2 Effets sur la situation nette au 30 juin 2004

En K€	Total	Dont part Groupe	Dont minoritaires
Capitaux propres CRC 99-02	6.545	6.367	178
A – Ecart d'acquisition	7	4	3
B – Immobilisations corporelles	128	128	-
C – Retraites et provisions	11	11	-
D – Contrats de construction	99	99	-
Impôts différés	<82>	<82>	-
Capitaux propres IAS/IFRS	6.708	6.527	181

3. Note sur le Bilan et le Compte de Résultat

3.1 Détail des immobilisations

Etat des immobilisations	Valeur brute Début exercice	Variation de périmètre	Virement poste à poste	Acquisition	Cessions	Valeur brute Fin exercice
Ecart d'acquisition	119.925	-	-	-	-	119.925
Logiciel	14.605	-	-	2.275	-	16.880
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	14.605	-	-	2.275	-	16.880
Terrains	23.477	-	-	-	-	23.477
Constructions	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement	3.592.927	-	-	220.144	-	3.813.071
I.T.M.O.I.	11.265	-	-	5.124	-	16.389
Installations et agencements divers	140.954	-	-	38.638	-	179.592
Matériel de transport	364.689	-	-	148.290	134.503	378.476
Matériel de bureau et informatique	141.045	-	-	36.656	-	177.701
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4.274.357	-	-	448.852	134.503	4.588.706
Autres immobilisations financières	152	-	-	-	-	152
Dépôts et cautionnements	7 813	-	-	6.555	-	14.368
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	7.965	-	-	6.555	-	14.520
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	4.416.852	-	-	457.682	134.503	4.740.031

Etat des amortissements	Montant Début exercice	Variation de périmètre	Dotations Exercice	Diminutions reprises	Virement poste à poste	Solde de clôture
Ecart d'acquisition	-	-	-	-	-	-
Logiciels	9.049	-	1.377	-	-	10.426
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9.049	-	1.377	-	-	10.426
Constructions	-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement	450.724	-	51.058	-	-	501.782
I.T.M.O.I.	5.600	-	1.295	-	-	6.895
Installations et agencement divers	73.209	-	7.221	-	-	80.430
Matériel de transport	111.588	-	41.236	56.100	-	96.724
Matériel de bureau et informatique	72.624	-	17.083	-	-	89.707
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	713.745	-	117.893	56.100	-	775.538
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	722.794	-	119.270	56.100	-	785.964

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début exercice	Valeur nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin exercice
Ecarts d'acquisition	119.925	-	119.925
Logiciel	5.556	-	6.454
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5.556	-	6.454
Terrains	23.477	-	23.477
Constructions	-	-	-
Immeubles de placement	3.142.203	-	3.311.289
I.T.M.O.I.	5.665	-	9.494
Installations et agencements divers	67.745	-	99.162
Matériel de transport	253.101	-	281.752
Matériel de bureau et informatique	68.421	-	87.994
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3.560.612	-	3.813.168
Autres immobilisations financières	152	-	152
Dépôts et cautionnements	7.813	-	14.368
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	7.965	-	14.520
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	3.694 058	-	3.954.067

Immeubles de placement

	Début	Variation du périmètre	Augmentation	Diminution	Valeur fin
Valeur brute	3.592.927	-	220.144	-	3.813.071
Amortissements	450.724	-	51.058	-	501.782
Valeur nette	3.142.203	-	169.086	-	3.311.289

Montant des produits des locations	64.076 €
Taxes foncières	5.600 €
Charges locatives	570 €

Remarque :

Il figure dans la rubrique « Immeubles de Placement » des immobilisations en cours concernant la rénovation complète de l'immeuble de la SA BARAUT, pour 353.999 €.

3.2 Créances et Dettes

Créances : Actifs non Courants

Créances	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	49.595	49.595	-	-

Créances : Actifs Courants

Créances	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
AVANCES ET ACOMPTE VERSES	422.002	422.002	-	-
Client	3.818.520	3.818.520	-	-
Clients factures à établir	24.776	24.776	-	-
CREANCES CLIENTS	3.843.296	3.843.296	-	-
Organismes sociaux	1.057	1.057	-	-
Etat TVA	1.779.231	1.779.231	-	-
Fournisseurs débiteurs	574.348	574.348	-	-
Produits à recevoir	411.621	411.621	-	-
Comptes courants	1.164.168	1.164.168	-	-
Charges constatées d'avance	1.086.529	1.086.529	-	-
AUTRES CREANCES	5.016.954	5.016.954	-	-
TOTAL GENERAL	9.282.252	9.282.252	-	-

Dettes : Passifs non Courants

Dettes	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Provisions	43.721	5.396	23.645	14.680
Emprunts sur stocks				
- à taux fixe	544.985	169.106	369.371	6.508
- à taux variable	852.355	59.510	395.510	397.335
- intérêts courus	6.249	6.249	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	13.409	-	13.409	-
Impôts différés passifs	334.785	334.785	-	-
PASSIFS NON COURANTS	1.795.504	575.046	801.935	418.523

Dettes : Passifs Courants

Dettes	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Dépôts et concours bancaires	11.665.956	11.665.956	-	-
COMPTES COURANTS	836.306	836.306	-	-
AVANCES ET ACOMPTE RECUS	191.685	191.685	-	-
Fournisseurs	3.769.541	3.769.541	-	-
Factures non parvenues	4.279.627	4.279.627	-	-
DETTES FOURNISSEURS	8.049.168	8.049.168	-	-
DETTES FISCALES ET SOCIALES	2.469.369	2.469.369	-	-
Divers	399.992	399.992	-	-
Produits constatés d'avance	42.037	42.037	-	-
AUTRES DETTES	442.029	442.029	-	-
PASSIFS COURANTS	23.654.513	23.654.513	-	-

3.3 Composition du capital social

	Au début	Créés	Remboursés	En fin
Nombre de titres	3.320.000	-	-	3.320.000
Valeur unitaire	1,35 €			2,80 €

L'augmentation de capital est liée aux opérations suivantes :

- incorporation de la réserve légale : 265 K€
- incorporation d'autres réserves : 2.478 K€
- incorporation de primes d'émission : 2.071 K€

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.

3.4 Valeurs mobilières de placement

VMP au 30/06/2005	Montant brut	Provision	Valeur nette	Valeur de marché
Montant total au 30 juin 2005	5.351.321	-	5.351.321	5.355.700
Montant total au 31 décembre 2004	6.676.685	-	6.676.685	6.678.623

3.5 Provisions

<u>Détail des provisions à l'actif</u>	Valeur au 31/12/04	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Changement de méthode	Valeur au 30/06/05
Provisions sur stocks	351.999	-	170.000	-	-	181.999
Provisions sur clients	-	727	-	-	-	727
TOTAL	351.999	727	170.000	-	-	182.726

<u>Détail des provisions au passif</u>	Valeur au 31/12/04	Variations de périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 30/06/05
Provisions pour impôts	756	-	-	-	-	76
Provisions IDR et article 82	55.090	-	-	1.907	10.218	42.965
TOTAL	55.846	-	-	1.907	10.218	43.721

Il ne reste essentiellement au passif que les provisions relatives aux engagements de retraite et aux avantages sociaux (article 82).

3.6 Résultat financier

	Montant	Opération avec des établissements de crédits	Opération avec les tiers et/ou minoritaires	Opération sur titres
Intérêts des emprunts	28.093	28.093	-	-
Frais bancaires	324.832	324.832	-	-
Intérêts des comptes courants	7.439	-	7.439	-
TOTAL DES CHARGES	360.364	352.925	7.439	
Produits sur cession de VMP	54.787	-	-	54.787
Intérêts sur créances et autres	3.152	-	3.152	-
TOTAL DES PRODUITS	57.939	-	3.152	54.787
RESULTAT	<302.425>	<352.925>	<4.287>	54.787

3.7 Autres produits et charges opérationnels

	Produits	Charges	Résultat
Cession immobilisations	78.062	78.404	<342>
RESULTAT	78.062	78.404	<342>

Soit une économie d'impôt sur les sociétés de 119 euros.

3.8 Résultat par action

Le résultat par action a été calculé de la manière suivante :

Résultat net divisé par le nombre d'actions, le capital de la société n'étant constitué que d'actions ordinaires.

3.9 Impôts différés

Impôts différés au 31 décembre 2004 :

Passifs :	327.580
Actifs	- 42.963
	284.617

Mouvements affectant les réserves (variation du taux d'impôt) 3.740

Mouvements affectant le résultat - 3.166

Impôts différés actifs au 30 juin 2005

	285.191
Dont Impôts différés Passifs	334.785
Dont Impôts différés Actifs	- 49.595

3.10 Preuve d'impôt

Résultat net		2.010
Réintégrations		1.099
Charges non déductibles (dont IS 1.069 K€)	1.099	
		3.108
Résultat fiscal		3.108
IS sur résultat fiscal		1.073
SARL 2C AMENAGEMENT non soumise à la contribution additionnelle de 3,3%		- 4
Impôt théorique à 33,33% + contribution de 1,5% + contribution additionnelle de 3,%		1.069

3.11 Détail du stock au 30/06/2005

	Valeur brute au 30/06/05	Dépréciation	Valeur nette au 30/06/05	Valeur nette au 31/12/04
Terrains	17.455.920	181.999	17.273.921	15.010.504
Immeubles	2.237.754	-	2.237.754	2.625.439
TOTAL	19.693.674	181.999	19.511.675	17.635.943

4. Informations complémentaires

4.1 Information sectorielle

ACTIF

	Locatif / Divers	Lotissement	Promotion	Total
Actifs non courants	3.872.949	130.713	-	4.003.662
Actifs courants	176.797	29.925.612	5.864.945	35.967.354
TOTAL	4.049.746	30.056.325	5.864.945	39.971.016

PASSIF

	Locatif / Divers	Lotissement	Promotion	Total
Capitaux propres part du Groupe	8.796.435	4.951.852	772.712	14.520.999
Passifs non courants	1.537.749	105.441	152.314	1.795.504
Passifs courants	831.426	19.047.368	3.775.719	23.654.513
Retraitements	<7.115.864>	5.951.664	1.164.200	-
TOTAL	4.049.746	30.056.325	5.864.945	39.971.016

COMPTE DE RESULTAT

	Locatif / Divers	Lotissement	Promotion	Total
Chiffre d'affaires net	134.418	14.470.535	3.413.995	18.018.948
Résultat opérationnel	<497.121>	3.805.603	73.731	3.382.213
Charges d'impôts sur le résultat				1.069.897
Résultat net				2.009.891

4.2 Intégration proportionnelle

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

ACTIF

	Total bilan	Dont IP
Actifs non Courants (I)	4.003.662	40.310
Actifs Courants (II)	35.967.354	6.655.302
TOTAL DE L'ACTIF	39.971.016	6.695.612

PASSIF

	Total bilan	Dont IP
Capitaux Propres (I)	14.520.999	326.254
Passifs non Courants (II)	1.795.504	415.232
Passifs Courants (III)	23.654.513	5.954.126
TOTAL DU PASSIF	39.971.016	6.695.612

COMPTE DE RESULTAT

	Total	Dont IP
Total Produits Opérationnels	18.219.628	3.633.723
Total Charges Opérationnelles	14.837.073	3.498.480
Résultat Opérationnel Courant	3.382.555	135.243
Autres Produits Opérationnels	78.062	-
Autres Charges Opérationnelles	78.404	-
Résultat courant avant impôts	3.382.213	135.243
Coût de l'endettement financier	<298.138>	3.475
Autres Produits et Charges Financières	<4.287>	-
Charges d'impôt sur le résultat	<1.069.897>	<1.645>
RESULTAT DE L'EXERCICE	2.009.891	137.073

4.3 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	06/2005
Cadres	5
Employés	22
Total	27

4.4 Engagements hors bilan

Le montant des engagements reçus s'élève à 6,1 M€ au 30/06/2005, dont 3,4 M€ relatifs à des nouveaux engagements.

Les engagements donnés s'élèvent à 7,7 M€ au 30/06/05, dont 4,9 M€ relatifs à des nouveaux engagements.

5.6. Comptes sociaux aux 31 décembre 2002, 2003 et 2004

Principales données financières en euros

a) BILAN

ACTIF	31.12.2004 (12 mois)			31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
	Brut	Amortissements & provisions	Net	Net	Net
Total immobilisations incorporelles	73.478	15.327	58.150	52.955	53.562
Total immobilisations corporelles	876.025	344.705	531.322	367.404	367.856
Total immobilisations financières	8.140.330	-	8.140.330	33.021	95.112
ACTIF IMMOBILISE	9.089.833	360.031	8.729.801	453.081	516.529
Stocks	11.903.377	311.999	11.591.378	7.962.076	4.589.801
Créances	10.369.462		10.369.462	3.451.740	1.849.800
V.M.P. et disponibilités	6.231.931		6.231.931	2.265.420	3.405.172
ACTIF CIRCULANT	28.504.769	311.999	28.192.771	13.679.235	9.844.773
TOTAL ACTIF	37.594.602	672.030	36.922.572	14.132.615	10.361.302

PASSIF	31.12.2004 (12 mois)	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
CAPITAUX PROPRES	17.240.182	2.947.171	2.745.979
Provisions	14.478	14.478	137.306
Dettes financières	9.786.933	7.566.562	3.581.963
Dettes d'exploitation	9.880.978	3.604.403	3.896.054
DETTES	19.667.912	11.170.965	7.478.016
TOTAL PASSIF	36.922.572	14.132.615	10.361.302

b) COMPTE DE RESULTAT

	31.12.2004 (12 mois)	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	21.885.933	5.962.060	10.179.377
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.042.946	787.772	1.844.284
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	5.002.057	1.523.955	1.822.289
BENEFICE OU PERTE	3.306.603	1.199.591	1.054.824
Résultat net par action (sur la base de 3.320.000 actions)	1,00 €	0,36 €	0,32 €

5.6.1. Comptes sociaux au 31 décembre 2002

CAPELLI S.A.

SOMMAIRE

- I. RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- II. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- III. BILAN
- IV. COMPTE DE RESULTAT
- V. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
- VI. RAPPORT DE GESTION

5.6.1.a) RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Comptes sociaux au 31 décembre 2002

Mesdames, Messieurs,

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 décembre 2002 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels, au regard des règles et principes comptables français, sont 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. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne mentionne pas les informations prévues à l'article L..225-102-1, alinéas 1 et 2 du Code de commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Villeurbanne, le 19 juin 2003

Le Commissaire aux Comptes
André Fluçhaire

5.6.1.b) **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** Comptes sociaux au 31 décembre 2002

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Ces conventions sont présentées dans le tableau I.

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Ces conventions sont présentées dans le tableau II.

Fait à Villeurbanne, le 19 juin 2003

Le Commissaire aux Comptes
André Fluhaire

TABLEAU I

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE ET PREALABLEMENT AUTORISEES

<i>Sociétés ou personnes concernées</i>	<i>Nature, Objet, Modalités des conventions</i>	<i>Date d'approbation</i>	<i>Montants (HT en €)</i>
SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	La société JC CAPELLI S.A. a cédé un bien immobilier situé dans la commune de Rillieux à la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE Produits de l'exercice Charges de l'exercice	06/12/2002	150.000 170.053
SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA)	La société JC CAPELLI S.A. a cédé des parcelles de terrain situées à Pusignan à la SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN Produits de l'exercice Charges de l'exercice	23/12/2004	50.000 50.445

TABLEAU II

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

<i>Sociétés ou personnes concernées</i>	<i>Nature, Objet, Modalités des conventions</i>	<i>Date d'approbation</i>	<i>Montants (HT en €)</i>
SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	Facturation de prestations administratives annuelles par JC CAPELLI S.A. à la filiale S.A.R.L. REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE. Produits de l'exercice	21/12/1998	9.150
S.C.I. CHAMPAGNE	Facturation de la S.C.I. CHAMPAGNE à JC CAPELLI S.A. du loyer des bureaux de Champagne-au-Mont-d'Or. Charges de l'exercice	02/11/1999	33.204
SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA)	Facturation de prestations administratives par JC CAPELLI S.A. à SFA. Produits de l'exercice	08/09/2000	3.050

5.6.1.c) BILAN SOCIAL 2002 - ACTIF

<i>(en euros)</i>	31.12.2002 (12 mois)		31.12.2001 (12 mois)	
	Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concession, brevets et droits similaires	7.407	6.440	967	698
Fonds commercial	52.595	-	52.595	52.595
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Total immobilisations incorporelles	60.002	6.440	53.562	53.293
Terrains	-	-	-	-
Constructions	335.252	80.676	254.576	22.809
Installations techniques	4.233	2.805	1.428	2.527
Autres immobilisations corporelles	274.811	162.959	111.852	135.555
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Total immobilisations corporelles	614.296	246.440	367.856	160.891
Participations	87.299	-	87.299	87.573
Créances rattachées à des participations	-	-	-	1.262
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	7.813	-	7.813	7.813
Total immobilisations financières	95.112	-	95.112	96.648
ACTIF IMMOBILISE	769.409	252.880	516.529	310.832
Stocks matières premières	-	-	-	-
Stocks encours de biens et de services	-	-	-	-
Stocks produits intermédiaires et finis	5.045.260	455.459	4.589.801	6.477.081
Stocks de marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur comm.	101.763	-	101.763	181.407
Créances clients et comptes rattachés	182.002	-	182.002	477.731
Autres créances	897.514	6.784	890.730	768.301
Valeurs mobilières de placement	2.731.362	-	2.731.362	576.881
Disponibilités	673.810	-	673.810	397.536
Charges constatées d'avance	675.305	-	675.305	331.816
ACTIF CIRCULANT	10.307.015	462.243	9.844.773	9.210.753
Charges à répartir	-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
Ecart de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	11.076.425	715.123	10.361.302	9.521.585

5.6.1.c) BILAN SOCIAL 2002 - PASSIF

<i>(en euros)</i>	31.12.2002 (12 mois)	31.12.2001 (12 mois)
Capital social	1.000.000	1.000.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	-	-
Réserves légales	61.900	31.100
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	629.256	174.850
Report à nouveau	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	1.054.824	616.006
Subventions d'investissement	-	-
CAPITAUX PROPRES	2.745.979	1.821.956
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour risques	81.967	38.112
Provisions pour charges	55.339	55.339
PROVISIONS	137.306	93.451
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit*	2.543.309	4.460.448
Emprunts et dettes financières divers	1.038.654	252.463
Total dettes financières	3.581.963	4.712.911
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	123.068	183.176
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2.896.640	2.481.919
Dettes fiscales et sociales	848.916	221.795
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1.826	576
Autres dettes	17.032	2.232
Produits constatés d'avance	8.572	3.568
Total dettes d'exploitation	3.896.054	2.893.266
DETTES	7.478.016	7.606.178
Ecart de conversion passif	-	-
TOTAL PASSIF	10.361.302	9.521.585
* dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banque et CCP	2.106.076	3.846.716

5.6.1.d) COMPTE DE RESULTAT 2002

<i>(en euros)</i>	31.12.2002 (12 mois)	31.12.2001 (12 mois)
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de biens	9.809.527	6.535.032
Production vendue de services	369.850	336.131
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	10.179.377	
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	188.044	157.786
Autres produits	3	4
Total des produits d'exploitation	10.367.423	7.028.953
Achats marchandises et matières premières	-	-
Variation de stocks de marchandises	<3.594>	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	5.343.575	8.367.401
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements	1.444.592	<3.256.607>
Autres achats et charges externes	601.443	519.659
Impôts, taxes et versements assimilés	138.202	47.848
Salaires et traitements	430.470	423.769
Charges sociales	157.707	141.158
Dotations aux amortissements sur immobilisations	65.450	48.318
Dotations aux provisions sur actif circulant	284.200	725
Dotations aux provisions pour risques et charges	60.980	-
Autres charges	115	16
Total des charges d'exploitation	8.523.139	6.292.287
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.844.284	736.666
Bénéfice attribué ou perte transférée	443.738	275.528
Perte supportée ou bénéfice transféré	287.838	51.041
Produits financiers	118.154	216.924
Charges financières	296.049	318.967
RESULTAT FINANCIER	<177.895>	<102.043>
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1.822.289	859.110
Produits exceptionnels	610	17.152
Charges exceptionnelles	128.483	48.362
RESULTAT EXCEPTIONNEL	<127.873>	<31.210>
Impôts sur les bénéfices	639.592	211.893
Total des produits	10.929.925	7.538.556
Total des charges	9.875.101	6.922.550
BENEFICE OU PERTE	1.054.824	616.006
Résultat net par action (sur la base de 2.400 actions)*	439,51 €	256,67 €

* Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net simple est égal au résultat net dilué.

5.6.1.e) ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

Comptes sociaux au 31 décembre 2002

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2002 dont le total est de 10.361.302,07 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 10.179.376,52 euros et dégageant un bénéfice de 1.054.823,64 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2002 au 31/12/2002.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

(Code de commerce – article 9 et 11)

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

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect du principe de prudence et d'indépendance des exercices et en présumant la continuité de l'exploitation.

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 du règlement du CRC 99.03 du 29/04/99 relatif à la réécriture du plan comptable général.

Permanences des méthodes

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

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN

Etat des Immobilisations

	Valeur brute immobilisée début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Valeur brute fin d'exercice
		Acquisitions	Cessions	
Autres immobilisations incorporelles	55.469	4.533	-	60.002
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	55.469	4.533	-	60.002
Constructions	85.298	249.954	-	335.252
Installations techniques, matériels et outillages	6.062	-	1.829	4.233
Instal générales, agencements & aménagements	94.986	12.202	-	107.188
Matériel de transport	100.179	-	-	100.179
Matériel de bureau et informatique, mobilier	64.782	7.757	5.094	67.445
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	351.307	269.913	6.923	614.297
Autres participations	88.839	1.250	2.787	87.299
Prêts et autres immobilisations financières	7.813	-	-	7.813
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	96.649	1.250	2.787	95.112
TOTAL	503.425	275.696	9.710	769.411

Etat des amortissements

CADRE A : SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	Amortissements Début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements Fin d'exercice
		Dotations	Diminutions	
Autres immobilisations incorporelles	2.176	4.264	-	6.440
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2.176	4.264	-	6.440
Constructions	62.489	18.187	-	80.676
Installations techniques, matériel et outillage	3.535	1.099	1.829	2.805
Autres immobilisations corporelles				
Installations générales, agencements	34.491	12.965	-	47.456
matériel de transport	64.261	18.122	-	82.383
matériel de bureau et informatique, mobilier	25.640	12.574	5.094	33.120
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	190.416	62.947	6.923	246.441
TOTAL	192.592	67.211	6.923	252.880

CADRE B : VENTILATION DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE				CADRE C : MOUVEMENTS AFFECT PROV POUR AMT DEROG	
Immobilisations amortissables	Amortiss. linéaires	Amortiss. dégressifs	Amortiss. except.	Dotations	Reprises
Autres immobilisations incorporelles	4.264	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4.264	-	-	-	-
Constructions	18.187				
Installations techniques, matériel et outillage	1.099				
Autres immobilisations corporelles					
Installations générales, agencement	12.965	-	-	-	-
matériel de transport	18.122	-	-	-	-
matériel de bureau, mobilier	8.621	2.191	1.762	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	58.994	2.191	1.762	-	-
TOTAL	63.258	2.191	1.762	-	-

CADRE D MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Montant net début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Montant net fin d'exercice
		Augmentation	Dotation	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Primes remboursement obligations	-	-	-	-

Etat des provisions

	Montant Début exercice	Augmentation Dotation exercice	Diminution Reprise	Montant Fin d'exercice
TOTAL I	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	93.451	60.980	17.125	137.306
TOTAL II	93.451	60.980	17.125	137.306
Provisions dépréciation stocks et en cours	262.728	284.200	91.470	455.459
Autres provisions pour dépréciation	6.784	-	-	6.784
TOTAL III	269.512	284.200	91.470	462.243
TOTAL GENERAL	362.963	345.180	108.595	599.549
Dont dotations et reprises		345.180	108.595	
		- d'exploitation	-	
		- financières	-	
		- exceptionnelles	-	
Titres mis en équivalence : montant dépréciation à la clôture exercice				

Etat des échéances des créances et des dettes

CADRE A - ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an
Autres immobilisations financières	7.813	-	7.813
Autres créances clients	182.002	182.002	-
Taxe sur la valeur ajoutée	239.382	239.382	-
Autres impôts, taxes et versements assimilés	2.284	2.284	-
Groupe et associés	620.437	620.437	-
Débiteurs divers	35.412	35.412	-
Charges constatées d'avance	675.305	675.305	-
TOTAL CREANCES	1.762.635	1.754.822	7.813
Prêts accordés en cours d'exercice	-		
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-		
Prêts et avances consentis aux associés	-		

CADRE B - ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts dettes à 1 an maximum à l'origine	2.107.309	2.107.309	-	-
Emprunts dettes à plus de 1 an à l'origine	436.000	107.041	314.534	14.425
Emprunts dettes financières divers	9.507	9.507	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	2.896.640	2.896.640	-	-
Personnel et comptes rattachés	43.157	43.157	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	82.345	82.345	-	-
Impôt sur les bénéfices	440.559	440.559	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	179.370	179.370	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	103.125	103.125	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1.826	1.826	-	-
Groupe et associés	1.029.147	1.029.147	-	-
Autres dettes	17.032	17.032	-	-
Produits constatés d'avance	8.572	8.572	-	-
TOTAL DES DETTES	7.354.959	7.025.990	314.534	14.425
Emprunts souscrits en cours exercice	40.000			
Emprunts remboursés en cours exercice	215.904			
Emprunts dettes associés				

Composition du capital social

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

Différentes catégories de titres	Valeur nominale	Nombres de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions	416,66 €	2.400	-	-	2.400

Fonds commercial

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

Nature	Nombres de titres				Montant de la dépréciation
	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Global	
Fonds commercial	-	-	52.595	52.595	-
Total	-	-	52.595	52.595	-

Autres immobilisations incorporelles

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

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition. Ces éléments sont amortis sur la durée de leur utilisation par l'entreprise, à savoir :

	Valeurs	Taux d'amortissement
Logiciels	7.407	100,00

Evaluation des immobilisations corporelles

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

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

Evaluation des amortissements

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

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

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	15 ou 20 ans
Agencements et aménagements, installations techniques	Linéaire	5, 7 ou 8 ans
Matériels et outillages	Linéaire	3 ou 4 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau, mobilier	Linéaire	3 à 8 ans

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.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres 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 leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Créances immobilisées

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

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

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

Evaluation des produits en cours

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

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

Prix d'acquisition

+ frais financiers

+ impenses

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 leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Evaluation des créances et dettes

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

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

Dépréciation des créances

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

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

Evaluation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Disponibilités en Euros

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

Produits à recevoir

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

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	
Autres créances	25.607
TOTAL	25.607

Charges à payer

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

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	37.854
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1.585.075
Dettes fiscales et sociales	163.225
Autres dettes	7.484
TOTAL	1.793.639

Charges et produits constatés d'avance

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

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	675.305
Total	675.305
Produits constatés d'avance	Montant
Produits d'exploitation	8.572
Total	8.572

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT

Rémunération des dirigeants

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

Non recensée.

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

	Charges financières	Produits financiers
Total	296.049	118.154
Dont entreprises liées	1.103	114.464

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

Dettes garanties par des sûretés réelles

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24-8°)

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	198.184
Hypothèque sur maison financée par emprunt SMC à Saint-Didier-au-Mont-d'Or	
Total	198.184

Engagements financiers

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24-16°)

Engagements donnés	Montant garanti
Avals et cautions obtenus - Voir le tableau récapitulatif en fin d'annexe	128.190
Total (1)	128.190
(1) : dont concernant les filiales	128.190

Engagements reçus	Montant garanti
Avals et cautions accordés - Voir le tableau récapitulatif en fin d'annexe	1.743.284
Total	1.743.284

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Liste des filiales et participations

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

	Capitaux propres	Quote-part du capital déteu en %	Résultat du dernier exercice clos
A. Renseignements détaillés			
1. Filiales (plus de 50%)			
SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	195.945	85,00%	74.090
SARL CHAMPIE	22.588	72,00%	<564>
2. Participations (10 à 50%)			
SARL SORHOGEST	403.453	50,00%	446.470
SARL LE JARDIN DE PIERRE	200.097	46,00%	190.887
SA G.FONTANEL PROMOTION	-	10,00%	-
SNC LES VERCHERES	1.000	50,00%	-
SNC JULES VERNES	<756>	33,33%	<2.556>
SCI LE CLOS MARGAUX	-	50,00%	-
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	152	50,00%	-
SCI LE RICHELIEU	1.000	50,00%	-
SCI LES COLS VERTS	1.000	25,00%	-

Opérations faites en commun

(Arrêté du 27 avril 1982)

Affaires	Résultat global	Résultat transféré
Affaires bénéficiaires		
. SNC CDJ RESULTAT 2001	128.887	42.962
. SNC CDJ RESULTAT 2002	85.771	28.590
. SEP SOFIREL – CAPELLI LOZANNE 1	430.772	215.386
. SEP AFA CAPELLI	107.578	53.789
. SEP URBA CAPELLI	206.023	103.012
Total	959.031	443.739
Affaires en perte		
. SNC JULES VERNE	4.800	1.600
. SEP SOFIREL – CAPELLI CHASSIEU 3	23.788	11.894
. SEP SOFIREL – CAPELLI CHASSIEU 2	11.962	5.981
. EXTOURNE QUOTE-PART AUTRES ASSOCIES DES SEP GEREES PAR JC CAPELLI S.A.(1)	536.726	268.363
Total	577.276	287.838

(1) : Il s'agit des SEP CAPELLI – URBA, CAPELLI – FONTANEL et CAPELLI – RIGAL, détenues à 50% par JC CAPELLI S.A et à 50% par l'autre associé nommé.

Résultats des cinq derniers exercices

(Décret n°67-236 du 23 mars 1967)

	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	152.449	310.996	310.996	1.000.000	1.000.000
Nombre des actions ordinaires existantes	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffres d'affaires hors taxes	3.642.750	4.424.661	5.820.405	6.871.163	10.179.377
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	278.376	288.527	981.140	800.718	1.998.213
Impôt sur les bénéfices	71.672	161.877	382.046	211.893	639.592
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	155.897	317.745	405.586	616.006	1.054.824
Résultat distribué	120.008	-	-	130.800	998.400
RESULTATS PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	86,13	52,77	249,62	245,34	566,09
Résultat après impôt, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	64,96	132,20	168,99	256,67	439,51
Dividende attribué à chaque action	50,00	-	-	54,50	416,00
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	8	8	8	9	9
Montant de la masse salariale de l'exercice	192.986	194.322	290.233	423.769	430.470
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (charges et œuvres sociales)	58.863	62.866	95.877	141.158	157.707

5.6.1.f) RAPPORT DE GESTION ETABLI PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 JUIN 2003

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2002 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous proposons en outre une augmentation de capital par incorporation de réserves, ainsi qu'une mise en harmonie de nos statuts avec les dispositions de la Loi du 15 mai 2001, dite Loi NRE.

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

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

- Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice.

Les comptes de l'exercice écoulé font ressortir une augmentation significative de nos recettes et de nos résultats d'exploitation. Notre résultat financier est en légère baisse, notre société ayant encaissé moins de produits de participations que l'exercice précédent.

En outre, le résultat exceptionnel est en diminution à la suite du contrôle fiscal ayant entraîné des redressements pour notre société.

- Evolution prévisible et perspectives d'avenir.

L'exercice en cours devrait laisser apparaître un niveau de recettes et de résultats moins important, compte tenu du retard pris sur les chantiers, suite à la grève des archéologues pendant les 4 premiers mois de l'année. En revanche, l'exercice 2004 devrait à nouveau se traduire par de bons résultats.

- Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice.

Depuis le 31 décembre 2002, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

- Activité des filiales et participations.

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société et des sociétés qu'elle contrôle.

- Prises de participation ou prises de contrôle

Nous vous signalons que notre société a pris, au cours de l'exercice écoulé, les participations suivantes :

- 50% dans la SCI LE RICHELIEU
- 25% dans la SCI LE DOMAINE DES COLS VERTS
- 50% Dans la SCI LE CLOS MARGAUX

RESULTATS - AFFECTATION

- Examen des comptes et résultats.

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2002, le chiffre d'affaires s'est élevé à 10.179.377 Euros contre 6.871.163 Euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 430.470 Euros contre 423.769 Euros pour l'exercice précédent.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'élève à 157.707 Euros contre 141.157 Euros pour l'exercice précédent.

L'effectif salarié se compose toujours de 9 personnes.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 8.523.139 Euros contre 6.292.286 Euros pour l'exercice précédent.
Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 1.844.284 Euros contre 736.666 Euros pour l'exercice précédent.
Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du solde de - 177.895 Euros des produits et frais financiers, il s'établit à 1.822.289 Euros contre 859.109 Euros pour l'exercice précédent.
Après prise en compte du résultat exceptionnel de - 127.873 Euros, de l'impôt sur les sociétés de 639.592 Euros, l'exercice clos le 31 décembre 2002 se traduit par un bénéfice de 1.054.824 Euros contre un bénéfice de 616.006 Euros pour l'exercice précédent.

- Proposition d'affectation du résultat.

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 1.054.824 Euros.

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

Bénéfice de l'exercice	1.054.824 Euros
A la réserve légale	38.100 Euros
Solde	1.016.724 Euros

En totalité au compte "autres réserves" qui s'élève ainsi à 1.645.979 Euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la société seraient de 2.745.979 Euros.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents, et l'avoir fiscal correspondant, ont été les suivants :

EXERCICE	DIVIDENDE NET	AVOIR FISCAL
31 décembre 2001	54,50 €	27,25 €
31 décembre 2000	néant	néant
31 décembre 2002	néant	néant

- Dépenses non déductibles fiscalement.

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 352 Euros et qui ont donné lieu à une imposition de 117 Euros.

- Tableau des résultats des cinq derniers exercices.

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article 148 du décret du 23 mars 1967, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Nous vous précisons qu'aucun mandat d'administrateur ou de Commissaire aux Comptes n'est arrivé à expiration.

- Liste des mandats et fonctions

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

Monsieur Jean Claude Capelli

Président et Directeur Général de la société J.C. CAPELLI S.A.
Gérant de la SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE

Madame Claudine Capelli

Administrateur de la société J.C. CAPELLI S.A.
Administrateur de la société ENTREPOTS JEAN CAPELLI S.A.

Monsieur Christophe Capelli

Gérant de la SARL HJC
Gérant de la SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN
Liquidateur de la SARL CHAMPIE
Gérant de la SARL 2C AMENAGEMENT
Administrateur de la société ENTREPOTS JEAN CAPELLI S.A.

AUGMENTATION DE CAPITAL PAR INCORPORATION DE RESERVES

Nous vous proposons d'augmenter le capital qui s'élève actuellement à 1.000.000 € d'une somme de 1.000.000 € pour le porter à 2.000.000 € par incorporation directe au capital de cette somme prélevée sur le compte Autres réserves.

Cette augmentation de capital serait réalisée par élévation de la valeur nominale des 2.400 actions existantes.

La date de mise en jouissance des actions nouvelles est fixée au jour d'ouverture de l'exercice en cours. Les actions nouvelles seront, dès leur création, complètement assimilées aux actions anciennes après mise en paiement des dividendes afférents à l'exercice écoulé, clôturé le 31 décembre 2002.

AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES

L'article L. 225-129 VII alinéa 1 du Code de commerce issu de la loi du 19 février 2001 sur l'épargne salariale dispose que « lors de toute décision d'augmentation du capital, l'assemblée générale extraordinaire doit se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital effectuée dans les conditions prévues à l'article L. 443-5 du Code de travail ».

Pour satisfaire à ces dispositions, nous vous demandons de vous prononcer sur le principe de l'ouverture du capital aux salariés de la société. Une résolution vous est donc proposée en ce sens. Pour sa part, votre Conseil d'Administration n'est pas favorable à son adoption.

Néanmoins, si vous adoptez cette résolution, il vous appartiendra d'autoriser le Conseil d'Administration à procéder à cette augmentation, en une ou plusieurs fois, limiter le montant de cette ou ces augmentations, déterminer le prix de souscription, fixer la durée de validité de cette autorisation et plus généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

MISE EN HARMONIE DES STATUTS AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI NRE

Nous vous rappelons que la loi n°2001-420 du 15 mai 2001 dite Loi NRE a modifié plusieurs dispositions applicables aux sociétés anonymes et qu'il convient de mettre les statuts de la Société en harmonie avec ces nouvelles dispositions.

La Loi NRE a notamment prévu deux modes d'exercice de la Direction Générale des sociétés anonymes. En effet, il résulte de l'article L. 225-51-1 nouveau du Code de commerce que la Direction, Générale de la société doit être désormais assumée soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

En application de l'article 131-1 de la loi du 15 mai 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit modifier en conséquence les statuts afin de prévoir les conditions du choix du mode d'exercice de la Direction Générale.

Nous vous proposons de procéder à une refonte des statuts et d'adopter article par article, puis dans son ensemble, le projet de nouveaux statuts ci-annexés.

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

Le Conseil d'Administration

5.6.2. Comptes sociaux au 31 décembre 2003

CAPELLI S.A.

SOMMAIRE

- I. RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- II. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- III. BILAN
- IV. COMPTE DE RESULTAT
- V. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
- VI. RAPPORT DE GESTION

5.6.2.a) **RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** Comptes sociaux au 31 décembre 2003

Mesdames, Messieurs,

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 décembre 2003 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels, au regard des règles et principes comptables français, sont 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. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

Nos travaux n'ont pas mis en évidence d'éléments nécessitant d'être portés à votre connaissance en application des dispositions de l'article L. 225-235, 1^{er} alinéa, du Code de commerce relatives à l'obligation de justification de nos appréciations introduites par la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003 et applicables pour la première fois à cet exercice.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Villeurbanne, le 15 juin 2004

Le Commissaire aux Comptes
André Fluchaire

5.6.2.b) RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Comptes sociaux au 31 décembre 2003

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Ces conventions sont présentées dans le tableau I.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Villeurbanne, le 15 juin 2004

Le Commissaire aux Comptes
André Fluchaire

TABLEAU I

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

<i>Sociétés ou personnes concernées</i>	<i>Nature, Objet, Modalités des conventions</i>	<i>Montants (HT en €)</i>
S.A.R.L. REALISATIONS ST CHRISTOPHE	Facturation de prestations administratives annuelles par la S.A. CAPELLI à la filiale S.A.R.L. REALISATIONS ST CHRISTOPHE. Produits de l'exercice	5.240
S.C.I. CHAMPAGNE	Facturation de la S.C.I. CHAMPAGNE à la S.A. CAPELLI du loyer des bureaux de Champagne au Mont d'Or. Charges de l'exercice	- 37.878
S.A.R.L. SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA)	Facturation de prestations administratives par la S.A. CAPELLI à SFA. Produits de l'exercice	6.540
S.A.R.L. REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE	La S.A.R.L. REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE a mis à disposition de la S.A. CAPELLI des fonds destinés à financer l'opération « Les Verchères ». Cette somme sera remboursée à la S.A.R.L. REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE au fur et à mesure de la vente des lots, majorée de l'intégralité des frais déboursés par la S.A.R.L. REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE auprès de la banque pour l'obtention du crédit. Le montant de l'avance au 31 décembre 2003 s'élève à 441.500 Euros Les intérêts comptabilisés sur l'exercice ont représenté :	- 20.815

5.6.2.c) BILAN SOCIAL 2003 - ACTIF

<i>(en euros)</i>	31.12.2003 (12 mois)		31.12.2002 (12 mois)	
	Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concession, brevets et droits similaires	8.085	7.725	360	967
Fonds commercial	52.595	-	52.595	52.595
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Total immobilisations incorporelles	60.680	7.725	52.955	53.562
Terrains	-	-	-	-
Constructions	335.252	98.863	236.388	254.576
Installations techniques	4.233	3.651	582	1.428
Autres immobilisations corporelles	291.112	160.678	130.434	111.852
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Total immobilisations corporelles	630.597	263.192	367.404	367.856
Participations	25.208	-	25.208	87.299
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	7.813	-	7.813	7.813
Total immobilisations financières	33.021	-	33.021	95.112
ACTIF IMMOBILISE	724.297	270.916	453.081	516.529
Stocks matières premières	-	-	-	-
Stocks encours de biens et de services	-	-	-	-
Stocks produits intermédiaires et finis	8.144.074	181.999	7.962.076	4.589.801
Stocks de marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur comm.	314.537	-	314.537	101.763
Créances clients et comptes rattachés	144.708	-	144.708	182.002
Autres créances	2.127.632	6.784	2.120.848	890.730
Valeurs mobilières de placement	1.387.119	-	1.387.119	2.731.362
Disponibilités	878.301	-	878.301	673.810
Charges constatées d'avance	871.647	-	871.647	675.305
ACTIF CIRCULANT	13.868.017	188.783	13.679.235	9.844.773
Charges à répartir	-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
Ecart de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	14.592.314	459.699	14.132.615	10.361.302

5.6.2.c) BILAN SOCIAL 2003 - PASSIF

<i>(en euros)</i>	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
Capital social	1.000.000	1.000.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	-	-
Réserves légales	100.000	61.900
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	647.580	629.256
Report à nouveau	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	1.199.591	1.054.824
Subventions d'investissement	-	-
CAPITAUX PROPRES	2.947.171	2.745.979
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour risques	14.478	81.967
Provisions pour charges	-	55.339
PROVISIONS	14.478	137.306
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit*	5.978.020	2.543.309
Emprunts et dettes financières divers	1.588.542	1.038.654
Total dettes financières	7.566.562	3.581.963
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	358.362	123.068
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.049.341	2.896.640
Dettes fiscales et sociales	136.997	848.916
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.276	1.826
Autres dettes	38.177	17.032
Produits constatés d'avance	17.250	8.572
Total dettes d'exploitation	3.604.403	3.896.054
DETTES	11.170.965	7.478.016
Ecart de conversion passif	-	-
TOTAL PASSIF	14.132.615	10.361.302
* dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banque et CCP	5.626.093	2.106.076

5.6.2.d) COMPTE DE RESULTAT 2003

<i>(en euros)</i>	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de biens	5.102.644	9.809.527
Production vendue de services	859.415	369.850
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	5.962.060	10.179.377
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	494.733	188.044
Autres produits	9.472	3
Total des produits d'exploitation	6.466.264	10.367.423
Achats marchandises et matières premières	-	-
Variation de stocks de marchandises	-	<3.594>
Achats matières premières et autres approvisionnements	7.969.520	5.343.575
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements	<3.961.381>	1.444.592
Autres achats et charges externes	781.272	601.443
Impôts, taxes et versements assimilés	69.166	138.202
Salaires et traitements	561.646	430.470
Charges sociales	197.356	157.707
Participation des salariés	-	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations	59.856	65.450
Dotations aux provisions sur actif circulant	-	284.200
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	60.980
Autres charges	1.058	115
Total des charges d'exploitation	5.678.492	8.523.139
RESULTAT D'EXPLOITATION	787.772	1.844.284
Produits financiers	289.020	118.154
Charges financières	270.829	296.049
RESULTAT FINANCIER	18.192	<177.895>
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1.523.955	1.822.289
Produits exceptionnels	95.130	610
Charges exceptionnelles	160.751	128.483
RESULTAT EXCEPTIONNEL	<65.621>	<127.873>
Impôts sur les bénéfices	258.743	639.592
Total des produits	7.624.455	10.929.925
Total des charges	6.424.864	9.875.101
BENEFICE OU PERTE	1.199.591	1.054.824
Résultat net par action (sur la base de 2.400 actions)*	499,83 €	439,51 €

* Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net simple est égal au résultat net dilué.

5.6.2.e) ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

Comptes sociaux au 31 décembre 2003

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2003 dont le total est de 14.132.615,36 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 5.962.059,55 euros et dégagant un bénéfice de 1.199.590,93 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2003 au 31/12/2003.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

(Code de commerce – articles L.123-13 et L. 123-17)

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

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect du principe de prudence et d'indépendance des exercices et en présumant la continuité de l'exploitation.

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 du règlement du CRC 99.03 du 29/04/99 relatif à la réécriture du plan comptable général.

Permanences des méthodes

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

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN

Etat des Immobilisations

	Valeur brute immobilisée début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Valeur brute fin d'exercice
		Acquisitions	Cessions	
Autres immobilisations incorporelles	60.002	678	-	60.680
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	60.002	678	-	60.680
Constructions	335.252	-	-	335.252
Installations techniques, matériels et outillages	4.233	-	-	4.233
Instal générales, agencements & aménagements	107.188	12.929	-	120.116
Matériel de transport	100.179	24.335	41.819	82.694
Matériel de bureau et informatique, mobilier	67.445	20.856	-	88.301
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	614.296	58.120	41.819	630.597
Autres participations	87.299	2.700	64.791	25.208
Prêts et autres immobilisations financières	7.813	-	-	7.813
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	95.112	2.700	64.791	33.021
TOTAL	769.409	61.498	106.610	724.297

Etat des amortissements

CADRE A : SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	Amortissements Début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements Fin d'exercice
		Dotations	Diminutions	
Autres immobilisations incorporelles	6.440	1.285	-	7.725
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6.440	1.285	-	7.725
Constructions	80.676	18.187	-	98.863
Installations techniques, matériel et outillage	2.805	846	-	3.651
Autres immobilisations corporelles				
Installations générales, agencements	47.456	12.348	-	59.805
matériel de transport	82.383	13.416	41.819	53.980
matériel de bureau et informatique, mobilier	33.120	13.773	-	46.894
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	246.441	58.571	41.819	263.192
TOTAL	252.880	59.856	41.819	270.916

CADRE B : VENTILATION DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE				CADRE C : MOUVEMENTS AFFECT PROV POUR AMT DEROG	
Immobilisations amortissables	Amortiss. linéaires	Amortiss. dégressifs	Amortiss. except.	Dotations	Reprises
Autres immobilisations incorporelles	1.285	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1.285	-	-	-	-
Constructions	18.187				
Installations techniques, matériel et outillage	846				
Autres immobilisations corporelles					
Installations générales, agencement	12.348	-	-	-	-
matériel de transport	13.416	-	-	-	-
matériel de bureau, mobilier	13.178	595	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	57.975	595	-	-	-
TOTAL	59.260	595	-	-	-

CADRE D MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Montant net début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Montant net fin d'exercice
		Augmentation	Dotation	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Primes remboursement obligations	-	-	-	-

Etat des provisions

	Montant Début exercice	Augmentation Dotation exercice	Diminution Reprise	Montant Fin d'exercice
TOTAL I	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	137.306	-	122.828	14.478
TOTAL II	137.306	-	122.828	14.478
Provisions dépréciation stocks et en cours	455.459	-	273.460	181.999
Autres provisions pour dépréciation	6.784	-	-	6.784
TOTAL III	462.243	-	273.460	188.783
TOTAL GENERAL	599.549	-	396.288	203.261
Dont dotations et reprises				
- d'exploitation		-	396.288	
- financières		-	-	
- exceptionnelles		-	-	
Titres mis en équivalence : montant dépréciation à la clôture exercice				

Etat des échéances des créances et des dettes

CADRE A - ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an
Autres immobilisations financières	7.813	7.813	-
Autres créances clients	144.708	144.708	-
Impôts sur les bénéfices	214.288	214.288	-
Taxe sur la valeur ajoutée	215.852	215.852	-
Groupe et associés	1.664.942	1.664.942	-
Débiteurs divers	32.550	32.550	-
Charges constatées d'avance	871.647	871.647	-
TOTAL CREANCES	3.151.799	3.151.799	-
Prêts accordés en cours d'exercice	-		
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-		
Prêts et avances consentis aux associés	-		

CADRE B - ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts dettes à 1 an maximum à l'origine	5.627.075	5.627.075	-	-
Emprunts dettes à plus de 1 an à l'origine	350.945	102.939	243.662	4.344
Emprunts dettes financières divers	13.603	13.603	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	3.049.341	3.049.341	-	-
Personnel et comptes rattachés	60.998	60.998	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	48.314	48.314	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	9.448	9.448	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	18.237	18.237	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.276	4.276	-	-
Groupe et associés	1.574.940	1.574.940	-	-
Autres dettes	38.177	38.177	-	-
Produits constatés d'avance	17.250	17.250	-	-
TOTAL DES DETTES	10.812.604	10.564.598	243.662	4.344
Emprunts souscrits en cours exercice	23.000			
Emprunts remboursés en cours exercice	108.055			
Emprunts dettes associés				

Composition du capital social

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

Différentes catégories de titres	Valeur nominale	Nombres de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions	416,66 €	2.400	-	-	2.400

Fonds commercial

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

Nature	Nombres de titres				Montant de la dépréciation
	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Global	
Fonds commercial	-	-	52.595	52.595	-
Total	-	-	52.595	52.595	-

Autres immobilisations incorporelles

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

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition. Ces éléments sont amortis sur la durée de leur utilisation par l'entreprise, à savoir :

	Valeurs	Taux d'amortissement
Logiciels	8.085	100,00

Evaluation des immobilisations corporelles

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

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

Evaluation des amortissements

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

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

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	15 ou 20 ans
Agencements et aménagements, installations techniques	Linéaire	5, 7 ou 8 ans
Matériels et outillage	Linéaire	3 ou 4 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau, mobilier	Linéaire	3 à 8 ans

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.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres 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 leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Créances immobilisées

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

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

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

Evaluation des produits en cours

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

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

Prix d'acquisition

+ frais financiers

+ impenses

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 leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Evaluation des créances et dettes

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

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

Dépréciation des créances

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

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

Evaluation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Disponibilités en Euros

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

Charges à payer

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

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	40.935
Emprunts et dettes financières diverses	25.886
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1.121.011
Dettes fiscales et sociales	88.335
Autres dettes	4.603
TOTAL	1.280.769

Charges et produits constatés d'avance

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

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	871.647
Total	871.647
Produits constatés d'avance	Montant
Produits d'exploitation	17.250
Total	17.250

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

	Charges financières	Produits financiers
Total	270.829	289.020
Dont entreprises liées	30.704	209.006

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

Dettes garanties par des sûretés réelles

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24-8°)

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	274.409
Total	274.409

Dettes garanties par des sûretés réelles

Emprunt du :	Société Marseillaise de Crédit
Montant initial de cette garantie :	198.184
Montant restant dû en capital :	85.067
Nature de la sûreté réelle :	Hypothèque
Emprunt du :	Crédit Agricole
Montant initial de cette garantie :	76.225
Montant restant dû en capital :	19.986
Nature de la sûreté réelle :	Hypothèque

Engagements financiers

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24-16°)

Etat des engagements donnés au 31 décembre 2003						
Nature	Société cautionnée	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
Caution bancaire	SARL REALISATIONS ST-CHRISTOPHE		Acquisition immeuble Tassin	121.959 €	41.308 €	Banque Rhône-Alpes
Caution bancaire	SARL REALISATIONS ST-CHRISTOPHE		Acquisition immeuble Craponne 12	106.714 €	37.506 €	Banque Rhône-Alpes
Caution bancaire	SARL REALISATIONS ST-CHRISTOPHE		Opération OCH de Sathonay	417.000 €	471.321 €	Banque Rhône-Alpes
Caution bancaire	SARL JARDINS DE PIERRE		Emprunts	Néant	Néant	Société Marseillaise de Crédit
Privilège de vendeur et prêteur de deniers	Vendeur			45.735 €	19.986 €	Société Marseillaise de Crédit
Promesse d'hypothèque		388.254 €	Concours bancaires Les Olmes			Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		66.535 €	Concours bancaire Beauvoir de Marc			Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		78.137 €	Concours bancaire Cercié			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		33.457 €	Concours bancaire Meximieux			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		75.599 €	Concours bancaire Bron			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		137.723 €	Concours bancaire Cordieux			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		310.216 €	Concours bancaire La Balme – Les Grottes			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		412.916 €	Concours bancaire Saint-Jean-de-Bournay			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		1.142.828 €	Concours bancaire Montmerle-sur-Saône			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		107.331 €	Concours bancaire Pouilly-le-Monial			Crédit Agricole
TOTAL		2.752.996 €		691.408 €	570.121 €	
TOTAL			3.444.404 €			

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2003						
Garant	Nature	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
JC CAPELLI	Caution	557.000 €	Concours bancaire Chalamont			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	37.010 €	Concours bancaire Chasse-sur-Rhône			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	199.872 €	Concours bancaire Megève			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	196.180 €	Concours bancaire Bourg Saint-Christophe			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	22.076 €	Concours bancaire Cordieux			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	631.550 €	Concours bancaire Grand Croix			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	39.404 €	Concours bancaire Moidieu			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	17.955 €	Concours bancaire Solaize			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	213.670 €	Concours bancaire Saint-Didier			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	33.008 €	Concours bancaire Chatanay			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	43.427 €	Concours bancaire Sathonay Village			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	182.000 €	Concours bancaire Lozanne			Banque Rhône-Alpes
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	388.254 €	Concours bancaire Les Olmes			Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	78.137 €	Concours bancaire Cercié			Crédit Agricole

Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	33.457 €	Concours bancaire Meximieux			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	75.599 €	Concours bancaire Bron			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	137.723 €	Concours bancaire Cordieux			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	310.216 €	Concours bancaire La Balme – Les Grottes			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	412.916 €	Concours bancaire Saint-Jean-de-Bournay			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	71.808 €	Concours bancaire Dareize			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	1.142.828 €	Concours bancaire Montmerle-sur-Saône			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	107.331 €	Concours bancaire Pouilly-le-Monial			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Ambérieu			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Isle d'Abeau			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Chalamont			Crédit Agricole
M. et Mme Capelli	Caution personnelle et hypothécaire		Travaux d'aménagement des bureaux	38.112 €	8.718 €	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution		Tènement immobilier à Chassieu	45.735 €	19.986 €	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution		Acquisition d'une maison sise à Saint-Didier-au-Mont-d'Or	198.184 €	85.067 €	Société Marseillaise de Crédit
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Heyrieux	68.602 €	17.826 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Saint-Bonnet-de-Mûre	22.562 €	7.092 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Vaugneray	60.980 €	28.389 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Vancia	28.965 €	12.003 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Chalamont	38.112 €	19.963 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Francheleins	38.112 €	13.586 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Dagneux	53.490 €	36.418 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Chasse-sur-Rhône	23.000 €	14.616 €	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Sainte-Euphémie	40.000 €	31.674 €	Banque Rhône-Alpes
TOTAL		4.931.421 €		655.854 €	295.338 €	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Opérations faites en commun

(Arrêté du 27 avril 1982)

Affaires	Résultat global	Résultat transféré
Affaires bénéficiaires		
. SEP SOFIREL – CAPELLI CHASSIEU 3	987.858	493.929
. SEP SOFIREL – CAPELLI LOZANNE 1	99.510	49.755
. SEP AFA CAPELLI 2002	54.976	27.488
. SCI CLOS DE LA RIVOIRE	238.074	119.037
. SEP URBA CAPELLI	155.108	77.554
Total	1.535.526	767.763
Affaires en perte		
. SEP GEREES PAR LA S.A. CAPELLI (1)	78.462	38.656
. SEP SOFIREL – CAPELLI CHASSIEU 2	19.196	9.598
- SNC JULES VERNE	2.556	852
Total	100.214	49.106

(1) : Il s'agit des SEP CAPELLI – URBA, CAPELLI – RIGAL, CAPELLI – FONTANEL et CAPELLI – SOFIREL (Lozanne 2) détenues à 50% par la S.A. CAPELLI et à 50% par l'autre associé nommé ainsi que la SEP CAPELLI EURO CONCEPT détenue à 33,33% par la S.A. CAPELLI, 33,33% par EUROFONCIER et à 33,33% par URBA CONCEPT.

NOTE COMPLEMENTAIRE A L'ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2003

Liste des filiales et participations

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

	Capital social	Réserve et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société	Cautions et avals donnés par la société	CA H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				brute	nette					
A. Renseignements détaillés										
1. Filiales (plus de 50%)										
SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	7.622	225.269	85,00%	6.479	6.479	-	131.000	173.910	36.946	-
SARL CHAMPIE	7.622	8.991	72,00%	5.488	5.488	-	-	-	<5.974>	-
2. Participations (10 à 50%)										
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	152	238.073	50,00%	76	76	-	-	2.342.706	238.073	-
SCI AVENUE CH. DE GAULLE	1.000	-	50,00%	500	500	-	-	-	273.014	-
SNC LES VERCHERES	1.000	-	50,00%	500	500	-	-	23	-	-
SCI LE RICHELIEU	1.000	-	50,00%	500	500	-	-	64.661	-	-
SCI LE CLOS MARGAUX	1.000	-	50,00%	500	500	-	-	673.973	-	-
SNC LES PLATIERES	1.500	-	50,00%	750	750	-	-	-	-	-
SARL LE JARDIN DE PIERRE	8.000	21.383	46,00%	3.680	3.680	-	-	<9.635>	21.166	-
SNC JULES VERNES	1.800	-	33,33%	600	600	-	-	-	<462>	-
SCI LES JARDINS DE MARION	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	67.280	-	-
SCI LES JARDINS DE MARIE	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	90.343	-	-
B. Renseignements globaux										
1. Filiales non-reprises en A.										
2. Participations non reprises en A.										
SNC LE PARAVISET	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	-	-	-
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	119.008	-	-
SCI LES JARDINS D'EMILIE	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	295.837	-	-
SCI LES COLS VERTS	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	1.387.782	-	-
SCI LE PARC DE LOGS PRES	1.000	-	20,00%	200	200	-	-	542.331	-	-

Résultats des cinq derniers exercices

(Décret n°67-236 du 23 mars 1967)

	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	310.996	310.996	1.000.000	1.000.000	1.000.000.
Nombre des actions ordinaires existantes	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffres d'affaires hors taxes	4.424.661	5.820.405	6.871.163	10.179.377	5.962.060
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	288.527	981.140	800.718	1.998.213	1.121.901
Impôt sur les bénéfices	161.877	382.046	211.893	639.592	258.743
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	317.745	405.586	616.006	1.054.824	1.199.591
Résultat distribué	-	-	130.800	998.400	-
RESULTATS PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	52,77	249,62	245,34	566,09	359,65
Résultat après impôt, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	132,20	168,99	256,67	439,51	499,83
Dividende attribué à chaque action	-	-	54,50	416,00	-
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	8	8	9	9	14
Montant de la masse salariale de l'exercice	194.322	290.233	423.769	430.470	561.646
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (charges et œuvres sociales)	62.866	95.877	141.158	157.707	197.356

5.6.2.f) RAPPORT DE GESTION ETABLI PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 JUIN 2004

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2003 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

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

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

- Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice.

L'activité a été quelque peu freinée par les grèves des archéologues pendant les premiers mois de l'année.

Compte tenu du retard pris sur les chantiers, nos recettes sont en diminution et notre résultat d'exploitation également.

Notre résultat financier est en progression grâce à l'augmentation des bons résultats de nos filiales.

Au cours de l'exercice 2003, nous avons pris des participations dans des sociétés civiles de construction – vente dont le détail vous sera donné ci-après.

- Evolution prévisible et perspectives d'avenir.

Nous avons de bonnes perspectives pour l'exercice 2004, notre chiffre d'affaires étant en forte croissance. Nous devrions ainsi réaliser de bons résultats pour l'exercice en cours.

- Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice.

Depuis le 31 décembre 2003, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

- Activité des filiales et participations.

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société et des sociétés qu'elle contrôle.

- Prises de participation ou prises de contrôle

Nous vous signalons que notre société a pris, au cours de l'exercice écoulé, les participations suivantes :

- 50% du capital de la SNC LES PLATIERES
- 50% du capital de la SCI AVENUE CHARLES DE GAULLE
- 25% du capital de la SCI LES JARDINS DE MARIE
- 25% du capital de la SCI LES JARDINS DE MARION
- 25% du capital de la SNC LE PARAVISET
- 25% du capital de la SCI LES JARDINS DE FLORANGE
- 25% du capital de la SCI LES JARDINS D'EMILIE
- 20% du capital de la SCI LE PARC DES LONGS PRES

PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucun salarié ne détient de participation dans le capital social selon la définition de l'article L. 225-102 du Code de commerce.

RESULTATS - AFFECTATION

- Examen des comptes et résultats.

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2003, le chiffre d'affaires s'est élevé à 5.962.060 Euros contre 10.179.377 Euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 561.646 Euros contre 430.470 Euros pour l'exercice précédent.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'élève à 197.356 Euros contre 157.707 Euros pour l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 5.678.492 Euros contre 8.523.139 Euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 787.772 Euros contre 1.844.284 Euros pour l'exercice précédent.

Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du solde de 18.192 Euros des produits et frais financiers, il s'établit à 1.523.955 Euros contre 1.822.289 Euros pour l'exercice précédent.

Après prise en compte du résultat exceptionnel de - 65.621 Euros, de l'impôt sur les sociétés de 258.743 Euros, l'exercice clos le 31 décembre 2003 se traduit par un bénéfice de 1.199.591 Euros contre un bénéfice de 1.054.824 Euros pour l'exercice précédent.

- Proposition d'affectation du résultat.

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 1.199.591 Euros.

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

Bénéfice de l'exercice 1.199.591 Euros

En totalité au compte "autres réserves" qui s'élève ainsi à 1.847.171 Euros.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents, et l'avoir fiscal correspondant, ont été les suivants :

EXERCICE	DIVIDENDE NET	AVOIR FISCAL
31 décembre 2000	néant	néant
31 décembre 2001	54,5 €	27,25 €
31 décembre 2002	416,0 €	208,00 €

- Dépenses non déductibles fiscalement.

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 1.472 Euros et qui ont donné lieu à une imposition de 491 Euros.

- Tableau des résultats des cinq derniers exercices.

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article 148 du décret du 23 mars 1967, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

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

Il vous sera donné lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions entrant dans le champ d'application de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

- Liste des mandats et fonctions

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

Monsieur Jean Claude Capelli

Président et Directeur Général de la société J.C. CAPELLI S.A.
Gérant de la SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE

Madame Claudine Capelli

Administrateur de la société J.C. CAPELLI S.A.

Monsieur Christophe Capelli

Gérant de la SARL HJC
Gérant de la SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN
Liquidateur de la SARL CHAMPIE
Gérant de la SARL 2C AMENAGEMENT
Directeur Général Délégué de la société J.C. CAPELLI S.A.

- Renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes.

Les mandats de Monsieur André Fluchaire, Commissaire aux Comptes titulaire, et de Madame Josiane Botti, Commissaire aux Comptes suppléant, arrivant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2009.

MISE EN HARMONIE DES STATUTS AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI NRE

Nous vous rappelons que notre assemblée générale du 30 juin 2003 a décidé la mise en harmonie de nos statuts avec les dispositions de la loi du 15 mai 2001 dite NRE et que le Conseil d'Administration, réuni à l'issue de cette assemblée, s'est prononcé sur le choix du mode d'exercice de la direction générale et a décidé qu'elle serait assumée par le Président du Conseil d'Administration.

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

Le Conseil d'Administration

5.6.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2004

CAPELLI S.A.

SOMMAIRE

- I. RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- II. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- III. BILAN
- IV. COMPTE DE RESULTAT
- V. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
- VI. RAPPORT DE GESTION

5.6.3.a) **RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** Comptes sociaux au 31 décembre 2004

Mesdames, Messieurs,

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 décembre 2004 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels, au regard des règles et principes comptables français, sont 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. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

Nos travaux n'ont pas mis en évidence d'éléments nécessitant d'être portés à votre connaissance en application des dispositions de l'article L. 225-235, 1^{er} alinéa, du Code de commerce relatives à l'obligation de justification de nos appréciations.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Villeurbanne, le 18 mai 2005

Le Commissaire aux Comptes
André Fluhaire

5.6.3.b) RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Comptes sociaux au 31 décembre 2004

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés de conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article D.92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Les conventions conclues au cours de l'exercice sont présentées dans le tableau I.

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Ces conventions sont présentées dans le tableau II.

Les personnes concernées par ces conventions sont présentées dans le tableau III.

Fait à Villeurbanne, le 18 mai 2005

Le Commissaire aux Comptes
André Fluchaire

TABLEAU I

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

<i>Sociétés ou personnes concernées</i>	<i>Nature, Objet, Modalités des conventions</i>	<i>Date d'autorisation</i>	<i>Montants (HT en €)</i>
SNC LES PLATIERES	La société CAPELLI a acheté un terrain de 15.200 m ² situé à Serpaize à la SNC LES PLATIERES Prix d'achat :	23/12/2005	1.300.000
SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA)	La société CAPELLI a vendu à la SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN un terrain de 21.984 m ² situé à Birieux Prix d'achat : 12.000 € provisionné à hauteur de 10.000 € Prix de vente :	23/12/2004	12.958
SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	La société CAPELLI a vendu à la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE un terrain de 1619 m ² situé à Chasse-sur-Rhône Prix d'achat : 37.300 € provisionné à hauteur de 30.000 € Prix de vente :	23/12/2004	85.400
Claudine Capelli et Christophe Capelli	Achat le 6 octobre 2004 par la SA CAPELLI de parts sociales de la société REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE représentant 15% du capital. Prix d'achat :	08/09/2004	266.400

TABLEAU II

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

<i>Sociétés ou personnes concernées</i>	<i>Nature, Objet, Modalités des conventions</i>	<i>Montants (HT en €)</i>
2C AMENAGEMENT SARL	Facturation par la société HJC à la société 2C AMENAGEMENT de prestations administratives. Cette convention a été reprise en produit par la société CAPELLI du fait de la fusion de la société HJC par CAPELLI Produits de l'exercice :	20.435
SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	Facturation de prestations administratives annuelles par la SA CAPELLI à la filiale SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE. Produits de l'exercice :	5.240
SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA)	Facturation de prestations administratives par la SA CAPELLI à SFA. Produits de l'exercice :	8.157
SCI CHAMPAGNE	Facturation de la SCI CHAMPAGNE à la SA CAPELLI du loyer des bureaux de Champagne-au-Mont-d'Or. Charges de l'exercice :	- 44.707
SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	La SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE a mis à disposition de la SA CAPELLI des fonds destinés à financer l'opération « Les Verchères ». Cette somme sera remboursée à la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE au fur et à mesure de la vente des lots, majorée de l'intégralité des frais déboursés par la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE auprès de la banque pour l'obtention du crédit. Le montant de l'avance au 31 décembre 2004 s'élève à 441.500 Euros Les intérêts comptabilisés sur l'exercice ont représenté :	- 22.167
2C AMENAGEMENT SARL	La société HJC SARL s'est portée caution solidaire de la société 2C AMENAGEMENT auprès des banques en garantie des crédits d'accompagnement et des garanties d'achèvement des V.R.D. Cette convention a été reprise par la société CAPELLI du fait de la fusion de la société HJC par CAPELLI	

TABLEAU III

PERSONNES CONCERNEES PAR CES CONVENTIONS

	<i>Jean-Claude Capelli</i>	<i>Christophe Capelli</i>
CAPELLI SA	X	X
SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA)	X	X
2C AMENAGEMENT SARL		X
SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	X	
SNC LES PLATIERES	X	

5.6.3.c) BILAN SOCIAL 2004 - ACTIF

<i>(en euros)</i>	31.12.2004 (12 mois)		31.12.2003 (12 mois)	
	Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
Frais d'établissement	6.278	6.278	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concession, brevets et droits similaires	14.605	9.049	5.555	360
Fonds commercial	52.595	-	52.595	52.595
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Total immobilisations incorporelles	73.478	15.327	58.150	52.955
Terrains	-	-	-	-
Constructions	342.904	117.858	225.046	236.388
Installations techniques	10.042	4.953	5.090	582
Autres immobilisations corporelles	523.079	221.894	301.186	130.434
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Total immobilisations corporelles	876.025	344.705	531.322	367.404
Participations	8.132.517	-	8.132.517	25.208
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	7.813	-	7.813	7.813
Total immobilisations financières	8.140.330	-	8.140.330	33.021
ACTIF IMMOBILISE	9.089.833	360.031	8.729.801	453.081
Stocks matières premières	-	-	-	-
Stocks encours de biens et de services	-	-	-	-
Stocks produits intermédiaires et finis	11.903.377	311.999	11.591.378	7.962.076
Stocks de marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur comm.	412.840	-	412.840	314.537
Créances clients et comptes rattachés	5.833.542	-	5.833.542	144.708
Autres créances	3.345.011	-	3.345.011	2.120.848
Valeurs mobilières de placement	4.876.637	-	4.876.637	1.387.119
Disponibilités	1.355.294	-	1.355.294	878.301
Charges constatées d'avance	778.069	-	778.069	871.647
ACTIF CIRCULANT	28.504.769	311.999	28.192.771	13.679.235
Charges à répartir	-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
Ecart de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	37.594.602	672.030	36.922.572	14.132.615

5.6.3.c) BILAN SOCIAL 2004 - PASSIF

<i>(en euros)</i>	31.12.2004 (12 mois)	31.12.2003 (12 mois)
Capital social	4.482.000	1.000.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	9.351.556	-
Réserves légales	100.000	100.000
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	23	647.580
Report à nouveau	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	3.306.603	1.199.591
Subventions d'investissement	-	-
CAPITAUX PROPRES	17.240.182	2.947.171
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour risques	14.478	14.478
Provisions pour charges	-	-
PROVISIONS	14.478	14.478
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit*	8.995.335	5.978.020
Emprunts et dettes financières divers	791.598	1.588.542
Total dettes financières	9.786.933	7.566.562
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	456.675	358.362
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.837.119	3.049.341
Dettes fiscales et sociales	3.559.861	136.997
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.026	4.276
Autres dettes	337	38.177
Produits constatés d'avance	22.960	17.250
Total dettes d'exploitation	9.880.978	3.604.403
DETTES	19.667.912	11.170.965
Ecart de conversion passif	-	-
TOTAL PASSIF	36.922.572	14.132.615
* dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banque et CCP	7.997.270	5.626.093

5.6.3.d) COMPTE DE RESULTAT 2004

<i>(en euros)</i>	31.12.2004 (12 mois)	31.12.2003 (12 mois)
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de biens	21.434.473	5.102.644
Production vendue de services	451.460	859.415
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	21.885.933	5.962.060
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	225.805	494.733
Autres produits	356	9.472
Total des produits d'exploitation	22.112.094	6.466.264
Achats marchandises et matières premières	-	-
Variation de stocks de marchandises	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	16.529.204	7.969.520
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements	<3.273.278>	<3.961.381>
Autres achats et charges externes	1.165.816	781.272
Impôts, taxes et versements assimilés	337.193	69.166
Salaires et traitements	1.481.458	561.646
Charges sociales	569.244	197.356
Dotations aux amortissements sur immobilisations	82.837	59.856
Dotations aux provisions sur actif circulant	170.000	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	6.673	1.058
Total des charges d'exploitation	17.069.148	5.678.492
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.042.946	787.772
Bénéfice attribué ou perte transférée	433.186	774.040
Perte supportée ou bénéfice transféré	7.915	56.049
Produits financiers	83.452	289.020
Charges financières	549.611	270.829
RESULTAT FINANCIER	<466.160>	18.192
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	5.002.057	1.523.955
Produits exceptionnels	10.172	95.130
Charges exceptionnelles	7.863	160.751
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2.309	<65.621>
Impôts sur les bénéfices	1.697.763	258.743
Total des produits	22.638.904	7.624.455
Total des charges	19.332.301	6.424.864
BENEFICE OU PERTE	3.306.603	1.199.591
Résultat net par action (sur la base de 3.320.000 actions)*	1,00 €	0,36 €

* Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net simple est égal au résultat net dilué.

5.6.3.e) **ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX** Comptes sociaux au 31 décembre 2004

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 36.922.572,20 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 21.885.933,15 euros et dégagant un bénéfice de 3.306.602,89 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2004 au 31/12/2004.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Restructurations

La S.A. CAPELLI a absorbé sa société mère la S.A.R.L. HJC suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004. Cette opération s'est traduite par une augmentation du capital de 149.581 euros et par une prime de fusion de 3.248.070 euros, après annulation des actions propres, incorporation au capital et imputation des frais liés à la fusion.

Suite à cette fusion, la S.A. CAPELLI détient 70% des parts de la S.A.R.L. 2C AMENAGEMENT, précédemment détenues par la SARL HJC.

D'autre part, notre société a reçu en apport 99 parts sur 100 de la S.A.R.L. SOCIETE FONCIERE DE L'AIN. Cette opération s'est traduite par une augmentation de capital de 129.998 euros, et par une prime d'apport de 3.731.002 euros.

Enfin, la S.A. CAPELLI a acquis 74 parts de la S.A.R.L. REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE, portant ainsi sa participation à 499 parts sur 500, pour un montant total de 266.400 euros.

Augmentation du capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004 a décidé d'augmenter le capital social de la S.A. CAPELLI de 2.866.271 euros, par prélèvement sur la prime de fusion à hauteur de 1.019.123 euros et par incorporation des autres réserves pour 1.847.148 euros.

Suite à cette augmentation, le nombre d'actions a été multiplié par 1.000 pour ramener la valeur nominale de chaque action de 1.350 euros à 1,35 euros.

Introduction en Bourse

La S.A. CAPELLI a été introduite sur le Marché Libre en octobre 2004, par l'émission de 249.000 actions nouvelles, représentant 7,5% du capital, au prix de 12,05 euros par action. Cette introduction a permis de lever 3.000.450 euros, soit 336.150 euros d'augmentation de capital social et 2.664.300 euros de prime d'émission. Cette dernière s'élève à 2.372.484 euros au 31 décembre suite à l'imputation des frais inhérents à l'introduction.

Au terme de ces différentes opérations réalisées en 2004, le capital social de la S.A. CAPELLI s'élève à 4.482.000 euros, soit 3.320.000 actions de 1,35 euros de valeur nominale.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La société envisage de s'introduire sur le marché Eurolist au cours de l'année 2005.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

(Code de commerce – articles L.123-13 et L. 123-17)

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

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect du principe de prudence et d'indépendance des exercices et en présumant la continuité de l'exploitation.

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 du règlement du CRC 99.03 du 29/04/99 relatif à la réécriture du plan comptable général.

Permanences des méthodes

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

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN

Etat des Immobilisations

	Valeur brute immobilisée début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Valeur brute fin d'exercice
		Acquisitions	Cessions	
Frais d'établissement, de R&D	-	6.278	-	6.278
Autres immobilisations incorporelles	60.680	6.520	-	67.200
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	60.680	12.798	-	73.478
Constructions	335.252	-	-	335.252
Aménagements des constructions	-	7.652	-	7.652
Installations techniques, matériels et outillages	4.233	5.809	-	10.042
Instal générales, agencements & aménagements	120.116	16.506	-	136.622
Matériel de transport	82.694	164.539	-	247.233
Matériel de bureau et informatique, mobilier	88.301	50.923	-	139.224
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	630.597	245.429	-	876.025
Autres participations	25.208	8.107.309	-	8.132.517
Prêts et autres immobilisations financières	7.813	-	-	7.813
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	33.021	8.107.309	-	8.140.330
TOTAL	724.297	8.365.536	-	9.089.833

Etat des amortissements

CADRE A : SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	Amortissements Début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements Fin d'exercice
		Dotations	Diminutions	
Frais d'établissement, de R&D	-	6.278	-	6.278
Autres immobilisations incorporelles	7.725	1.325	-	9.049
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	7.725	7.603	-	15.327
Constructions sur sol propre	98.863	18.187	-	117.050
Aménagements des constructions	-	807	-	807
Installations techniques, matériel et outillage	3.651	1.302	-	4.953
Installations générales, agencements	59.805	12.585	-	72.390
Matériel de transport	53.980	24.722	-	78.702
Matériel de bureau et informatique, mobilier	46.894	23.909	-	70.802
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	263.192	81.512	-	344.704
TOTAL	270.916	89.115	-	360.031

CADRE B : VENTILATION DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE				CADRE C : MOUVEMENTS AFFECT PROV POUR AMT DEROG	
Immobilisations amortissables	Amortiss. linéaires	Amortiss. dégressifs	Amortiss. except.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, de R&D	6.278	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	1.325	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	7.603	-	-	-	-
Constructions sur sol propre	18.187	-	-	-	-
Aménagements des constructions	807	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage	1.302	-	-	-	-
Installations générales, agencements	12.585	-	-	-	-
Matériel de transport	24.722	-	-	-	-
Matériel de bureau et informatique, mobilier	23.909	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	81.512	-	-	-	-
TOTAL	89.115	-	-	-	-

CADRE D MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES	Montant net début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Montant net fin d'exercice
		Augmentation	Dotation	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Primes remboursement obligations	-	-	-	-

Etat des provisions

	Montant Début exercice	Augmentation Dotation exercice	Diminution Reprise	Montant Fin d'exercice
TOTAL I	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	14.478	-	-	14.478
TOTAL II	14.478	-	-	14.478
Provisions dépréciation stocks et en cours	181.999	170.000	40.000	311.999
Autres provisions pour dépréciation	6.784	-	6.784	-
TOTAL III	188.783	170.000	46.784	311.999
TOTAL GENERAL	203.261	170.000	46.784	326.477
Dont dotations et reprises	- d'exploitation - financières - exceptionnelles	170.000 - -	46.784 - -	
Titres mis en équivalence : montant dépréciation à la clôture exercice				

Etat des échéances des créances et des dettes

CADRE A - ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an
Autres immobilisations financières	7.813	-	7.813
Autres créances clients	5.833.542	5.833.542	-
Taxe sur la valeur ajoutée	584.794	584.794	-
Divers Etat et autres collectivités publiques	37	37	-
Groupe et associés	2.715.765	2.715.765	-
Débiteurs divers	44.414	44.414	-
Charges constatées d'avance	778.069	778.069	-
TOTAL CREANCES	9.964.434	9.956.621	7.813
Prêts accordés en cours d'exercice	-		
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-		
Prêts et avances consentis aux associés	-		

CADRE B - ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts dettes à 1 an maximum à l'origine	8.003.340	8.003.340	-	-
Emprunts dettes à plus de 1 an à l'origine	991.995	159.924	468.498	363.573
Emprunts dettes financières divers	15.603	15.603	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	5.837.119	5.837.119	-	-
Personnel et comptes rattachés	841.845	841.845	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	242.120	242.120	-	-
Impôts sur les bénéfices	1.408.601	1.408.601	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	918.600	918.600	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	148.695	148.695	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.026	4.026	-	-
Groupe et associés	775.996	775.996	-	-
Autres dettes	337	337	-	-
Produits constatés d'avance	22.960	22.960	-	-
TOTAL DES DETTES	19.211.237	18.379.166	468.498	363.573
Emprunts souscrits en cours exercice	805.450			
Emprunts remboursés en cours exercice	164.400			
Emprunts dettes associés				

Composition du capital social

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

Différentes catégories de titres	Valeur nominale	Nombres de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions	1,35 €	2.400	3.317.600	-	3.320.000

L'augmentation de capital est liée aux opérations suivantes :

- incorporation de réserves :	2.866 K€
- fusion – absorption HJC :	150 K€
- apport de SFA :	130 K€
- introduction Marché Libre :	336 K€

Fonds commercial

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

Nature	Nombres de titres				Montant de la dépréciation
	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Global	
Fonds commercial	-	-	52.595	52.595	-
Total	-	-	52.595	52.595	-

Autres immobilisations incorporelles

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

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition. Ces éléments sont amortis sur la durée de leur utilisation par l'entreprise, à savoir :

	Valeurs	Taux d'amortissement
Logiciels	8.085	100,00
	6.520	33,33

Evaluation des immobilisations corporelles

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

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

Evaluation des amortissements

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

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

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	15 ou 20 ans
Agencements et aménagements, installations techniques	Linéaire	5, 7 ou 8 ans
Matériels et outillage	Linéaire	3 ou 4 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau, mobilier	Linéaire	3 à 8 ans

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 ou apportés, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres 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 leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Créances immobilisées

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

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

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

Evaluation des produits en cours

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

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

Prix d'acquisition

+ frais financiers

+ impenses

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 leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Evaluation des créances et dettes

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

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

Dépréciation des créances

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

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

Evaluation des valeurs mobilières de placement

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

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

Les VMP sont évaluées à 4.877.413 euros au 31 décembre 2004, au dernier prix du marché.

Dépréciation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été dépréciées par voie de provision pour tenir compte :

- pour les titres cotés, du cours moyen du dernier mois de l'exercice,
- pour les titres non cotés, de leur valeur probable de négociation à la clôture de l'exercice.

Disponibilités en Euros

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

Produits à recevoir

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

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	
Autres créances	17.065
TOTAL	17.065

Charges à payer

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

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	96.861
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.810.419
Dettes fiscales et sociales	1.148.969
TOTAL	5.056.250

Charges et produits constatés d'avance

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

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	778.069
Total	778.069
Produits constatés d'avance	Montant
Produits d'exploitation	22.960
Total	22.960

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT

Ventilation du chiffre d'affaires net

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

Répartition par secteur d'activité	
Lotissement	21.509.474
Locations immobilières	27.140
Prestations intragroupe	330.381
Produits divers	18.938
TOTAL	21.885.933

Rémunération des dirigeants

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

Rémunération allouée aux membres des organes de direction ou de gérance	452.372
TOTAL	452.372

Rémunération du PDG et du DG.

D'autre part, le montant des droits acquis au titre de l'article 82 s'élève à 30.105 euros au 1^{er} octobre 2004 (date anniversaire du contrat).

Effectif moyen

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

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	5	-
Employés	15	-
Total	20	-

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

	Charges financières	Produits financiers
Total	549.611	83.452
Dont entreprises liées	3.512	15.843

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

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

	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat comptable (hors participation)		1.697.763

IS sur résultat d'exploitation : 1.745.355 euros

IS sur résultat financier : <48.385> euros

IS sur résultat exceptionnel : 793 euros

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS**Dettes garanties par des sûretés réelles**

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24-8°)

		Montant garanti
Emprunts et dettes financières divers :		51.850
- gage sur véhicule	28.000	
- gage sur véhicule	23.850	
Total		51.850

Engagements financiers

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24-16°)

Etat des engagements donnés au 31 décembre 2004						
Nature	Société cautionnée	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
Cauton bancaire	SARL REALISATIONS ST-CHRISTOPHE	- €	Acquisition immeuble Tassin	596.902 €	- €	Banque Rhône-Alpes
Cauton bancaire	SARL REALISATIONS ST-CHRISTOPHE	- €	Acquisition immeuble Craponne 12	106.714 €	20.749 €	Banque Rhône-Alpes
Cauton bancaire	SARL REALISATIONS ST-CHRISTOPHE	456.000 €	Opération OCH de Sathonay	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
Cauton bancaire	SARL JARDINS DE PIERRE	- €	Emprunts	Néant	Néant	Société Marseillaise de Crédit
Privilège de vendeur et prêteur de deniers	Vendeur	- €		45.735 €	15.032 €	Société Marseillaise de Crédit
Promesse d'hypothèque		- €	Concours bancaire Bron	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	- €	Concours bancaire Montmerle-sur-Saône	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	- €	Concours bancaire Pouilly-le-Monial	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	- €	Concours bancaire Bourg-en-Bresse	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	853.527 €	Concours bancaire La Balme – Les Grottes	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	- €	Concours bancaire Cordieux	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	- €	Concours bancaire Saint-Jean-de-Bournay	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	305.811 €	Concours bancaire Serpaize	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	679.685 €	Concours bancaire Communay	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	512.359 €	Concours bancaire Morestel	- €	- €	Crédit Mutuel
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	- €	Concours bancaire Meximieux	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	- €	Concours bancaire Cercié	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	- €	Concours bancaire Dareize	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	322.008 €	Concours bancaire Montalieu	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.		Concours bancaire Rivolet	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	381.646 €	Concours bancaire Lozanne	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	399.588 €	Concours bancaire Chamagnieu	- €	- €	Banque de l'Economie
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	311.711 €	Concours bancaire Monsteroux-le-Milieu	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	193.723 €	Concours bancaire Cheyssieu	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	- €	Concours bancaire Sandrans	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	- €	Concours bancaire Morestel	- €	- €	Crédit Mutuel
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	451.928 €	Concours bancaire Roussillon	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	158.283 €	Concours bancaire Lagnieu	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	365.620 €	Concours bancaire Pont-de-Beauvoisin	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	96.508 €	Concours bancaire Les Avenières	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	108.415 €	Concours bancaire Pont-de-Beauvoisin	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	1.324.197 €	Concours bancaire Villette-de-Vienne	- €	- €	Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	179.357 €	Concours bancaire Château Gaillard	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque	CAPELLI S.A.	208.030 €	Concours bancaire Morance	- €	- €	Crédit Agricole
Cauton bancaire	2C AMENAGEMENT	311.000 €	Concours bancaire Saint-Marcel-les-Valence	- €	- €	Crédit Mutuel

Engagements financiers

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24-16°)

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2004						
Garant	Nature	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
CAPELLI S.A.	Caution	- €	Concours bancaire Megève	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A.	Caution	- €	Concours bancaire Chalamont	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A.	Caution	18.475 €	Concours bancaire Grand Croix	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A.	Caution	- €	Concours bancaire Bourg Saint-Christophe	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A.	Caution	- €	Concours bancaire Cordieux	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A.	Caution	27.480 €	Concours bancaire Chasse-sur-Rhône	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A.	Caution	38.802 €	Concours bancaire Moidieu	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A.	Caution	11.322 €	Concours bancaire Solaize	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A.	Caution	325.500 €	Concours bancaire Saint-Didier	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A.	Caution	26.482 €	Concours bancaire Chatanay	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A.	Caution	39.460 €	Concours bancaire Sathonay Village	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Les Olmes	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Cercié	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Meximieux	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Bron	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Cordieux	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	853.527 €	Concours bancaire La Balme – Les Grottes	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Saint-Jean-de-Bournay	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Dareize	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Montmerle-sur-Saône	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Pouilly-le-Monial	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Ambérieu-en-Bugey	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Isle d'Abeau	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Bourg-en-Bresse	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	305.811 €	Concours bancaire Serpaize	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	679.685 €	Concours bancaire Communay	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	512.359 €	Concours bancaire Morestel	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Meximieux	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	322.008 €	Concours bancaire Montalieu	- €	- €	Crédit Agricole
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Rivolet	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
Banque de l'Economie	Garantie d'achèvement Lotisseur	399.588 €	Concours bancaire Chamagnieu	- €	- €	Banque de l'Economie
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	311.711 €	Concours bancaire Monsteroux-le-Milieu	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	193.723 €	Concours bancaire Cheyssieu	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- €	Concours bancaire Sandrans	- €	- €	Crédit Agricole

Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	451.928 €	Concours bancaire Roussillon	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	158.283 €	Concours bancaire Lagnieu	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	365.620 €	Concours bancaire Pont-de-Beauvoisin	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	96.508 €	Concours bancaire Les Avenières	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	108.415 €	Concours bancaire Pont-de-Beauvoisin	- €	- €	Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	1.324.197 €	Concours bancaire Vilette-de-Vienne	- €	- €	Crédit Agricole
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	179.357 €	Concours bancaire Château Gaillard	- €	- €	Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	208.030 €	Concours bancaire Morance	- €	- €	Crédit Agricole
M. et Mme Capelli	Caution personnelle et hypothécaire	- €	Travaux d'aménagement des bureaux	38.112 €	2.254 €	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution	- €	Tènement immobilier à Chassieu	45.735 €	15.032 €	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution	- €	Acquisition d'une maison sise à Saint-Didier-au-Mont-d'Or	198.184 €	62.785 €	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution	- €	Acquisition des actions de la S.A. BARAUT	810.000 €	727.090 €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A	Caution		Financement des acquisitions à Heyrieux	68.602 €	2.621 €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A	Caution		Financement des acquisitions à Saint-Bonnet-de-Mûre	22.562 €	2.149 €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A	Caution		Financement des acquisitions à Vaugneray	60.980 €	23.363 €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A	Caution		Financement des acquisitions à Vancia	28.965 €	7.557 €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A	Caution		Financement des acquisitions à Francheleins	38.112 €	8.595 €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A	Caution		Financement des acquisitions à Dagneux	53.490 €	25.819 €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A	Caution		Financement des acquisitions à Chasse-sur-Rhône	23.000 €	10.033 €	Banque Rhône-Alpes
CAPELLI S.A	Caution		Financement des acquisitions à Sainte-Euphémie	40.000 €	24.076 €	Banque Rhône-Alpes

Crédit-bail

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

Nature	Terrains	Constructions	Installations techniques matériels outillages	Autres	Total
Valeur d'origine	-	-	-	7.496	7.496
Amortissements					
- dotations de l'exercice	-	-	-	493	493
Total	-	-	-	493	493
Redevances payées					
- exercice	-	-	-	722	722
Total	-	-	-	722	722
Redevances restant à payer					
- à un an au plus	-	-	-	2.165	2.165
- entre 1 et 5 ans	-	-	-	5.774	5.774
Total	-	-	-	7.939	7.939

Engagements en matière de pensions et retraites

Le montant des engagements de retraite s'élève à 16.701 euros au 31 décembre 2004.

Accroissements et allègements dette future d'impôt

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

Nature des différences temporaires	Montant
Accroissements	
Autres	
- frais financiers sur stocks	71.054
Total des accroissements	71.054
Allègements	
.... Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation	
- contribution sociale de solidarité (ORGANIC)	12.034
.... Autres	
- plus-value latente sur OPCVM	501
Total des allègements	12.535

Liste des filiales et participations

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

	Capital social	Réserve et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société	Cautions et avals donnés par la société	CA H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				brute	nette					
1. Filiales (plus de 50%)										
SA BARAUT	1.342.628	<730.318>	100,00%	779.131	779.131	-	-	-	103.529	-
SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	7.622	225.268	99,80%	272.879	272.879	-	-	270.630	20.346	-
SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN	10.000	294.439	99,00%	3.861.000	3.861.000	-	-	295.383	122.333	-
SARL 2C AMENAGEMENT	8.000	127.313	70,00%	3.210.200	3.210.200	-	-	3.445.366	595.055	-
2. Participations (10 à 50%)										
SCI CLOS DE LA RIVOIRE	152	-	50,00%	76	76	-	-	-	<9.323>	-
SCI AVENUE CH. DE GAULLE	1.000	-	50,00%	500	500	-	-	-	-	-
SCI LE RICHELIEU	1.000	-	50,00%	500	500	-	-	-	-	-
SCI LE CLOS MARGAUX	1.000	-	50,00%	500	500	-	-	2.402.801	97.440	-
SNC LES PLATIERES	1.500	-	50,00%	750	750	-	-	3.300.000	323.776	-
SNC LES VERCHERES	1.000	-	50,00%	500	500	-	-	-	-	-
SARL LES JARDINS DE PIERRE	8.000	-	46,00%	3.680	3.680	-	-	-	<2.542>	-
SNC JULES VERNE	1.800	-	33,33%	600	600	-	-	-	23.894	-
SCI LES JARDINS DE MARION	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	-	-	-
SCI LES JARDINS DE MARIE	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	-	-	-
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	-	-	-
SCI LES JARDINS D'EMILIE	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	-	-	-
SCI LES COLS VERTS	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	7.862.116	384.079	-
SCI L'AMBASSADEUR	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	-	-	-
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	-	-	-
SNC LE PARAVISET	1.000	-	25,00%	250	250	-	-	983.546	228.602	-
SCI LE PARC DES LONGS PRES	1.000	-	20,00%	200	200	-	-	-	-	-

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Opérations faites en commun

(Arrêté du 27 avril 1982)

Affaires	Résultat global	Résultat transféré
Affaires bénéficiaires		
. SCI LE DOMAINE DES CLOS VERTS	387.079	96.020
. SCI CLOS MARGAUX	97.400	48.720
. SNC LES PLATIERES	323.776	161.888
. SEP AFA CAPELLI 2003	13.430	6.715
. SOCIETES EN PARTICIPATION (1) et (2)	239.009	119.504
Total	1.060.734	432.847
Affaires en perte		
. SCI CLOS DE LA RIVOIRE	9.323	4.662
. SEP SOFIREL CAPELLI LOZANNE 1	5.330	2.665
. SEP SOFIREL CAPELLI CHASSIEU 3 2003	191	96
. SNC JULES VERNE 2003	462	154
Total	15.306	7.577

(1) : quote-part du résultat revenant à la SA CAPELLI dans les SEP CHASSIEU 2 (boni de liquidation), LOZANNE 1 (boni de liquidation) et URBA CAPELLI détenues chacune à 50% par la SA CAPELLI et à 50% par l'autre associé nommé.

(2) : SEP gérées par la SA CAPELLI : SEP CAPELLI – URBA, SEP CAPELLI – RIGAL, SEP CAPELLI – FONTANEL et SEP CAPELLI – SOFIREL (LOZANNE 2). Ces SEP sont détenues à 50% par la SA CAPELLI et à 50% par l'autre associé nommé. Le montant comptabilisé correspond à la part de l'autre associé.

Résultats des cinq derniers exercices

(Décret n°67-236 du 23 mars 1967)

	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	310.996	1.000.000	1.000.000	1.000.000.	4.482.000
Nombre des actions ordinaires existantes	2.400	2.400	2.400	2.400	3.320.000
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffres d'affaires hors taxes	5.820.405	6.871.163	10.179.377	5.962.060	21.885.933
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	981.140	800.718	1.998.213	1.121.901	5.210.419
Impôt sur les bénéfices	382.046	211.893	639.592	258.743	1.697.763
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	405.586	616.006	1.054.824	1.199.591	3.306.603
Résultat distribué	-	130.800	998.400	-	-
RESULTATS PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	249,62	245,34	566,09	359,65	1,06
Résultat après impôt, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	168,99	256,67	439,51	499,83	1,00
Dividende attribué à chaque action	-	54,50	416,00	-	-
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	8	9	9	14	20
Montant de la masse salariale de l'exercice	290.233	423.769	430.470	561.646	1.481.458
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (charges et œuvres sociales)	95.877	141.158	157.707	197.356	569.244

5.6.3.f) RAPPORT DE GESTION ETABLI PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 JUIN 2005

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2004 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

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

Nous vous proposerons également :

- une augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'émission et de réserves,
- diverses modifications statutaires,
- un programme de rachat par CAPELLI de ses propres actions sous réserve du transfert de la société sur un marché réglementé,
- et plusieurs délégations à accorder au Conseil d'Administration, sous réserve du transfert de la société sur un marché réglementé, en vue de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital.

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

Nous vous rappelons que notre société a fait son entrée au Marché Libre le 28 octobre 2004 par augmentation de capital pure de 3 M€, dans de bonnes conditions.

L'activité de la société au cours de l'exercice écoulé s'est déroulée conformément aux prévisions que nous avons présentées lors de l'entrée de la société au Marché Libre. Le chiffre d'affaires s'établit en effet à 21.885.933 Euros étant précisé que le montant du chiffre d'affaire apparaissant au bilan consolidé ressort à 25.930.000 Euros et que celui apparaissant au bilan consolidé PROFORMA ressort à 28.479.000 Euros.

Le lotissement et l'aménagement représentent environ 90% du chiffre d'affaires. Nos résultats sont supérieurs à nos prévisions et se présentent comme suit :

En K€	2004	2003
Résultat d'exploitation	5.042.946	787.772
Résultat financier	83.452	289.020
Résultat courant avant impôt	5.002.057	1.523.955
Résultat net comptable	3.306.603	1.199.591

EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Au 31 décembre 2004, environ 58% de notre chiffre d'affaires prévu pour l'exercice en cours était sécurisé.

Conformément à la stratégie annoncée :

- la promotion immobilière montera en puissance et apportera un levier de croissance et de profit dès 2005,
- le maillage du territoire national se poursuivra avec, notamment, l'accélération du développement des régions Côte d'Or, Franche-Comté, Bouches-du-Rhône, Vaucluse et Gard, via le recrutement de commerciaux.

Notre société, confirmant ses prévisions de chiffre d'affaires et de résultats, étudie dès à présent un transfert sur Eurolist pour les mois à venir.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Depuis le 31 décembre 2004, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Nous vous informons, conformément aux dispositions légales, que nous détenions, à la clôture de l'exercice :

- 100% du capital de la S.A. BARAUT,
- 99,80% du capital de la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE,
- 99% du capital de la SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN,
- 70% du capital de la SARL 2C AMENAGEMENT,
- 50% du capital de la SNC LES PLATIERES,
- 50% du capital de la SNC LES VERCHERES,
- 33% du capital de la SNC JULES VERNE,
- 50% du capital de la SCI AVENUE CHARLES DE GAULLE,
- 25% du capital de la SCI LES JARDINS DE MARIE,
- 25% du capital de la SCI LES JARDINS DE MARION,
- 25% du capital de la SNC LE PARAVISET,
- 25% du capital de la SCI LES JARDINS DE FLORANGE,
- 25% du capital de la SCI LES JARDINS D'EMILIE,
- 20% du capital de la SCI LE PARC DES LONGS PRES,
- 46% du capital de la SARL LE JARDIN DE PIERRE,
- 50% du capital de la SCI LE CLOS MARGAUX,
- 50% du capital de la SCI LE RICHELIEU,
- 50% du capital de la SCI LE CLOS DE LA RIVOIRE,
- 25% du capital de la SCI L'AMBASSADEUR,
- 25% du capital de la SCI LES TERRASSES DE BERENICE,
- 25% du capital de la SCI LE DOMAINE DES COLS VERTS.

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan ainsi que dans l'annexe des comptes consolidés des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre société et des sociétés qu'elle contrôle.

COMPTES CONSOLIDES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, nous vous présenterons ci-après le rapport de gestion du Groupe et les comptes consolidés de l'exercice écoulé que nous soumettons à votre approbation.

RESULTATS - AFFECTATION

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 3.306.603 euros.

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

Bénéfice de l'exercice	3.306.603 euros
A la réserve légale	165.330 euros
A titre de dividendes aux actionnaires soit 0,20 euros par action	664.000 euros
Le solde en totalité au compte "autres réserves"	2.477.273 euros

Il est précisé que le montant des revenus distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2004 éligibles à la réfaction de 50% s'élève à 664.000 euros, soit la totalité des dividendes mis en distribution.

Le paiement des dividendes sera effectué à compter du 30 juin 2005.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la société seraient de 16.576.182 euros.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices et l'avoit fiscal correspondant, ont été les suivants :

Exercice	Dividende net	Avoit fiscal
31 décembre 2001	54,50 €	27,25 €
31 décembre 2002	416,00 €	208,00 €
31 décembre 2003	néant	néant

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Le montant des charges non déductibles visées à l'article 39-4 du Code général des impôts s'élève à 2.333 Euros pour l'exercice 2004 et l'impôt correspondant à 778 Euros.

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article 148 du décret du 23 mars 1967, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Liste des mandats et fonctions

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

Monsieur Jean-Claude Capelli

- Président et Directeur Général de la société CAPELLI
- Président et Directeur Général de la société BARAUT
- Gérant de la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE
- Gérant de la SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT
- Gérant de la SNC LES PLATIERES

Madame Claudine Capelli

- Administrateur de la société CAPELLI
- Administrateur de la société BARAUT

Monsieur Christophe Capelli

- Administrateur et Directeur Général Délégué de la société CAPELLI
- Gérant de la SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN
- Gérant de la SARL 2C AMENAGEMENT
- Administrateur et Directeur Général Délégué de la société BARAUT

Monsieur Jean-Charles Capelli

- Directeur Général Délégué de la société CAPELLI
- Administrateur de la société BARAUT

Nomination de Commissaires aux Comptes titulaires et suppléants.

Monsieur André Fluchaire et Madame Josiane Botti, Commissaires aux Comptes, nous ayant fait part de leur intention de démissionner de leur mandat, nous vous proposons de nommer en remplacement pour la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2009 :

- en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire : le Cabinet ORFIS dont les bureaux sont à VILLEURBANNE (69100) 149 boulevard de Stalingrad,
- en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant : Monsieur Jean-Louis Flèche, dont les bureaux sont à VILLEURBANNE (69100) 149 boulevard de Stalingrad.

Nous vous proposons également de procéder à la nomination de co-Commissaires aux Comptes, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2010 :

- en qualité de co-Commissaire aux Comptes titulaire : la Société DFP ET ASSOCIES SARL, représentée par Monsieur Gérard Fayssse, dont les bureaux sont à LYON (9ème) Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire,
- En qualité de co-Commissaire aux Comptes suppléant : Monsieur Pierre Petit, dont les bureaux sont à LYON (9ème) Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire.

PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL

Nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice aucun salarié ne détenait de capital de la société dans le cadre d'une gestion collective.

IDENTITE DES DETENTEURS DU CAPITAL DEPASSANT 5%

Les actionnaires détenant plus de 5% du capital et des droits de vote se répartissent comme suit :

- Monsieur Jean-Claude Capelli : 15,84% en pleine propriété et 11,41% en usufruit, représentant 27,25% des droits de vote en assemblée générale ordinaire et 15,84% en assemblée générale extraordinaire,
- Madame Claudine Capelli : 15,84% en pleine propriété et 11,41% en usufruit, représentant 27,25% des droits de vote en assemblée générale ordinaire et 15,84% en assemblée générale extraordinaire,
- Monsieur Christophe Capelli : 21,32% en pleine propriété et 11,41% en nue propriété, représentant 21,32% des droits de vote en assemblée générale ordinaire et 32,73% en assemblée générale extraordinaire,
- Monsieur Jean-Charles Capelli : 16,65% en pleine propriété et 11,41% en nue propriété, représentant 16,65% des droits de vote en assemblée générale ordinaire et 28,06% en assemblée générale extraordinaire.

AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

Nous vous proposons d'augmenter le capital de 4.814.000 Euros pour le porter à 9.296.000 Euros par incorporation de réserves prélevées, à savoir :

- à hauteur de 265.330 Euros sur la Réserve Légale,
 - à hauteur de 2.477.296 Euros sur les Autres Réserves,
 - à hauteur de 2.071.374 Euros sur le compte Prime d'émission,
- et élévation de la valeur nominale des actions qui sera portée de 1,35 Euros à 2,80 Euros.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Comme conséquence de la proposition qui précède nous vous proposons de modifier l'article 6 des statuts en ajoutant un alinéa au premierement et en modifiant le deuxième de cet article.

Nous vous proposerons également de modifier l'article 25 relatif aux conventions réglementées ainsi que l'article 27 relatif aux Commissaires aux Comptes afin de les harmoniser avec les dispositions légales.

En outre, sous condition suspensive de l'introduction de la société sur un marché réglementé, nous vous proposons de modifier les articles 10 et 29 afin d'y insérer un paragraphe permettant la création d'actions au porteur.

PROGRAMME DE RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

Sous réserve de son admission sur un marché réglementé d'Euronext Paris, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration à racheter les propres actions de la société, par tous moyens, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un nombre d'actions représentant au plus 10% de son capital social à la date de la décision d'acquisition par le Conseil d'Administration, et pour un montant global maximal de 10.000.000 euros, dans les conditions et limites prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. La présente autorisation pourra être utilisée par le Conseil d'Administration en vue de :

- intervenir sur le marché dans le cadre d'un contrat de liquidité à conclure avec un prestataire de services d'investissement,
- favoriser la réalisation d'opérations financières ou de croissance externe, les actions acquises pouvant être utilisées à toutes fins et notamment être, en tout ou en partie, conservées, cédées, transférées, apportées ou échangées,
- les attribuer aux salariés et dirigeants dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de l'intéressement des salariés, du régime des options d'achats d'actions, de l'attribution gratuite d'actions, ou par le biais d'un plan d'épargne entreprise,
- permettre la gestion patrimoniale et financière du capital et des fonds propres de la société, eu égard notamment à ses besoins de financement,
- annuler les actions détenues par la société dans les conditions prévues par les textes en vigueur, au moyen d'une réduction corrélative du capital social dans la limite de 10% du capital existant à la date de la décision d'annulation, par période de 24 mois, sous réserve d'une autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire,
- conserver les actions de la société qui auront été achetées, les céder ou, plus généralement, les transférer par quelque mode juridique que ce soit.

DELEGATIONS A ACCORDER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN VUE DE PROCEDER A UNE OU PLUSIEURS AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Sous réserve de l'admission des actions de la société CAPELLI sur un marché réglementé d'Euronext Paris, nous vous proposons d'autoriser son Conseil d'Administration à :

- augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires nouvelles et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour un montant total des émissions susceptibles d'être réalisées ne pouvant pas être supérieur :
 - . à un montant de 10.000.000 euros pour les émissions d'actions ordinaires et les émissions d'actions nouvelles avec bon de souscription d'actions,
 - . à un montant de 50.000.000 euros pour les obligations convertibles en actions et/ou les émission d'obligations à bon de souscription d'actions,étant précisé qu'à ces montants s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des titres à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions,
- augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires nouvelles et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour un montant total des émissions susceptibles d'être réalisées ne pouvant pas être supérieur :
 - . à un montant de 10.000.000 euros pour les émissions d'actions ordinaires et les émissions d'actions nouvelles avec bon de souscription d'actions,
 - . à un montant de 50.000.000 euros pour les obligations convertibles en actions et/ou les émission d'obligations à bon de souscription d'actions,étant précisé qu'à ces montants s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des titres à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions,
- augmenter le capital par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise,
- procéder à une ou plusieurs augmentations de capital réservée(s) aux salariés.

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

Fait à Saint-Didier-au-Mont-d'Or
Le 20 mai 2005
Le Conseil d'Administration

5.7. HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET DES MEMBRES DU RESEAU PRIS EN CHARGE PAR CAPELLI

Les montants indiqués correspondent aux montants H.T. facturés sur chaque exercice :

	Monsieur André Fluchaire			
	Montant H.T. en €		%	
	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004
Audit				
. Commissariat aux Comptes, Certification, examen des comptes individuels	5.230	15.000	38%	100%
. Missions accessoires	-	25.000	62%	-%
<i>Sous-total</i>	5.230	40.000	100%	100%
Autres prestations				
. Juridique, fiscal, social	-	-	-%	-%
. Technologies de l'information	-	-	-%	-%
. Audit interne	-	-	-%	-%
. Autres	-	-	-%	-%
<i>Sous-total</i>	-	-	-%	-%
TOTAL	5.230	40.000	100%	100%

Les 25.000 € de missions accessoires au 31.12.2004 correspondent aux travaux effectués par le Commissaire aux Comptes dans le cadre de l'entrée du Groupe CAPELLI au Marché Libre.

CHAPITRE 6

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1. Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

6.1.1. *Composition du Conseil d'Administration*

Membre	Jean-Claude Capelli	Christophe Capelli	Claudine Capelli
Adresse professionnelle	2 bis, chemin du Coulouvrier 69410 Champagne-au-Mont-d'Or	2 bis, chemin du Coulouvrier 69410 Champagne-au-Mont-d'Or	2 bis, chemin du Coulouvrier 69410 Champagne-au-Mont-d'Or
Titre au sein du Conseil	Président	Administrateur	Administrateur
Date de nomination	24/03/1980	06/10/2004	30/06/1989
Echéance	AGO statuant sur l'exercice clos au 31.12.2006	AGO statuant sur l'exercice clos au 31.12.2009	AGO statuant sur l'exercice clos au 31.12.2006
Fonction chez CAPELLI S.A.	Président Directeur Général	Directeur Général Délégué	Responsable Administration des Ventes
Expertise et expérience en matière de gestion	Gestionnaire d'entreprises depuis 1973 dans les domaines du transport (ALPHA TRANSPORT S.A.) puis de l'aménagement – lotissement et des transactions immobilières (CAPELLI S.A.)	Gestionnaire d'entreprise depuis 1998 dans les domaines de l'aménagement – lotissement et de la promotion immobilière (CAPELLI S.A.)	Assistance à la gestion d'entreprise depuis 1973 dans les domaines du transport (ALPHA TRANSPORT S.A.) puis de l'aménagement – lotissement, des transactions immobilières et de la promotion immobilière (CAPELLI S.A.).
Autre activité significative exercée en dehors du Groupe	Néant	Néant	Néant
Lien familial avec les autres membres du Conseil d'Administration ou de Direction	Epoux de Claudine Capelli Père de Christophe Capelli Père de Jean-Charles Capelli	Fils de Jean-Claude Capelli Fils de Claudine Capelli Frère de Jean-Charles Capelli	Epoux de Jean-Claude Capelli Mère de Christophe Capelli Mère de Jean-Charles Capelli

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

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

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

Les caractéristiques et modalités essentielles des conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce font l'objet d'un rapport spécial du Commissaire aux Comptes . A la connaissance de la société, il n'existe pas d'autre conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs, à l'égard de CAPELLI S.A., des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance, et de direction générale, et leurs intérêts privés et / ou autres devoirs.

Aucun arrangement ou accord n'a été conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un quelconque des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance, et de direction générale, a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction et de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.

Il n'existe aucune restriction acceptée par les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance, et de direction générale, concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de CAPELLI.

6.1.2. Autres mandats ou fonctions exercés par les membres du Conseil d'Administration

Jean-Claude Capelli	2000	2001	2002	2003	2004	2005
RSC SARL	Gérant	Gérant	Gérant	Gérant	Gérant	Gérant
BARAUT S.A.	-	-	-	-	Président Directeur Général	Président Directeur Général
FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT SARL	-	-	-	-	-	Gérant

Christophe Capelli	2000	2001	2002	2003	2004	2005
HJC SARL ⁽¹⁾	Gérant	Gérant	Gérant	Gérant	-	-
SFA SARL	Gérant	Gérant	Gérant	Gérant	Gérant	Gérant
ENTREPOTS JEAN CAPELLI S.A.	Administrateur	Administrateur	Administrateur	-	-	-
CHAMPIE SARL	Co-gérant	Co-gérant	Co-gérant	Liquidateur	-	-
2C AMENAGEMENT SARL	-	Gérant	Gérant	Gérant	Gérant	Gérant
BARAUT S.A.	-	-	-	-	Administrateur	Administrateur

(1) : HJC était une S.A.R.L. détenue par la famille Capelli qui a été absorbée par la société CAPELLI le 6 octobre 2004.

Claudine Capelli	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ENTREPOTS JEAN CAPELLI S.A.	Administrateur	Administrateur	Administrateur	-	-	-
BARAUT S.A.	-	-	-	-	Administrateur	Administrateur

6.1.3. Fonctionnement du Conseil d'Administration (articles 16 à 22 des statuts)

Au cours de l'exercice 2004, le Conseil d'Administration de CAPELLI s'est réuni sept fois. Les principaux points abordés ont été :

- 6 avril : autorisation d'acquérir la S.A. BARAUT via emprunt bancaire assorti d'un nantissement des titres de la S.A. BARAUT,
- 14 mai :
 - . examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003,
 - . proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
 - . proposition de renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes,
 - . convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle,
 - . préparation du rapport de gestion et du projet de résolutions,
 - . modification de la rémunération de Christophe Capelli,
- 29 juillet :
 - . examen et approbation de l'avant-projet de fusion par absorption de la société HCJ,
 - . agrément d'un actionnaire,
 - . adoption du principe d'une augmentation de capital par apport des titres de la SOCIETE FONCIERE DE L'AIN,
 - . adoption du principe d'augmentations de capital en numéraire,
 - . préparation et convocation d'une assemblée générale extraordinaire,
 - . rédaction du projet de résolutions à soumettre à ladite assemblée générale extraordinaire,
- 8 septembre :
 - . arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2003,
 - . examen de la situation intermédiaire consolidée au 30 juin 2004,
 - . examen des comptes consolidés proforma aux 31 décembre 2003 et 30 juin 2004,
 - . examen des comptes prévisionnels consolidés aux 31 décembre 2004, 2005 et 2006,
 - . autorisation d'une convention de la nature de celles visées à l'article L.225-38 du Code de commerce,
- 12 octobre :
 - . approbation des conditions d'admission des actions CAPELLI sur le Marché Libre d'Euronext Paris,
 - . autorisation d'augmenter le capital social de 336.150 € concomitamment à l'entrée en Bourse par émission de 249.000 actions nouvelles de 1,35 € de nominal,
- 8 novembre :
 - . constatation de l'augmentation de capital social de 336.150 € par émission de 249.000 actions nouvelles de 1,35 € de nominal,
 - . modifications corrélatives des statuts,
- 23 décembre :
 - . nomination d'un second Directeur Général Délégué (Jean-Charles Capelli),
 - . allocation d'une prime exceptionnelle à Jean-Claude et Christophe Capelli et fixation d'un avantage en nature,
 - . autorisation de conventions réglementées.

Conseil d'Administration

- I. La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus sous réserve des dérogations prévues par la loi en cas de fusion. Ils sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire.
- II. Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente; ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.
- III. La durée des fonctions des administrateurs est de six années. Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur. Les administrateurs sont toujours rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Vacance d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur

Si un siège d'administrateur devient vacant entre deux Assemblées Générales, par suite de décès ou de démission, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire. S'il ne reste plus que deux administrateurs en fonction, ceux-ci, ou à défaut le Commissaire aux Comptes, doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à l'effet de compléter le Conseil. Les nominations d'administrateurs faites par le Conseil d'Administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Nombre d'actions détenues par les administrateurs

Les administrateurs doivent être propriétaires chacun d'une action au moins pendant la durée de leurs fonctions. Les administrateurs nommés en cours de société peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office.

Bureau du Conseil

Le Conseil nomme parmi ses membres, personnes physiques, un Président qui peut être élu pour toute la durée de son mandat d'administrateur. Le Président peut être révoqué à tout moment par le Conseil. Le Conseil nomme de même, s'il le juge à propos, un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Le Président et le Secrétaire peuvent toujours être réélus. En cas d'absence ou d'empêchement du Président ou du Secrétaire, le Conseil désigne à chaque séance la personne qui doit remplir cette fonction. Le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président ou de l'administrateur délégué dans les fonctions de Président. En outre, si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, des administrateurs représentant au moins le tiers des membres du Conseil peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, prendre l'initiative de la convocation.

Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil sur un ordre du jour déterminé. Dans ces deux cas, le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées. L'ordre du jour de la séance est fixé par l'auteur de la convocation ou pourra être arrêté au moment de la réunion du Conseil à la majorité de ses membres. Les réunions du Conseil ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante. Un règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par décret en conseil d'état. La disposition du paragraphe précédent n'est pas applicable, et par conséquent la présence effective ou par représentation des administrateurs est exigée, pour les délibérations du Conseil d'Administration ayant trait à la nomination, la rémunération et la révocation du Président du Conseil d'administration, la nomination du Directeur Général délégué, la rémunération et la révocation du Directeur Général et du Directeur Général délégué, l'arrêté des comptes annuels et consolidés, l'établissement du rapport de gestion de la société et, s'il y a lieu, celui du Groupe. Il est tenu un registre de présence qui est signé par tous les administrateurs participant à chaque séance du Conseil d'Administration.

Procès-verbaux

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, côté et paraphé, ou sur des feuilles mobiles numérotées et paraphées, dans les conditions fixées par la loi. Ces procès-verbaux mentionnent le nom des administrateurs présents, représentés, excusés ou absents. Ils font état de la présence ou de l'absence des personnes convoquées à la réunion en vertu d'une disposition légale, et de la présence de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie de la réunion. Les procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un administrateur, et, en cas d'empêchement du Président de séance, par deux administrateurs.

Pouvoirs du Conseil

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

6.1.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France

Du fait de sa taille (34 personnes au 1^{er} juillet 2005) et de la nature familiale de son Conseil d'Administration, la société CAPELLI ne se conforme actuellement pas à l'ensemble des dispositions contenues dans le régime de gouvernement d'entreprise français, et notamment :

- absence d'évaluation formelle des travaux du Conseil d'Administration,
- absence de règlement intérieur formalisé,
- absence de comités (des comptes, des rémunérations, des nominations).

6.2. Contrôle interne

6.2.1. *Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et les procédures de contrôle interne mises en place par la société CAPELLI*

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 alinéa 6 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 décembre 2004,
- des procédures de contrôle interne mises en place par la société,
- de l'étendue des pouvoirs du Président Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

1. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

1.1 Composition du Conseil d'Administration

Votre Conseil d'administration est composé de trois membres :

- Monsieur Jean-Claude Capelli qui exerce les fonctions de Président et Directeur Général,
- Monsieur Christophe Capelli qui exerce les fonctions de Directeur Général Délégué,
- Madame Claudine Capelli, Administrateur.

En outre, Monsieur Jean-Charles Capelli a été nommé second Directeur Général Délégué aux termes du Conseil d'Administration du 23 décembre 2004.

1.2 Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice écoulé votre Conseil d'Administration s'est réuni 7 fois en conformité avec les statuts.

L'agenda des réunions du conseil a été le suivant :

- 6 avril 2004
- 14 mai 2004
- 29 juillet 2004
- 8 septembre 2004
- 12 octobre 2004
- 8 novembre 2004
- 23 décembre 2004

1.3 Convocation

Conformément à l'article L 225-23 8 du Code de commerce, les Commissaires aux Comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil d'Administration qui ont examiné et arrêté les comptes annuels, ainsi que les comptes intermédiaires.

1.4 Information des administrateurs

Tous les documents, dossiers techniques et informations nécessaires à la mission des administrateurs, leur ont été communiqués préalablement à la réunion.

Les procès verbaux des réunions du Conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués aux administrateurs.

2. Contrôle interne

2.1 Définition du contrôle interne

La société CAPELLI définit le contrôle interne comme un processus mis en oeuvre 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:

- Le respect des politiques définies par la Direction, ainsi que la conformité aux lois et règlements en vigueur,
- La sauvegarde des actifs,
- 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 fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier.

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

2.2 Principaux acteurs du contrôle interne

Les principaux acteurs du contrôle interne sont les suivants :

- le Conseil d'Administration,
- la Direction Générale qui définit aux différents services les objectifs et les éléments permettant leur suivi,
- la Direction Administrative et Financière,
- les différents responsables de services, chargés de veiller au respect des objectifs et à l'information de la Direction Générale.

2.3 Organisation du contrôle interne

Le Groupe CAPELLI est un groupe familial qui s'est largement développé depuis quelques années et qui est en cours de restructuration. De ce fait, ce Groupe applique actuellement des procédures non formalisées et non écrites, mais qui sont en cours de refonte et de formalisation.

2.3.1 *Organisation comptable et financière*

Le service administratif et financier de la société CAPELLI est composé d'un Responsable Administratif et Financier assisté d'une équipe de 3 personnes. Ce Responsable Administratif et Financier est placé sous l'autorité directe du Président Directeur Général.

A ce jour, l'ensemble des procédures existantes est en cours de formalisation par la Direction Administrative et Financière.

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 S.A. CAPELLI.

La gestion de la trésorerie est effectuée par une des comptables sous la supervision directe du Président Directeur Général.

La gestion de la paie est effectuée par un cabinet externe : les éléments de paie sont validés par les différents responsables puis par le Président avant d'être adressés au cabinet.

Les règlements des fournisseurs sont préparés par le service comptable qui présente au Président Directeur Général ou au Directeur Général Délégué la pièce comptable justifiant du règlement demandé.

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.

Le courrier est ouvert par l'assistante de direction, qui le répartit ensuite au sein de la société. Peu de règlements arrivent directement à la société.

L'élaboration des comptes annuels est centralisée au sein du service administratif et financier de la société CAPELLI, avec l'assistance d'un cabinet d'Expertise Comptable.

Par ailleurs différents tableaux ont été mis en place, principalement relatifs :

- au suivi des V.M.P. : un état récapitulatif est établi à chacune des clôtures,
- au suivi des travaux: un état des travaux est tenu affaire par affaire, permettant ainsi le suivi entre les devis signés et les travaux réellement réalisés,
- et au suivi des engagements hors bilan.

2.3.2 *Organisation du reporting*

La société établit des situations semestrielles et est actuellement en train de mettre en place un reporting trimestriel, voir mensuel, permettant de mesurer l'activité du Groupe.

2.3.3 *Audit externe des Commissaires aux Comptes*

Le Commissaire aux Comptes de la SA CAPELLI est désigné pour six exercices par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Le Commissaire aux Comptes effectue un audit des comptes au 31 décembre et un examen limité des comptes semestriels. Un deuxième Commissaire aux Comptes sera nommé à l'assemblée générale ordinaire.

2.3.4 *Comptabilisation des Sociétés En Participation (SEP)*

La société détient des participations dans plusieurs SEP, les méthodes de comptabilisation dépendant du fait que la société soit gérante ou non.

Dans le premier cas, la comptabilité de la SEP est intégrée en totalité dans la SA CAPELLI, la quote-part de résultat des associés étant extournée.

Dans le second cas, il existe deux possibilités :

- la quote-part de résultat revenant à la société est inscrite dans un compte de résultat sur opérations faites en commun,
- la comptabilité est reprise à hauteur du pourcentage de détention dans la SEP.

3. Démarche retenue en 2004 et plan d'action 2005

Dans le cadre de ce rapport sur le contrôle interne, la direction administrative et financière, sous la responsabilité du Président, a adopté la démarche suivante :

- définition du cadre conceptuel,
- recensement des procédures de contrôle interne en place. Les travaux réalisés en 2004 n'ont pas révélé de défaillance notable ou d'insuffisance grave sur l'organisation du contrôle interne.

Pour l'exercice 2005, la société CAPELLI s'est dotée :

- d'un Responsable Administratif et Financier chargé notamment de la mise en place d'un plan d'action destiné à compléter les procédures existantes,
- d'une Responsable en Communication chargée d'accroître, au delà de la communication externe, la circulation de l'information en interne.

La société a également développé le service commercial tant à l'achat qu'à la vente afin d'accompagner son développement économique en assurant une tenue administrative permettant de fournir un reporting mensuel pour le pilotage.

Par ailleurs, un Responsable du Développement a été nommé pour notamment favoriser une bonne duplication dans les agences des process établis par le siège.

4. Pouvoirs des Directeurs Généraux

Je vous précise qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs des Directeurs Généraux.

Le Président Directeur Général
Jean-Claude Capelli

6.2.2. Rapport du Commissaire aux Comptes, établi en application du dernier alinéa de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société CAPELLI pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de la société CAPELLI S.A. et en application des dispositions du dernier alinéa 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 décembre 2004.

Sous la responsabilité du Conseil d'Administration, il revient à la direction de définir et de mettre en œuvre des procédures de contrôle interne adéquates et efficaces. Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer, les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne 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 du dernier alinéa de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Villeurbanne, le 18 mai 2005

Le Commissaire aux Comptes

André Fluchaire

6.3. Intérêts des dirigeants dans le capital de l'émetteur

6.3.1. *Equipe de Direction*

6.3.1.1. Composition de l'Equipe de Direction

- Jean-Claude Capelli, Président Directeur Général,
- Christophe Capelli, Directeur Général Délégué,
- Jean-Charles Capelli, Directeur Général Délégué en charge du développement de la région Midi-Pyrénées,
- Didier Cocco, Directeur de la région Drôme – Ardèche,
- Dominique Garcia, Directrice Commerciale région Rhône-Alpes,
- Marc Justamont, Responsable de la région Côte d'Or,
- Rodolphe Peiron, Responsable Administratif et Financier.

La société n'a pas constitué de comité.

6.3.1.2. Fonctionnement de la Direction Générale (article 23 des statuts)

Conformément aux dispositions du Code de commerce, la Direction Générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique administrateur ou non nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général. Le Conseil d'Administration choisit, par délibération, à la majorité de ses membres présents et représentés, entre les deux modes d'exercice de la direction générale ci-dessus décrits.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer de une à cinq personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué. En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux délégués. Ces derniers disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général. Le Conseil Administration détermine la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux délégués. Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général, pour les Directeurs Généraux délégués. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration. Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

6.3.2. *Rémunération et avantages de toute nature octroyés aux mandataires sociaux*

Au cours des deux derniers exercices, la rémunération brute des mandataires sociaux s'est élevée à :

Nom	Fonction	Année	Rémunération fixe	Rémunération variable	Jetons de présence	Avantages en nature	Régimes complémentaires de retraite	Total
Jean-Claude Capelli	Président Directeur Général	2004	59.108	-	-	-	22.530	81.638
		2003	59.108	-	-	-	22.848	81.956
Christophe Capelli	Directeur Général Délégué	2004	77.021	300.000	-	-	-	377.021
		2003	72.063	-	-	-	-	72.063
Jean-Charles Capelli	Directeur Général Délégué	2004	3.995	-	-	-	-	3.995
		2003	-	-	-	-	-	-
Claudine Capelli	Administrateur	2004	12.248	-	-	-	14.080	26.328
		2003	12.248	-	-	-	15.556	27.804
Total		2004	152.372	300.000	-	-	36.610	488.982
		2003	143.419	-	-	-	40.404	181.823

Aucune indemnité n'est contractualisée en cas de départ du Groupe.

Article 24 des statuts : rémunération des Administrateurs

- I. L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs, en rémunération de leur activité, des jetons de présence dont le montant est porté aux frais généraux de la Société. Le Conseil répartit ces jetons de présence entre ses membres comme il l'entend.
- II. La rémunération du Président du Conseil d'Administration est fixée par le Conseil d'Administration.

Il n'a pas été distribué de jetons de présence au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

6.3.3. Conventions réglementées

Cf. rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

Il n'a pas été conclu de conventions réglementées depuis le début de l'exercice (1^{er} janvier 2005).

6.3.4. Intérêts des dirigeants dans le capital de l'émetteur, dans celui d'une société qui en détient le contrôle, dans celui d'une filiale de l'émetteur ou chez un client ou un fournisseur significatif de l'émetteur

6.3.4.1. Intérêts des dirigeants dans le capital de l'émetteur

Les participations des dirigeants dans le capital de la société sont décrites dans le chapitre 3, au point 3.2.

6.3.4.2. Intérêts des dirigeants dans le capital d'une société qui détient le contrôle de l'émetteur

Néant

6.3.4.3. Intérêts des dirigeants dans le capital d'une filiale de l'émetteur

Néant

6.3.4.4. Intérêts des dirigeants chez des clients ou fournisseurs significatifs de l'émetteur

Néant

6.3.4.5. Actifs détenus directement et indirectement par les dirigeants ou leur famille

Les locaux de l'établissement principal du Groupe CAPELLI, situé chemin du Coulouvrier, appartiennent à la S.C.I. CHAMPAGNE, propriété de la famille Capelli, qui les loue au Groupe au prix du marché depuis le 1^{er} décembre 1999. Pour l'exercice clos au 31 décembre 2004, le loyer T.T.C. s'est élevé à 64.719 euros.

6.3.5. Opérations avec des apparentés

Depuis le 1^{er} janvier 2002, les opérations réalisées avec les apparentés ont été les suivantes :

- le 6 octobre 2004, la famille Capelli a cédé à la S.A. CAPELLI la participation de 15% qu'elle détenait dans la S.A.R.L. RSC pour un montant de 266.400 €,
- le 6 octobre 2004, la famille Capelli a apporté à la S.A. CAPELLI la participation de 100% qu'elle détenait dans la S.A.R.L. SFA pour un montant de 3.861.000 €,
- le 6 octobre 2004, la S.A. CAPELLI a absorbé la société HJC, S.A.R.L. au capital de 1.000.000 € qui détenait auparavant 99,875% du capital de CAPELLI.

Par ailleurs, Jean-Claude et Claudine Capelli se sont portés caution pour un certain nombre d'emprunts contractés par les sociétés du Groupe auprès des établissements de crédit. Au 31 décembre 2004, le montant des cautions accordées étaient de :

- 807.161 euros par Jean-Claude et Claudine Capelli pour la S.A. CAPELLI,
- 596.902 euros par Jean-Claude Capelli pour la S.A.R.L. REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE.

Il n'existe pas de contrat de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales, et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

6.3.6. *Nombre total d'options conférées sur les actions de la société aux membres du Conseil d'Administration*

Néant

6.3.7. *Nombre total d'options levées ou accordées aux 10 premiers salariés*

Néant

6.4. Schémas d'intéressement du personnel

6.4.1. *Plan d'intéressement et accord de participation*

Il n'existe ni plan d'intéressement ni accord de participation au sein du Groupe CAPELLI.

6.4.2 *Options de souscription d'actions*

Néant

CHAPITRE 7

EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

7.1. Evolution récente

Le premier semestre 2005 a été marqué par trois événements majeurs pour le Groupe.

- la publication d'un résultat net consolidé proforma supérieur de près de 25% aux prévisions présentées en octobre 2004 lors de l'entrée de CAPELLI sur le Marché Libre, pour un chiffre d'affaires consolidé proforma 2004 conforme aux objectifs,
- le recrutement d'un Responsable Administratif et Financier en avril 2005 en charge :
 - . d'optimiser l'outil de gestion afin de fournir à la Direction Générale un système de pilotage fiable et performant,
 - . d'établir les budgets et les plans à moyen terme,
 - . de superviser et veiller à l'application des procédures internes, et mettre en œuvre les actions correctives,
- l'ouverture de nouvelles régions : Bourgogne, Franche-Comté, Provence Alpes Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées.

Au 30 juin 2005, le Groupe a vendu 208 lots en lotissement – aménagement et 57 lots en promotion immobilière.

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe n'est survenu depuis le 30 juin 2005, date du dernier semestre clos pour lequel des états financiers ont été publiés.

7.2. Perspectives d'avenir

2005 sera une année de poursuite de la croissance de l'activité et des résultats pour le Groupe CAPELLI.

Les objectifs de CAPELLI sont de :

- accélérer le développement des régions ouvertes depuis le début de l'année 2005,
- réaliser plus de 200 logements par an sur les années à venir en promotion immobilière,
- devenir le n°1 national en lotissement – aménagement à horizon 10 ans.

A la connaissance de la société, il n'existe pas de tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives 2005 de CAPELLI.

ANNEXE

SYNTHESE DU RAPPORT SUR LA VALEUR DES DIFFERENTS IMMEUBLES PROPRIETE DU GROUPE CAPELLI

A la demande de la société CAPELLI, le cabinet BOULEZ ABRIC ASSOCIES a donné un avis sur la valeur de différents immeubles appartenant au Groupe CAPELLI LE 22 septembre 2005.

Le cabinet BOULEZ ABRIC ASSOCIES a été saisi de sa mission par l'intermédiaire de Monsieur Rodolphe Peiron, Responsable Administratif et Financier du Groupe CAPELLI, lors d'une réunion organisée au siège de la société le 30 août 2005 en présence de Monsieur Jean-Claude Capelli, Président du Conseil d'Administration. Lors de cette réunion, il a été fourni les informations concernant la mission confiée, lesquelles ont été complétées notamment par différents documents adressés par télécopie le 31 août 2005.

Le cabinet BOULEZ ABRIC ASSOCIES a procédé aux investigations suivantes :

- immeubles appartenant à REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE : il convient de préciser qu'à la demande de la société CAPELLI, ces immeubles ont fait l'objet par le cabinet BOULEZ ABRIC ASSOCIES d'une évaluation dans le cadre d'un rapport d'expertise établi le 22 septembre 2004. Pour réaliser cette opération, les locaux avaient fait l'objet en son temps d'une visite afin d'en recueillir les caractéristiques. Il a été convenu qu'il serait procédé dans le présent rapport à une simple réactualisation du rapport précédent, hypothèse qui paraît d'autant plus acceptable que la précédente évaluation date d'un an. Le cabinet BOULEZ ABRIC ASSOCIES a cependant sollicité communication d'un état locatif à ce jour afin de vérifier les éventuelles évolutions par rapport à l'an passé.
- immeubles appartenant à la S.A. CAPELLI : ces immeubles ont fait l'objet de toutes les investigations nécessaires pour déterminer la valeur du patrimoine immobilier de la société, à savoir études documentaires (cadastre, plan local d'urbanisme, bail, état locatif...), déplacements et visites d'immeubles, entretiens, mesurages, recherche d'éléments de référence et de comparaison notamment.
- immeuble appartenant à la S.A. BARAUT : Il convient de préciser que cet immeuble n'a pas fait l'objet d'une visite dans le cadre de la présente évaluation. En effet, il avait été examiné lors d'un déplacement sur les lieux en octobre 2002, précédemment à l'acquisition qui en a été faite. Les éléments concernant les travaux réalisés dans l'immeuble ont été communiqués au cabinet BOULEZ ABRIC ASSOCIES.

TABLEAU RECAPITULATIF

<u>Immeubles propriété de la SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE</u>	
▪ TASSIN LA DEMI LUNE, 54-56 rue de la République	631.300 €
▪ CRAPONNE, 12 avenue Edouard Millaud	270.300 €
▪ CRAPONNE, 9 avenue Edouard Millaud	455.900 €
▪ RILLIEUX LA PAPE, 11 route de Genève	349.300 €
	1.706.800 €
<u>Immeubles propriété de la SA CAPELLI</u>	
▪ VAUGNERAY, 19 chemin de Verville	54.900 €
▪ VIENNE, 167 et 169 rue Lafayette	24.100 €
▪ CHASSIEU, 3 rue Victor Hugo	290.500 €
▪ BRON, 146 rue de la Pagère	157.200 €
	526.700 €
<u>Immeuble propriété de la SA BARAUT</u>	
▪ MEGEVE, chemin de Beauregard	2.380.000 €
<u>Valeur totale</u>	4.613.500 €

Fait à Lyon, le 22 septembre 2005
J. Boulez
Docteur en Droit
Expert près la Cour d'Appel de Lyon

TABLEAU DE CONCORDANCE AVEC LE REGLEMENT (CE) N°809/2004

PERSONNES RESPONSABLES	
Présentation et attestation du responsable du document de base	p. 4
CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	
Présentation et attestation des responsables du contrôle des comptes	p. 4
INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	
Chiffres clés consolidés	p. 23
FACTEURS DE RISQUES	
Risques particuliers liés à l'activité (départ de personnes-clés, clients, fournisseurs, concurrence)	p. 49
Risques particuliers liés à l'environnement économique et naturel	p. 50
Risques juridiques, réglementaires, environnementaux et sociaux	p. 50
Risques particuliers liés aux perspectives (croissance, acquisitions potentielles)	p. 50
Risques de marché (liquidité, change, taux)	p. 51
Assurance et couverture des risques	p. 52
Faits exceptionnels et litiges	p. 52
INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR	
Renseignements de caractère général concernant CAPELLI	p. 7
Historique du Groupe CAPELLI	p. 23
INVESTISSEMENTS	
APERCU DES ACTIVITES	
Offre	p. 27
Marchés	p. 33
Concurrence	p. 41
Clientèle et organisation commerciale	p. 42
Organisation interne	p. 44
Fournisseurs	p. 47
Moyens d'exploitation	p. 47
ORGANIGRAMME	
Structure et organigramme juridique actuels du Groupe	p. 25
PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	
Immobilier	p. 47
EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	
Situation financière	p. 24
Résultat d'exploitation	p. 24
TRESORERIE ET CAPITAUX	
Capitaux propres	p. 24 & 127
Tableaux de flux de trésorerie	p. 109 & 143
Conditions d'emprunt et structure de financement	p. 51 & 126 & 164
RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	NA
INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	
Evolution récente	p. 290
Perspectives d'avenir	p. 290

PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	NA
ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE	
Composition des organes d'administration, de direction et de surveillance	p. 278
Composition de l'équipe de Direction	p. 286
Conflits d'intérêts au sein des organes d'administration, de direction, de surveillance et de direction générale	p. 278
REMUNERATION ET AVANTAGES	
Rémunération et avantages de toute nature octroyés aux mandataires sociaux	p. 286
FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
Fonctionnement des organes de direction et de surveillance	p. 279
Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	p. 281
Fonctionnement de la Direction Générale	p. 286
SALARIES	
Effectif	p. 46
Schémas d'intéressement du personnel	p. 288
PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
Répartition actuelle du capital et des droits de vote	p. 19
Evolution de l'actionnariat	p. 19
Pacte d'actionnaire	p. 20
Marché des titres de l'émetteur	p. 21
OPERATIONS AVEC DES PARENTES	
Opérations avec des apparentés	p. 288
INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE CAPELLI	
Comptes consolidés aux 31 décembre 2002, 31 décembre 2003 et 31 décembre 2004 aux normes françaises :	
Rapports du Commissaire aux Comptes, comptes, annexes	p. 54
Comptes consolidé au 31 décembre 2004 normes IFRS :	
Rapport des Commissaires aux Comptes, comptes, annexe	p. 135
Comptes consolidés proforma aux 31 décembre 2002, 31 décembre 2003 et 31 décembre 2004 aux normes françaises :	
Rapports du Commissaire aux Comptes, notes préliminaires, comptes	p. 173
Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2004 normes IFRS :	
Rapport des Commissaires aux Comptes, note préliminaire, comptes	p. 190
Comptes consolidé au 30 juin 2005 normes IFRS :	
Rapport des Commissaires aux Comptes, comptes, annexe	p. 197
Comptes sociaux aux 31 décembre 2002, 31 décembre 2003 et 31 décembre 2004 :	
Rapports du Commissaire aux Comptes, comptes, annexes, rapports de gestion	p. 216
Politique de distribution de dividendes	p. 20
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
Renseignements concernant le capital social	p. 11
Acte constitutif et statuts	p. 7
CONTRATS IMPORTANTS	NA
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	
Annexe – Etat récapitulatif du rapport d'expertise relatif au patrimoine immobilier du Groupe CAPELLI	p. 290
DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	p. 7
INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	
Tableau des filiales et participations	p. 270