

# CAPELLI

## *Inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A.*

*28 octobre 2004*

### *Prospectus Simplifié pour l'émission de valeurs mobilières dans le Public*

Entreprise d'Investissement: CM-CIC Securities

Conseil de la Société : INDUSTRIE, BOURSE, INTERNATIONAL



#### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

En application des articles L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa numéro 04-842 en date du 20 octobre 2004 sur le présent prospectus, conformément aux dispositions du règlement COB n° 98-08. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

#### **AVERTISSEMENT**

- « L'Autorité des marchés financiers attire l'attention du public sur les éléments suivants :
- Les comptes historiques ne sont pas représentatifs de la nouvelle organisation juridique de CAPELLI suite aux opérations intervenues au cours du second semestre 2004 et présentées au paragraphe 4.3. Il convient donc de se reporter aux comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2003 et au 30 juin 2004 incorporés dans le chapitre 5 ;
  - Les titres faisant l'objet de la présente opération ne seront pas admis aux négociations sur un marché réglementé et ne bénéficieront donc pas des garanties correspondantes.»

*La notice légale a été publiée au BALO le 20 octobre 2004.  
Une notice complémentaire sera publiée au BALO du 22 octobre 2004.*

# SOMMAIRE

## CHAPITRE 1 - RESPONSABLES DU PROSPECTUS SIMPLIFIE ET ATTESTATIONS

1.1.	Nom et fonction du responsable du prospectus simplifié	p. 4
1.2.	Attestation du responsable du prospectus simplifié	p. 4
1.3.	Responsables du contrôle des comptes	p. 4
1.4.	Attestation des intermédiaires financiers	p. 6
1.5.	Responsable de l'information financière	p. 6

## CHAPITRE 2 - RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX TITRES ADMIS

2.1.	Renseignements relatifs aux titres admis	p. 7
2.2.	Renseignements relatifs à l'émission d'actions nouvelles	p. 10
2.3.	Renseignements relatifs à l'opération	p. 14
2.4.	Renseignements généraux sur les actions dont l'inscription est demandée	p. 17
2.5.	Place de cotation	p. 21
2.6.	Tribunaux compétents en cas de litiges	p. 21

## CHAPITRE 3 - RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT CAPELLI ET SON CAPITAL

3.1.	Renseignements concernant l'émetteur	p. 22
3.2.	Renseignements concernant le capital	p. 25
3.3.	Dividendes	p. 30
3.4.	Appartenance de l'émetteur à un groupe	p. 30
3.5.	Marché des titres de l'émetteur	p. 30

## CHAPITRE 4 - PRESENTATION DE L'ACTIVITE DE CAPELLI

4.1.	Historique du Groupe	p. 32
4.2.	Chiffres clés	p. 32
4.3.	Structure et organigramme juridique	p. 33
4.4.	Offre	p. 36
4.5.	Marchés	p. 42
4.6.	Concurrence	p. 50
4.7.	Clientèle et organisation commerciale	p. 51
4.8.	Organisation interne	p. 52
4.9.	Fournisseurs	p. 55
4.10.	Moyens d'exploitation	p. 55
4.11.	Risques de l'émetteur	p. 57
4.12.	Faits exceptionnels et litiges	p. 60

## CHAPITRE 5 - SITUATION FINANCIERE ET RESULTATS

### Comptes consolidé au 31 décembre 2003 :

- Rapport du Commissaire aux Comptes p. 63
- Bilan p. 64
- Compte de résultat p. 66
- Tableau de flux p. 67
- Annexe aux comptes consolidés p. 68
- Note complémentaire à l'annexe des comptes consolidés p. 88

### Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2003 :

- Revue limitée du Commissaire aux Comptes p. 90
- Note préliminaire p. 91
- Bilan p. 95
- Compte de résultat p. 97

### Comptes consolidé au 30 juin 2004 :

- Revue limitée du Commissaire aux Comptes p. 99
- Bilan p. 100
- Compte de résultat p. 102
- Tableau de flux p. 103
- Annexe aux comptes consolidés p. 104

### Comptes consolidés proforma au 30 juin 2004 :

- Revue limitée du Commissaire aux Comptes p. 126
- Note préliminaire p. 127
- Bilan p. 131
- Compte de résultat p. 133

### Comptes sociaux au 31 décembre 2003 :

- Rapport général du Commissaire aux Comptes p. 135
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes p. 136
- Bilan p. 137
- Compte de résultat p. 139
- Annexe aux comptes sociaux p. 140
- Note complémentaire à l'annexe des comptes sociaux p. 148
- Rapport de gestion p. 150
- Rapport du Président sur le contrôle interne p. 153
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur le contrôle interne p. 156
- Honoraires du Commissaire aux Comptes et des membres du réseau pris en charge par CAPELLI p. 157

## CHAPITRE 6 - ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

- 6.1. Conseil d'Administration au 6 octobre 2004 p. 158
- 6.2. Intérêts des dirigeants dans le capital de l'émetteur p. 160
- 6.3. Schéma d'intéressement du personnel p. 161

## CHAPITRE 7 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES

- 7.1. Evolution récente p. 162
- 7.2. Perspectives d'avenir p. 163

# CHAPITRE 1

## RESPONSABLES DU PROSPECTUS SIMPLIFIE ET ATTESTATIONS

### 1.1. Nom et fonction du responsable du prospectus simplifié

Monsieur Jean-Claude Capelli

Président Directeur Général

### 1.2. Attestation du responsable du prospectus simplifié

*« A ma connaissance, les données du présent prospectus simplifié 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 de l'émetteur, ainsi que sur les droits attachés aux titres offerts ; elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

*Fait à Champagne-au-Mont-d'Or le 20 octobre 2004*

*Jean-Claude Capelli  
Président Directeur Général*

### 1.3. Responsables du contrôle des comptes

#### 1.3.1. *Commissaire aux Comptes titulaire*

Monsieur André Fluchaire

Adresse : 149 boulevard de Stalingrad – 69100 VILLEURBANNE

Date de première nomination : 24 mars 1980

Dernier renouvellement: 30 juin 2004

Echéance : AG statuant sur l'exercice clos au 31 décembre 2009

#### 1.3.2. *Commissaire aux Comptes suppléant*

Madame Josiane Botti

Adresse : 9 rue Saint-Eusebe – 69003 LYON

Date de première nomination : 27 juin 1986

Dernier renouvellement: 30 juin 2004

Echéance : AG statuant sur l'exercice clos au 31 décembre 2009

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

### **1.3.3. Avis du Commissaire aux Comptes sur la sincérité des informations de nature comptable et financière du prospectus**

En ma qualité de Commissaire aux Comptes de la société CAPELLI, et en application du règlement COB n° 98-08, j'ai procédé conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent prospectus établi à l'occasion de l'inscription des titres de la société à la cote du Marché Libre d'Euronext Paris.

Ce prospectus a été établi sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration de la société. Il m'appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Mes diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le prospectus, afin d'identifier, le cas échéant, les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que j'aurais relevées sur la base de ma connaissance générale de la société, acquise dans le cadre de ma mission.

S'agissant des données prévisionnelles isolées résultant d'un processus d'élaboration structuré, cette lecture a pris en compte les hypothèses retenues par les dirigeants et leurs traductions chiffrées.

Les comptes annuels pour les exercices clos les 31 décembre 2001, 31 décembre 2002 et 31 décembre 2003 arrêtés par le Conseil d'Administration, ont fait l'objet d'un audit par mes soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve ni observation.

Les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2003 arrêtés par le Conseil d'Administration ont fait l'objet d'un audit par mes soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve ni observation.

S'agissant d'une première consolidation, les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2002, présentés sans comparatif, ont fait l'objet d'un examen limité. 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.

Les comptes intermédiaires couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2004 ont fait l'objet d'un 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 intermédiaires ne comportent pas d'anomalie significative. 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 intermédiaires 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.

Les comptes pro forma aux 31 décembre 2002 et 2003, ainsi qu'au 30 juin 2004, ont également fait l'objet d'un examen limité 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. 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, de l'apport des titres de la société SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA) à la SA CAPELLI et de 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.

Sur la base de ces diligences, je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce prospectus établi à l'occasion de l'opération envisagée.

Fait à Villeurbanne, le 20 octobre 2004

André Fluchaire

NB : conformément aux dispositions légales en vigueur, le présent prospectus simplifié inclut :

- le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2003 comportant la justification des appréciations - pages 63 et 135,
- le rapport du Commissaire aux Comptes présentant ses observations sur le rapport établi par le Président du Conseil d'Administration concernant les procédures de contrôle interne mises en place dans la société – page 156

## **1.4. Attestation des intermédiaires financiers**

CM-CIC Securities, Entreprise d'Investissement, et INDUSTRIE BOURSE INTERNATIONAL, en tant que Conseil de l'émetteur, confirment avoir effectué, en vue de l'inscription des titres de la société CAPELLI au Marché Libre d'Euronext Paris S.A., les diligences professionnelles d'usage.

Ces diligences ont notamment pris la forme de la vérification des documents produits par la société CAPELLI ainsi que d'entretiens avec des membres de la direction et du personnel de la société CAPELLI, conformément au code professionnel élaboré conjointement par la Fédération Française de Banques et l'Association Française des Entreprises d'Investissement.

CM-CIC Securities et INDUSTRIE BOURSE INTERNATIONAL attestent, conformément au règlement COB N°98-08, que les diligences ainsi accomplies n'ont révélé dans le contenu du prospectus simplifié, aucune inexactitude, ni aucune omission significative de nature à induire l'investisseur en erreur ou à fausser son jugement.

Cette attestation est délivrée sur la base des documents et renseignements fournis par la société CAPELLI, à CM-CIC Securities et INDUSTRIE BOURSE INTERNATIONAL, ces derniers les ayant présumés exhaustifs, véridiques et sincères.

Cette attestation ne constitue pas une recommandation de CM-CIC Securities et de INDUSTRIE BOURSE INTERNATIONAL de souscrire aux titres de la société CAPELLI, ni ne saurait se substituer aux autres attestations ou documents délivrés par la société CAPELLI et / ou son Commissaire aux Comptes.

Fait à Paris, le 20 octobre 2004

Eric le Boulch  
CM-CIC Securities

Louis-Victor d'Herbès  
INDUSTRIE, BOURSE, INTERNATIONAL

## **1.5. Responsable de l'information financière**

CAPELLI  
Monsieur Christophe Capelli – Directeur Général Délégué  
2 bis, chemin Coulouvrier – 69410 Champagne-au-Mont-d'Or

☎ : 04 78 47 49 29  
Fax : 04 78 47 51 18

# CHAPITRE 2

## RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX TITRES ADMIS

### 2.1. Renseignements relatifs à l'inscription des actions à la cote du Marché Libre d'Euronext Paris S.A.

#### 2.1.1. Répartition du capital avant l'opération et répartition attendue après l'opération

Actionnariat	Avant inscription et augmentation de capital				Après inscription et augmentation de capital			
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Jean-Claude Capelli	905.000	29,47%	905.000	29,47%	905.000	27,26%	905.000	27,26%
Claudine Capelli	905.000	29,47%	905.000	29,47%	905.000	27,26%	905.000	27,26%
Christophe Capelli	708.000	23,05%	708.000	23,05%	708.000	21,32%	708.000	21,32%
Jean-Charles Capelli	553.000	18,01%	553.000	18,01%	553.000	16,66%	553.000	16,66%
<b>Sous-total famille Capelli</b>	<b>3.071.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.071.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.071.000</b>	<b>92,50%</b>	<b>3.071.000</b>	<b>92,50%</b>
Public	-	-%	-	-%	249.000	7,50%	249.000	7,50%
<b>Total</b>	<b>3.071.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.071.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.320.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.320.000</b>	<b>100,00%</b>

#### 2.1.2. Nature, nombre, valeur nominale, forme et date de jouissance

- **NATURE DES ACTIONS**

Actions ordinaires, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

- **NOMBRE DE TITRES DONT L'INSCRIPTION EST DEMANDEE**

- 3.071.000 actions anciennes entièrement souscrites et libérées, représentant la totalité du capital actuel,
- un nombre de 249.000 actions nouvelles à émettre qui proviendront de l'augmentation de capital à réaliser par CAPELLI dans le cadre de l'inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A. par émission ouverte au Public (voir paragraphe 2.2. Renseignements relatifs à l'émission d'actions nouvelles).

- **VALEUR NOMINALE**

1,35 €

- **FORME**

Les actions sont nominatives et seront admises aux opérations d'EUROCLEAR à compter du 29 octobre 2004, soit le lendemain de leur inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A.

- **DATE DE JOUISSANCE**

1<sup>er</sup> janvier 2004 pour l'ensemble des actions admises.

### **2.1.3. Pourcentage du capital et des droits de vote**

Les actions dont l'admission est demandée représentent la totalité du capital et des droits de vote de l'émetteur.

### **2.1.4. Date d'inscription et de première cotation sur le Marché Libre d'Euronext Paris S.A.**

Le 28 octobre 2004. Les actions pourront être négociées à partir du 29 octobre 2004.

### **2.1.5. Libellé d'inscription à la Cote du Marché Libre d'Euronext Paris S.A.**

CAPELLI

### **2.1.6. Codes et secteur d'activité FOOTSIÉ**

ISIN : FR 0010127530

Mnémonique : MLCAP

Secteur d'activité FOOTSIÉ : 862 - REAL ESTATE

### **2.1.7. Nombre d'actions mises à la disposition du marché**

249.000 actions, représentant 8,11% du capital et des droits de vote avant émission et 7,50% du capital et des droits de vote après émission, seront mises à la disposition du Public dans le cadre de l'inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A. selon la procédure de Placement associé à une Offre à Prix Ferme, en France.

### **2.1.8. Origine des titres**

Les 249.000 actions mises à la disposition du marché résulteront de l'augmentation de capital réalisée dans le cadre de l'inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A. Ces actions nouvelles porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2004 et seront entièrement assimilées aux actions anciennes dès leur émission. Sur la base du capital après inscription, ces actions nouvelles représentent 7,5% du capital et des droits de vote de la société CAPELLI.

Il n'a été prévu ni clause de sur-allocation, ni clause d'extension.

Dans le cas où l'Autorité des marchés financiers serait amenée à accorder un nouveau visa ou un visa complémentaire suite à une modification des modalités du présent prospectus, les ordres passés seraient caducs et devraient être réitérés.

### **2.1.9. Modalités de paiement du prix**

Les modalités de règlement sont celles en vigueur sur le Marché Libre d'Euronext Paris S.A., à savoir le règlement immédiat. Le règlement immédiat implique que les acheteurs disposent immédiatement des liquidités nécessaires à l'acquisition des titres et que les vendeurs détiennent les titres cédés au moment de l'opération.

### **2.1.10. Etablissements domiciliaires**

- **Etablissement financier introducteur membre du marché**

CM-CIC Securities – 6 avenue de Provence – 75009 Paris

- **Service des titres et centralisation du service financier**

CM-CIC Securities – 6 avenue de Provence – 75009 Paris

Tél : 01 45 96 77 40



### **2.1.11. Charges relatives à l'inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A.**

Les frais légaux et administratifs et la rémunération des intermédiaires financiers relatifs à l'inscription des titres de la société sur le Marché Libre d'Euronext Paris S.A. seront de l'ordre de 400.000 € et seront imputés nets d'impôts sur la prime d'émission.

L'établissement introducteur CM-CIC Securities ne percevra aucune rémunération sous forme de titres de la société CAPELLI.

### **2.1.12. Contrat de liquidité**

Il est prévu de mettre en place un contrat de liquidité conforme à la charte AFEI entre la société de bourse CM-CIC Securities et Monsieur Jean-Claude Capelli, intégrant notamment :

- les possibilités, pour le principal actionnaire, de participer à l'animation du titre,
- l'organisation des échanges d'informations entre CAPELLI et la société de bourse CM-CIC Securities.

### **2.1.13. But de l'inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A.**

En entrant au Marché Libre d'Euronext Paris S.A., CAPELLI cherche à :

- renforcer sa structure financière,
- faciliter la levée de ressources de financements afin d'être en mesure de saisir les opportunités d'acquisition d'actifs fonciers générés par l'effort de prospection et de sélectivité du Groupe, dans un contexte d'opérations dont le cycle du financement d'actif foncier varie le plus souvent entre 6 et 12 mois,
- contribuer au développement national de l'enseigne,
- renforcer l'image et de la notoriété du Groupe auprès de ses clients et partenaires,
- s'acclimater au marché boursier. L'inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A. constitue en effet pour le dirigeant de la société une étape en vue d'une admission à un compartiment réglementé, qui pourrait être sollicitée dans les 18 à 24 mois.

### **2.1.14. Calendrier de l'opération**

Obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers :	20 octobre 2004
Publication de l'avis Euronext Paris S.A. relatif à l'ouverture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement :	21 octobre 2004
Ouverture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement :	21 octobre 2004
Clôture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement :	27 octobre 2004
Première cotation :	28 octobre 2004
Publication de l'avis Euronext Paris S.A. relatif au résultat de l'Offre à Prix Ferme et du Placement :	28 octobre 2004
Début des négociations :	29 octobre 2004
Règlement-livraison des actions nouvelles :	2 novembre 2004

### **2.1.15. Modalités et délais de délivrances des actions**

Modalités : inscription en compte nominatif.

Délai de délivrance des actions : 3 jours de bourse après l'inscription, soit le 2 novembre 2004.

## **2.2. Renseignements relatifs à l'émission d'actions nouvelles**

### **2.2.1. Autorisation de l'Assemblée Générale et décision du Conseil d'Administration**

a) Autorisation de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004, statuant conformément aux dispositions de l'article L 225-129-1 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes émis en application des articles L. 225-135 du Code de commerce et 155 du décret du 23 mars 1967, a décidé, en vue de l'inscription de la société sur le Marché Libre d'Euronext Paris S.A. :

- d'autoriser le Conseil d'Administration, pour une durée de deux ans à compter de ce jour, à augmenter le capital social d'un montant nominal maximum de 607.500 € en une seule fois, et à porter ainsi ce capital à un montant nominal maximum de 4.753.350 € par l'émission par appel public à l'épargne de 450.000 actions nouvelles de numéraire de 1,35 € de valeur nominale chacune, conférant à leurs titulaires les mêmes droits que les actions anciennes. Les actions nouvelles seront libérées en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société,
- de supprimer, en vertu des dispositions des articles L. 225-135 et L. 225-136 du Code de commerce, le droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au titre de cette augmentation de capital, sans indication du nom des bénéficiaires, de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet:
  - . d'arrêter le montant, la date et les modalités définitives de l'augmentation du capital social, et notamment de fixer le prix d'émission des actions nouvelles à souscrire en numéraire qui, en tout état de cause, ne pourra être inférieur soit à la part des capitaux propres par action tels qu'ils résultent du dernier bilan approuvé à la date de l'émission, soit à un prix fixé à dire d'expert désigné en justice à la demande du Conseil d'Administration,
  - . de déterminer la date de jouissance des actions émises, de 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'augmentation du capital social, procéder à la modification corrélative des statuts, prendre toutes dispositions, accomplir tous actes et formalités,
  - . de choisir comme procédure d'inscription sur le Marché Libre d'Euronext Paris S.A., soit la procédure d'Offre à Prix Minimal, soit la procédure d'Offre à Prix Ferme couplée à un Placement, garanti ou non.

L'Assemblée Générale prévoit expressément que la réalisation de l'augmentation de capital qui sera décidée par le Conseil d'Administration conformément à la présente résolution pourra être garantie par un ou plusieurs établissements financiers et/ou bancaires. Elle donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet, notamment, de conclure tous contrats avec toutes banques et/ou établissements financiers en vue de garantir la bonne fin de la souscription et du paiement de la totalité des actions nouvelles émises et stipuler à leur profit telles commissions qu'il jugera à propos à titre de rémunération de l'engagement de garantie.

L'Assemblée Générale prévoit également expressément que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le Conseil d'Administration pourra limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies à la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée. Les actions non souscrites pourront être librement réparties totalement ou partiellement. Elles pourront également être offerte au public, totalement ou partiellement.

b) Décision du Conseil d'Administration.

Dans sa séance du 12 octobre 2004, le Conseil d'Administration de CAPELLI a décidé d'augmenter le capital de 336.150 € pour le porter de 4.145.850 € à 4.482.000 € par l'émission de 249.000 actions nouvelles émises au prix de 12,05 € par action, soit avec une prime d'émission de 10,70 € par action à libérer en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société, lors de la souscription, en totalité.

Les actionnaires ayant expressément renoncé à leur droit préférentiel de souscription, les actions nouvelles ainsi émises feront l'objet d'un Placement associé à une Offre à Prix Ferme dans le cadre de leur admission au Marché Libre d'Euronext Paris S.A.

Le montant de la prime d'émission sera inscrit à un compte spécial de réserves, « *Prime d'émission* », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires.

Conformément à l'article 155-2 du Décret de 1967, les rapports complémentaires du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes relatifs à l'incidence pour les actionnaires actuels de l'augmentation de capital décidée le 12 octobre 2004, sont tenus à la disposition des actionnaires au siège social de la société.

## 2.2.2. Caractéristiques de l'émission

### • PRIX D'EMISSION

Lors de sa séance du 12 octobre 2004, le Conseil d'Administration de la société a fixé le prix d'émission des actions nouvelles à 12,05 € (soit des actions de nominal de 1,35 € assorti d'une prime d'émission de 10,70 €).

### • ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX D'OFFRE

Le prix proposé s'apprécie comme suit au regard des données économiques de la société (sur la base de 3.071.000 actions pour 2002 et 2003, et de 3.320.000 actions, incluant 249.000 actions nouvelles issues de l'augmentation de capital dans le cadre de l'inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A., pour les années suivantes), des caractéristiques de son secteur d'activité et des perspectives de développement décrites dans le présent prospectus simplifié :

	31.12.02 proforma	31.12.03 proforma	31.12.04 (p)	31.12.05 (p)	31.12.06 (p)
Actif net par action	1,28 €	1,56 €	3,03 €	4,42 €	6,04 €
Prix de l'action / Actif net par action	9,4	7,7	4,0	2,7	2,0
Chiffre d'affaires par action	5,31 €	3,39 €	8,54 €	13,68 €	17,55 €
Prix de l'action / Chiffre d'affaires par action	2,3	3,6	1,4	0,9	0,7
Capacité d'autofinancement par action	0,51 €	0,15 €	1,04 €	1,71 €	2,10 €
Prix de l'action / Capacité d'autofinancement par action	23,7	81,5	11,6	7,0	5,7
Résultat net part du Groupe avant survaleurs par action	0,53 €	0,28 €	0,92 €	1,57 €	1,93 €
Prix de l'action / Résultat net pdg av. sur. par action	22,5	43,7	13,1	7,7	6,2
Résultat net part du Groupe après survaleurs par action	0,52 €	0,26 €	0,91 €	1,55 €	1,91 €
Prix de l'action / Résultat net pdg ap. sur. par action	23,0	45,5	13,3	7,8	6,3
Rendement de la valeur (dividende brut / prix d'offre)	2,70%	0,00%	1,50%	2,58%	3,17%

### • METHODES DE VALORISATION (SOURCE : CM-CIC SECURITIES)

#### - Valorisation à croissance zéro

Nous faisons, dans cette méthode, l'hypothèse conservatrice que la société ne génère plus de croissance et que les résultats dégagés restent stables, et ce à partir de 2005 et sur le long terme. Considérant le résultat d'exploitation 2005 comme une rente à l'infini, nous actualisons la valeur des bénéfices à croissance zéro en prenant l'EBITA 2005 après fiscalité, déduction faite de la dette nette selon la formule suivante :

$$\text{Valeur à croissance zéro} : ((\text{EBITA 2005} - \text{IS}) / \text{WACC}) - \text{dette nette.}$$

La valeur à croissance zéro, basée sur les données prévisionnelles 2005 (marge EBITA 9,3 M€, soit 20,5% du CA, WACC 11,8%, dette nette 6,6 M€) nous donne 44,8 M€, soit un niveau supérieur à la valeur proposée à l'inscription (37 M€), alors que 100% des terrains avant viabilisation destinés à être vendus sur cet exercice sont signés ou sous compromis de vente.

#### - Actualisation des flux

Les données prévisionnelles sont fournies par la société jusqu'en 2006. La période suivante (2007-2013) est estimée par CM-CIC Securities :

- o une croissance du chiffre d'affaires qui décroît progressivement de 10% en 2007 à 3% en 2013,
- o une marge EBITDA qui passe de 20% en 2006 à 18% en 2007, 17,5% en 2008 puis à 17% à partir de 2011,
- o des investissements faibles (0,5% du chiffre d'affaires) essentiellement constitués de matériels informatiques et autres,
- o un coût moyen pondéré du capital de 11,8%, qui se décompose en un coût du capital de 14,2% et un coût (brut) de la dette de 6,0%,
- o une croissance à l'infini de 3%.

Nous obtenons une valorisation instantanée avant augmentation de capital de 17,3 € par titre, soit un objectif de cours à 12 mois de 19,8 €. Au cours proposé de 12,05 € le titre CAPELLI recèle un potentiel de 64% à un horizon de 12 mois.

M€	Années de Référence		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Années	déc-02	déc-03	déc-04	déc-05	déc-06	déc-07	déc-08	déc-09	déc-10	déc-11	déc-12	dec-13
<b>CA</b>	<b>16,3</b>	<b>10,4</b>	<b>28,4</b>	<b>45,4</b>	<b>58,3</b>	<b>64,1</b>	<b>69,8</b>	<b>75,4</b>	<b>80,7</b>	<b>85,6</b>	<b>89,8</b>	<b>92,5</b>
<i>Variation (%)</i>		-36,1%	172,4%	60,1%	28,3%	10,0%	9,0%	8,0%	7,0%	6,0%	5,0%	3,0%
<b>EBITDA</b>	<b>3,4</b>	<b>1,5</b>	<b>5,8</b>	<b>9,5</b>	<b>11,6</b>	<b>11,5</b>	<b>12,2</b>	<b>13,2</b>	<b>14,1</b>	<b>14,5</b>	<b>15,3</b>	<b>15,7</b>
% du CA	20,6%	14,3%	20,4%	20,8%	20,0%	18,0%	17,5%	17,5%	17,5%	17,0%	17,0%	17,0%
- Amortissements	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3
% du CA	-0,7%	-1,1%	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
<b>= EBITA ajusté</b>	<b>3,2</b>	<b>1,4</b>	<b>5,7</b>	<b>9,3</b>	<b>11,5</b>	<b>11,3</b>	<b>12,0</b>	<b>13,0</b>	<b>13,9</b>	<b>14,3</b>	<b>15,0</b>	<b>15,5</b>
% du CA	19,9%	13,2%	20,0%	20,5%	19,7%	17,7%	17,2%	17,2%	17,2%	16,7%	16,7%	16,7%
Impôt (taux normatif)	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
<b>= Bénéfice opérationnel après impôt</b>	<b>2,1</b>	<b>0,9</b>	<b>3,7</b>	<b>6,1</b>	<b>7,5</b>	<b>7,4</b>	<b>7,8</b>	<b>8,4</b>	<b>9,0</b>	<b>9,3</b>	<b>9,8</b>	<b>10,0</b>
% du CA	12,9%	8,6%	13,0%	13,3%	12,8%	11,5%	11,2%	11,2%	11,2%	10,9%	10,9%	10,9%
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>= Cash Flow opérationnel</b>	<b>2,2</b>	<b>1,0</b>	<b>3,8</b>	<b>6,2</b>	<b>7,6</b>	<b>7,6</b>	<b>8,0</b>	<b>8,7</b>	<b>9,3</b>	<b>9,5</b>	<b>10,0</b>	<b>10,3</b>
- Investissements	0,0	0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5
% du CA	0,0%	0,6%	-0,7%	-0,3%	-0,3%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%
BFR	3	11	13	18	22	24	26	28	30	32	34	35
Nombre de jours	56	384	168	139	135	135	135	135	135	135	135	135
- Variations du BFR		-8,5	-2,1	-4,4	-4,3	-2,2	-2,2	-2,1	-2,0	-1,8	-1,6	-1,0
<b>= Cash Flow libre</b>		<b>-7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>	<b>3,1</b>	<b>5,1</b>	<b>5,5</b>	<b>6,2</b>	<b>6,9</b>	<b>7,3</b>	<b>8,0</b>	<b>8,8</b>
Taux d'actualisation			11,8%	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%
<b>Cash Flows libres actualisés</b>			<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>2,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>
<b>Somme des Cash Flows actualisés (2004-2013) (M€)</b>				<b>26</b>	B : - dette nette de la dernière année de référence (M€)							<b>-7</b>
<b>Terme final (2013 à l'infini) (M€)</b>				<b>34</b>	C : + Immobilisations financières (M€)							<b>0</b>
<i>dont taux de croissance à l'infini</i>				3,0%	D : - Minoritaires (book value*2) (M€)							<b>0</b>
<i>dont ratio dette/ capitaux employés (normatif)</i>				30%	E : - Provisions pour retraites							<b>0</b>
<i>dont coût du capital</i>				14,2%	F : - Autres provisions							<b>0</b>
<i>dont coût de la dette</i>				6,0%	G : - Hors bilan							<b>0</b>
<i>dont taux d'actualisation</i>				11,8%	H : Valeur des Fonds Propres (M€) : A+B+C+D+E+F							<b>53</b>
Taux d'imposition normatif				35%	H : Nombre d'actions (millions)							<b>3,1</b>
<b>A : Valeur d'entreprise (M€)</b>				<b>60</b>	<b>I : Valeur de l'action (€) : G/H</b>							<b>17,3</b>
<i>dont poids du terme terminal</i>				56%	J : Dividende de l'année de référence							<b>0,0</b>
					<b>K : Objectif à 12 mois (I*(1+cost of equity)-dividende) (€)</b>							<b>19,8</b>

Source : CM-CIC Securities

#### - Multiples de comparables

Il n'existe pas actuellement de sociétés comparables cotées en Bourse sur un marché réglementé ou sur un marché non réglementé.

Nous ne retenons ni KAUFMAN & BROAD (Premier Marché), ni AST PROMOTION (Marché Libre) dont les modèles de développement sont différents de celui de CAPELLI (qui ne devrait réaliser que 8% de son chiffre d'affaires en promotion en 2004e). En effet, ces sociétés ne sont pas focalisées sur le marché du lotissement :

- o AST PROMOTION possède deux activités phares que sont la promotion et la construction, mais revendique toutefois une activité de lotissement dont l'importance dans le chiffre d'affaires n'est pas précisée; par ailleurs, les données prévisionnelles sont indisponibles sur cette société,
- o KAUFMAN & BROAD n'est pas du tout présent en lotissement.

- **JOUISSANCE DES ACTIONS NOUVELLES**

Ces actions nouvelles porteront jouissance rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004. Elles auront droit, au titre de l'exercice commencé à cette date et des exercices ultérieurs, au même dividende que celui qui pourra être réparti aux autres actions portant même jouissance.

- **GARANTIE DE BONNE FIN**

La souscription des actions nouvelles est garantie par l'établissement introducteur conformément à l'article L. 225-145 du Code de commerce.

- **PRODUITS ET CHARGES RELATIFS A L'EMISSION D'ACTIONS NOUVELLES**

Sur la base de l'émission de 249.000 actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital à l'occasion de l'inscription, et d'un prix d'émission égal au prix d'offre, soit 12,05 € le produit brut de l'émission s'élèvera à 3.000.450 €

Les coûts afférents à l'augmentation de capital, estimés à 400.000 € seront imputés nets d'impôts sur la prime d'émission.

Le produit net de l'émission s'élèvera donc environ à 2.600.450 €

- **DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION**

Les quatre actionnaires actuels de la société ne souhaitant pas suivre l'augmentation de capital concomitante à l'inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A., le droit préférentiel de souscription a été supprimé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004.

- **INCIDENCE DE L'OPERATION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE**

En € et sur la base des comptes consolidés au 30 juin 2004

Quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action avant augmentation de capital	1,38 €
Quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action après augmentation de capital	2,06 €

L'impact sur la quote-part de capital d'un actionnaire qui détiendrait préalablement à la présente émission 1% du capital (soit 30.710 actions) est la suivante :

Incidence sur la détention du capital	
Quote-part du capital détenue avant émission	1%
Quote-part du capital détenue après émission des 249.000 actions nouvelles	0,925%

- **INTENTION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**

Les quatre actionnaires actuels de la société ne souhaitent pas suivre l'augmentation de capital concomitante à l'inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A.

### **2.2.3. But de l'augmentation de capital**

Cette augmentation de capital, dont le montant maximum envisagé est d'environ 3.000.000 euros, doit permettre à CAPELLI de :

- renforcer sa structure financière,
- faciliter la levée de ressources de financements afin d'être en mesure de saisir les opportunités d'acquisition d'actifs fonciers générés par l'effort de prospection et de sélectivité du Groupe, dans un contexte d'opérations dont le cycle du financement d'actif foncier varie le plus souvent entre 6 et 12 mois,
- contribuer au développement national de l'enseigne.

Le produit net de frais de l'augmentation de capital (2,6 M€) devrait être affecté :

- à hauteur de 1,8 M€ à l'acquisition des terrains qui généreront le chiffre d'affaires lotissement en 2006 et 2007,
- à hauteur de 0,8 M€ aux apports nécessaires aux lancements des opérations de promotion immobilière prévues en 2005 et 2006.

## **2.3. Renseignements relatifs à l'opération**

### **• PROCEDURE D'INSCRIPTION AU MARCHE LIBRE D'EURONEXT PARIS S.A. ET PERIODE DE SOUSCRIPTION**

Il sera procédé, simultanément à :

- une Offre à Prix Ferme en France, dirigée par CM-CIC Securities, portant sur 24.900 actions, soit 10% du nombre total d'actions offertes, et
- un Placement en France, dirigé par CM-CIC Securities, portant sur 224.100 actions, soit 90% du nombre total des actions offertes.

Le nombre définitif d'actions offertes diffusées dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme d'une part, et dans le cadre du Placement d'autre part, est susceptible d'ajustement en fonction de la nature de la demande. En particulier :

- le nombre d'actions offertes dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme pourra être augmenté par prélèvement sur le Placement sans toutefois que le nombre d'actions diffusées dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme ne puisse excéder 20% du nombre total d'actions offertes diffusées dans le public. Ce « claw-back » sera automatiquement effectué en cas de sur-souscription d'au moins trois fois de l'Offre à Prix Ferme,
- le nombre d'actions offertes dans le cadre du Placement pourra être augmenté par prélèvement sur l'Offre à Prix Ferme dans le cas où l'Offre à Prix Ferme ne serait pas entièrement couverte.

Le nombre définitif d'actions proposées respectivement dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme et du Placement fera l'objet d'un avis d'Euronext Paris S.A. le 28 octobre 2004.

Il n'a été prévu ni clause de sur-allocation, ni clause d'extension.

L'Offre à Prix Ferme et le Placement seront réalisés au même prix et pendant la même période précédant la première négociation des actions, soit du 21 au 27 octobre 2004 inclus. Toutefois, le Placement pourra être clos par anticipation sans préavis, sauf pour les personnes physiques.

### ***2.3.1. Caractéristiques communes de l'Offre à Prix Ferme et du Placement***

#### **• PRIX D'OFFRE**

Le prix des actions dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme et dans celui du Placement est identique. Il a été fixé, par un Conseil d'Administration de la société en date du 12 octobre 2004, à 12,05 € par action.

#### **• DUREE DE L'OFFRE A PRIX FERME ET DU PLACEMENT**

L'Offre à Prix Ferme et le Placement se dérouleront pendant la même période précédant la première négociation des actions, soit du 21 au 27 octobre 2004 inclus. Toutefois, le Placement pourra être clos par anticipation sans préavis, sauf pour les personnes physiques.

#### **• RESULTAT DE L'OFFRE A PRIX FERME ET DU PLACEMENT**

Le résultat de l'Offre à Prix Ferme et du Placement fera l'objet d'un avis publié par Euronext Paris S.A. le 28 octobre 2004. Cet avis précisera le taux de réduction éventuelle appliqué aux ordres d'achat.

### ***2.3.2. Caractéristiques principales de l'Offre à Prix Ferme***

#### **• NOMBRE DE TITRES OFFERTS**

10% des actions mises à la disposition du marché, soit 24.900 actions, représentant 0,75% du capital et des droits de vote de la société après émission, feront l'objet d'une Offre à Prix Ferme.

Le nombre définitif d'actions diffusées dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme est susceptible d'être ajusté en fonction de la nature de la demande, sans toutefois que le nombre d'actions diffusées dans ce cadre ne puisse excéder 20% du nombre total des actions mises à la disposition du marché dans le cadre de l'inscription. Ce prélèvement sur le Placement (« claw-back ») sera automatiquement effectué en cas de sur-souscription d'au moins trois fois de l'Offre à Prix Ferme.

- **ORDRES D'ACHAT SUSCEPTIBLES D'ETRE EMIS EN REPONSE A L'OFFRE A PRIX FERME**

Les ordres d'achat seront servis proportionnellement au nombre de titres demandés.

L'avis de résultat de l'Offre à Prix Ferme qui sera publié par Euronext Paris S.A. indiquera les réductions éventuelles appliquées aux ordres d'achat.

Il est précisé :

- qu'un même donneur d'ordres, personne physique ou personne morale, ne pourra émettre qu'un seul ordre d'achat. Cet ordre ne pourra être dissocié entre plusieurs intermédiaires financiers et devra être confié à un seul intermédiaire ;
- que le montant des ordres d'achat ne sera pas limité ;
- qu'au cas où l'application du ou des taux de réduction n'aboutirait pas à un nombre entier d'actions, ce nombre serait arrondi au nombre entier immédiatement inférieur.

- **RECEPTION ET TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT**

Les personnes désireuses de participer à l'Offre à Prix Ferme devront déposer leurs ordres d'achat auprès d'un intermédiaire financier habilité en France.

Les ordres d'achat seront, même en cas de réduction, irrévocables.

Les intermédiaires financiers habilités en France transmettront à Euronext Paris S.A. les ordres d'achat, selon le calendrier et les modalités précisés dans l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ferme qui sera publié par Euronext Paris S.A.

- **DUREE DE L'OFFRE A PRIX FERME**

La durée de l'Offre à Prix Ferme sera de 5 jours de bourse, soit du 21 au 27 octobre 2004.

- **RESULTAT DE L'OFFRE A PRIX FERME**

Le résultat de l'Offre à Prix Ferme fera l'objet d'un avis publié par Euronext Paris S.A. le 28 octobre 2004. Cet avis précisera le taux de réduction éventuellement appliqué aux ordres d'achat.

- **REGLEMENT ET LIVRAISON DES ACTIONS**

Les modalités de règlement sont celles en vigueur sur le Marché Libre d'Euronext Paris S.A., à savoir le règlement immédiat. Le règlement immédiat implique que les acheteurs disposent immédiatement des liquidités nécessaires à l'acquisition des titres et que les vendeurs détiennent les titres cédés au moment de l'opération. Les actions seront admises aux opérations de EUROCLEAR à compter du 29 octobre 2004, soit le lendemain de leur inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A.

Le règlement et la livraison des actions interviendront au plus tard le 3<sup>ème</sup> jour de bourse qui suivra la publication par Euronext Paris S.A. de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ferme, soit le 2 novembre 2004.

### ***2.3.3. Caractéristiques principales du Placement***

- **NOMBRE ET ORIGINE DES TITRES FAISANT L'OBJET DU PLACEMENT**

Parallèlement à l'Offre à Prix Ferme et durant la même période que celle-ci, 90% des actions mises à la disposition du marché, soit 224.100 actions, représentant 6,75% du capital et des droits de vote de la société après émission, feront l'objet d'un Placement en France, dirigé par CM-CIC Securities.

Le nombre définitif d'actions diffusées dans le cadre du Placement est susceptible d'être ajusté en fonction de la nature de la demande, sans toutefois que le nombre d'actions diffusées dans ce cadre ne puisse être inférieur à 80% du nombre total des actions mises à la disposition du marché dans le cadre de l'inscription. Ce prélèvement sur le Placement (« claw-back ») sera automatiquement effectué en cas de sur-souscription d'au moins trois fois de l'Offre à Prix Ferme. Par ailleurs, le nombre d'actions offertes dans le cadre du Placement pourra être augmenté par prélèvement sur l'Offre à Prix Ferme dans le cas où l'Offre à Prix Ferme ne serait pas entièrement couverte.

Seuls les ordres à un prix limite supérieur ou égal au prix de vente des actions offertes dans le cadre du Placement seront pris en considération dans la procédure d'allocation. Ils pourront faire l'objet d'une réduction totale ou partielle.

- **RECEPTION ET TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT**

Les investisseurs français et étrangers devront transmettre leurs ordres à l'établissement introducteur.

- **DUREE DU PLACEMENT**

La durée du Placement sera de 5 jours de bourse, soit du 21 au 27 octobre 2004. Toutefois, le Placement pourra être clos par anticipation sans préavis sauf pour les personnes physiques.

- **RESULTAT DU PLACEMENT**

Le résultat du Placement fera l'objet d'un avis publié par Euronext Paris S.A. le 28 octobre 2004.

- **REGLEMENT ET LIVRAISON DES ACTIONS**

Les modalités de règlement sont celles en vigueur sur le Marché Libre d'Euronext Paris S.A., à savoir le règlement immédiat. Le règlement immédiat implique que les acheteurs disposent immédiatement des liquidités nécessaires à l'acquisition des titres et que les vendeurs détiennent les titres cédés au moment de l'opération. Les actions seront admises aux opérations de EUROCLEAR à compter du 29 octobre 2004, soit le lendemain de leur inscription au Marché Libre d'Euronext Paris S.A.

Le règlement et la livraison des actions interviendront au plus tard le 3<sup>ème</sup> jour de bourse qui suivra la publication par Euronext Paris S.A. de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ferme, soit le 2 novembre 2004.



## **2.4. Renseignements généraux sur les actions dont l'inscription est demandée**

- **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'opérera, à l'égard des tiers et de la société, par une déclaration de transfert signée du cédant ou de son mandataire et mentionnée sur ces registres.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les actions sont nominatives.

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 seront admises aux opérations de EUROCLEAR.

## • REGIME FISCAL GENERAL DES ACTIONS

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes résument le régime fiscal susceptible de s'appliquer aux investisseurs qui détiendront des actions de la société. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier. Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Loi de Finances pour 2004 réforme l'imposition des distributions à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005. Les nouvelles modalités d'imposition des distributions à compter de cette date sont intégrées au résumé ci-après.

### A) Résidents fiscaux français

#### 1) Actionnaires personnes physiques détenant des titres dans leur patrimoine privé

##### a) Dividendes

Les dividendes d'actions françaises, augmentés le cas échéant de l'avoir fiscal de 50% (sous réserve des précisions ci-dessous pour les distributions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005) sont pris en compte pour la détermination du revenu global du contribuable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers; ils bénéficient d'un abattement global et annuel de 2.440 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ou les partenaires faisant l'objet d'une imposition commune à compter de l'imposition des revenus de l'année du troisième anniversaire de l'enregistrement d'un pacte de solidarité défini à l'article 515-1 du Code Civil, et de 1.220 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées avec une imposition séparée.

Les dividendes, ainsi que les avoirs fiscaux correspondants, sont inclus dans la base du revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu auquel s'ajoutent sans abattement:

- à la Contribution Sociale Généralisée au taux de 8,2%, déductible du revenu imposable à hauteur de 5,1% (Art. 1600-OC et 1600-OE du Code Général des Impôts (ci-après "CGI"),
- au prélèvement social de 2,3% (Art. 1600-OF bis du CGI),
- à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale au taux de 0,5% (Art. 1600-OG à 1600 OM du CGI).

L'avoir fiscal attaché aux dividendes versés est imputable sur le montant global de l'impôt sur le revenu à payer et est remboursable en cas d'excédent.

En application de la Loi de Finances pour 2004, l'avoir fiscal sera supprimé pour les dividendes perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005. Les personnes physiques bénéficieront toutefois d'un abattement de 50% pour l'imposition des dividendes perçus. Cet abattement s'appliquera avant abattement forfaitaire de 1.220 euros ou 2.440 euros précité, lequel sera maintenu.

En outre, un crédit d'impôt sera instauré pour les actionnaires personnes physiques. Il sera égal à 50% du dividende, dans la limite de 115 euros ou 230 euros selon la situation de famille du bénéficiaire. L'excédent de crédit d'impôt non imputé sur l'impôt sur le revenu sera restitué.

##### b) Plus-values

Conformément aux dispositions des articles 150-0 A du C.G.I., les plus-values de cession de titres de sociétés réalisées par une personne physique sont imposables dès le premier euro si le montant des cessions de valeurs mobilières réalisées par les membres du foyer fiscal excède le seuil annuel de 15.000 euros, à un taux global de 27% soit :

- 16% au titre de l'impôt sur le revenu,
- 8,2% au titre de la Contribution Sociale Généralisée,
- 2,3% au titre du prélèvement social, et
- 0,5% au titre de la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale.

En application des dispositions de l'article 150-0 D 110 du C.G.I., les moins-values subies au cours d'une année sont imputables exclusivement sur les gains de même nature réalisés au cours de l'année de la cession ou des dix années suivantes, à condition que le seuil de 15.000 euros visé ci-dessus soit dépassé l'année de réalisation desdites moins-values. Pour l'application de ces dispositions, les gains de même nature s'entendent notamment, outre ceux réalisés à raison de la cession de valeurs mobilières et droits sociaux soumise au régime de l'article 150-0 A du C.G.I., des gains nets imposables à la clôture d'un Plan d'Epargne en Actions.

c) *Régime spécial des P.E.A.*

Les actions de la société peuvent être souscrites ou acquises dans le cadre d'un Plan d'Epargne en Actions, institué par la loi n°92-666 du 16 juillet 1992, qui ouvre droit, sous certaines conditions, à une exonération d'impôt sur le revenu pour les produits et les plus-values des titres y figurant. Cette exonération ne s'applique toutefois ni à la Contribution Sociale Généralisée, ni à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale, ni au prélèvement social.

En application de la Loi de Finances pour 2004, les revenus perçus dans le cadre d'un PEA ouvriront également droit au crédit d'impôt égal à 50% du dividende et plafonné à 115 euros ou 230 euros selon la situation de famille du bénéficiaire tel qu'indiqué en a) ci-dessus.

d) *Impôt de solidarité sur la fortune*

Les actions détenues par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé seront comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

e) *Droits de succession et de donation*

Les actions reçues par les personnes physiques par voie de succession ou de donation seront soumises aux droits de succession ou de donation.

f) *Opérations réalisées à titre habituel en France par des personnes physiques*

En application des dispositions de l'article 92-2 du C.G.I., les profits retirés d'opérations de bourse réalisées à titre habituel sont imposables selon le régime de droit commun des bénéfices non commerciaux : ils sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et aux contributions sociales additionnelles. L'imposition selon le régime de l'article 92-2 du C.G.I. est toutefois limitée aux contribuables dont les opérations dépassent la simple gestion de portefeuille.

g) *Régime fiscal applicable aux porteurs personnes physiques ayant inscrit les actions à leur actif commercial*

Les dividendes doivent être retranchés des résultats imposables dans la catégorie des bénéfices industriels ou commerciaux. Le montant ainsi déduit doit être déclaré dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers et soumis à l'impôt sur le revenu dans les conditions indiquées au paragraphe « actionnaires personnes physiques détenant des titres dans leur patrimoine privé ».

Conformément aux dispositions de l'article 39 quindecies du C.G.I., les cessions de titres de portefeuille relèvent du régime des plus-values ou moins-values à court terme (imposition au barème progressif et aux contributions sociales additionnelles) ou à long terme (imposition au taux global de 27% incluant les contributions sociales additionnelles) selon que ces titres sont détenus depuis au moins deux ans.

## 2) **Actionnaires personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés**

a) *Dividendes*

Les dividendes perçus, majorés le cas échéant de l'avoir fiscal (sous réserve des précisions ci-dessous compte tenu de la Loi de Finances pour 2004) sont compris dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux actuel de droit commun de 33,33%, augmenté d'une contribution additionnelle de 3%, soit un taux effectif de 34,33%. En outre, aux termes de l'article 235 ter ZC nouveau du C.G.I., les personnes morales sont soumises à une contribution sociale égale à 3,3% de l'impôt sur les sociétés, diminuée d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période d'imposition de douze mois.

Cependant, pour les entreprises morales dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 7.630.000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de la période d'imposition ou de l'exercice considéré à 75% au moins par des personnes physiques (ou par des sociétés satisfaisant elles-mêmes à l'ensemble de ces conditions), le taux de l'impôt sur les sociétés est fixé à 15%, dans la limite de 38.120 euros du bénéfice imposable par période de douze mois. Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-dessus.

L'avoir fiscal peut être imputé sur l'impôt sur les sociétés mais sans possibilité de report ou de restitution en cas d'excédent. Son taux est actuellement fixé à 10%.

Toutefois, sous certaines conditions, les dividendes (majorés des avoirs fiscaux et crédits d'impôt y attachés) encaissés par les personnes morales détenant au moins 5% du capital de la société distributrice sont susceptibles, sur option, d'être exonérés (sous réserve de la prise en compte dans le résultat de la société bénéficiaire d'une quote-part de frais et charges égale à 5% du montant des dividendes, majorés des avoirs fiscaux et crédits d'impôt y attachés, limités au montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société au cours de la période d'imposition) en application des dispositions du régime des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI. Dans ce cas, l'avoir fiscal, égal à 50% des sommes encaissées, ne pourra pas être imputé sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice de distribution. Il pourra être imputé, dans un délai de cinq ans, sur le précompte dû à raison de la redistribution de ces mêmes dividendes.

En application de la Loi de Finances pour 2004, l'avoir fiscal sera supprimé pour les dividendes perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005. En outre, les actionnaires personnes morales ne pourront plus utiliser leurs avoirs fiscaux dès cette date.

Si la société distributrice acquitte un précompte au titre de la distribution des dividendes, les actionnaires personnes morales qui reçoivent l'avoir fiscal au taux de 10% ont, en outre, droit à un crédit d'impôt supplémentaire égal à 80% du précompte effectivement versé. Ce dispositif ne s'applique pas au précompte qui serait acquitté par imputation des avoirs fiscaux et crédits d'impôt. Il convient de noter, par ailleurs, que le précompte qui résulterait d'un prélèvement sur la réserve spéciale des plus-values à long terme est exclu de ce dispositif.

En application de la Loi de Finances pour 2004, le précompte sera supprimé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005. Toutefois, un prélèvement égal à 25% du montant des distributions de bénéfices imputées sur des résultats réalisés depuis plus de cinq ans ou sur des sommes non soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun demeurera applicable aux distributions mises en paiement en 2005. Ce prélèvement constituera une créance sur le Trésor imputable et / ou remboursable, à hauteur du tiers de son montant, sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des trois exercices clos postérieurement au fait générateur de cet impôt.

#### *b) Plus-values*

Les plus-values et moins-values réalisées lors de la cession de titres en portefeuille sont prises en compte pour la détermination du résultat imposable dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire soumises à l'impôt sur les sociétés au taux actuel de 33,33% auquel s'ajoute la contribution additionnelle de 3%, soit un taux effectif de 34,33%, et le cas échéant, à la contribution sociale de 3,3% de l'impôt sur les sociétés visée au paragraphe « dividendes » ci-dessus, selon l'exercice au cours duquel les plus-values seraient réalisées.

Toutefois, lorsque les titres cédés ont été détenus, en tant que titres de participation, depuis plus de deux ans au moment de la cession, les plus-values résultant de la cession sont éligibles au taux réduit d'imposition des plus-values à long terme, actuellement égal à 19%, auquel s'ajoute la contribution additionnelle de 3%, soit un taux effectif de 19,57% et le cas échéant, la contribution sociale de 3,3% de l'impôt sur les sociétés visée ci-dessus, sous réserve de satisfaire à l'obligation de dotation de la réserve spéciale des plus-values à long terme. Les moins-values à long terme de cession peuvent être imputées sur les plus-values de même nature de l'exercice ou des dix exercices suivants.

Sont présumées constituer des titres de participation, les actions revêtant ce caractère au plan comptable, ainsi que, sous certaines conditions, (i) les actions acquises en exécution d'une Offre Publique d'Achat ou d'Echange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, (ii) les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du C.G.I., et (iii) les titres dont le prix de revient est au moins égal à 22.800.000 euros qui remplissent les conditions ouvrant droit au régime des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du C.G.I. autres que la détention de 5% au moins du capital de la société émettrice.

### **B) Non-résidents**

#### *a) Dividendes*

Les dividendes distribués, par une société dont le siège social est situé en France, à un bénéficiaire effectif dont le domicile fiscal ou le siège est situé hors de France, font en principe l'objet d'une retenue à la source de 25% et en vertu des dispositions de droit interne français, n'ouvrent pas droit à l'avoir fiscal.

Les actionnaires qui peuvent se prévaloir du bénéfice des dispositions d'une convention fiscale internationale conclue par la France ou de directives communautaires et qui respectent les procédures d'octroi des avantages prévus par ces conventions ou ces directives, peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une réduction de tout ou partie de la retenue à la source et, éventuellement, du remboursement de l'avoir fiscal (aux taux indiqués ci-dessus), étant précisé que certaines des conventions conclues avec les pays considérés peuvent prévoir des règles particulières restreignant l'extension du bénéfice de l'avoir fiscal aux personnes morales ou limitant le droit au remboursement de l'avoir fiscal aux seules résidentes personnes physiques.

Les personnes pouvant bénéficier du transfert ou du remboursement de l'avoir fiscal en vertu d'une convention fiscale en vue d'éviter les doubles impositions, pourront ne supporter, lors de la mise en paiement desdits dividendes, que la retenue à la source au taux réduit prévu par la convention au lieu de la retenue à la source au taux de 25% ensuite réduite au taux prévu par la convention, à la condition qu'elles justifient, avant la date de mise en paiement des dividendes, de leur résidence hors de France selon les termes de ladite convention et qu'elles remplissent les formulaires requis.

Il est recommandé aux investisseurs potentiels de consulter dès à présent leurs conseils en ce qui concerne les conditions dans lesquelles ils pourraient obtenir une réduction de la retenue à la source et, le cas échéant, le bénéfice de l'avoir fiscal en vertu d'une des conventions fiscales ainsi conclues avec la France.

En outre, les conventions fiscales internationales conclues par la France peuvent prévoir le remboursement du précompte aux non-résidents.

#### *b) Plus-values*

L'imposition prévue à l'article 150-0 A du C.G.I. ne s'applique pas aux plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières effectuées par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France, ou dont le siège est situé hors de France.

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales applicables, les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières effectuées par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France, au sens de l'Article 4 B du C.G.I. ou dont le siège social est situé hors de France (sans avoir d'établissement stable en France à l'actif duquel figureraient les titres cédés), ne sont pas imposables en France dans la mesure où le cédant n'a pas détenu directement ou indirectement plus de 25% des droits aux bénéfices sociaux de la société à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession.

Les plus-values réalisées par les personnes physiques ou morales non-résidentes détenant une participation de plus de 25% dans une société soumise à l'impôt sur les sociétés et ayant son siège social en France sont taxables en France selon le régime défini à l'article 150-0 A du C.G.I., sous réserve de l'application des conventions internationales (article 244 bis B du C.G.I.).

## **2.5. Place de cotation**

L'inscription des actions est effectuée sur le Marché Libre d'Euronext Paris S.A.

Aucune demande d'inscription n'est en cours auprès d'une autre place financière.

## **2.6. Tribunaux compétents en cas de litiges**

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social lorsque la société est défenderesse, et sont désignés en fonction de la nature des litiges sauf disposition contraire du Nouveau Code de Procédure Civile.

# 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

- **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**

Les statuts, comptes et rapports, procès-verbaux d'Assemblées Générales peuvent être consultés au siège social de la société.

- **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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de chaque année.

- **FRANCHISSEMENT DE SEUILS**

Néant

- **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-proprétaire 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 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

- **CAPITAL SOCIAL**

*a) Avant augmentation de capital.*

Le capital social de la société est de 4.145.850 € divisé en 3.071.000 actions de 1,35 € nominal, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

*b) Après augmentation de capital.*

Le capital social de la société sera de 4.482.000 € divisé en 3.320.000 actions de 1,35 € nominal, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

- CAPITAL AUTORISE NON EMIS

1) *Emission d'actions nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription*

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes émis en application des articles L 225-129 alinéa 1 et L 225-135 du Code de commerce ainsi que des articles 155 et 155-1 du décret du 23 mars 1967, a décidé, sous réserve de l'admission des actions de la société sur le Marché Libre d'Euronext Paris S.A. :

1. d'autoriser le Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois à compter de ce jour, à augmenter le capital social d'un montant maximal de 5.000.000 euros, en une ou plusieurs fois, par l'émission par appel public à l'épargne, d'actions nouvelles de numéraire conférant à leurs titulaires les mêmes droits que les actions anciennes. Les actions nouvelles seront libérées en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société,
2. de supprimer, en vertu des dispositions des articles 225-135 et 225-136 du Code de commerce, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions qui seront émises au titre de cette augmentation de capital, sans indication du nom des bénéficiaires,
3. dans l'hypothèse où la société aurait procédé à l'émission d'obligations convertibles en actions, la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires est décidée sous la condition suspensive de son approbation par l'assemblée des titulaires d'obligations convertibles en actions,
4. plus généralement, de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet:
  - d'arrêter le montant définitif, la date et les modalités définitives de l'augmentation du capital social, et notamment de fixer le prix d'émission des actions nouvelles à souscrire en numéraire qui, en tout état de cause, ne pourra pas être inférieur, conformément aux dispositions légales en vigueur, soit à la part de capitaux propres par action, tels qu'ils résultent du dernier bilan approuvé à la date de l'émission, soit à un prix fixé à dire d'expert désigné en justice à la demande du Conseil d'Administration,
  - de déterminer la date de jouissance des actions émises, avec ou sans effet rétroactif, de 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'augmentation du capital social, procéder à la modification corrélative des statuts, prendre toutes dispositions, accomplir tous actes et formalités,
  - de conclure des conventions avec toutes banques ou établissements financiers en vue du placement des nouvelles actions émises et/ou de garantir la bonne fin de l'augmentation du capital social, et stipuler au profit de ces banques ou établissements financiers, les commissions que le Conseil d'Administration jugera à propos à titre de rémunération de leurs prestations,
  - enfin le Conseil d'Administration est autorisé à déléguer à son Président les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital dans les limites et selon les modalités que le Conseil aura préalablement fixées.

## 2) *Emission d'actions nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription*

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le capital social était intégralement libéré, a décidé, conformément aux dispositions de l'article 225-129 alinéa 1 du Code de commerce, et sous réserve de l'admission des actions de la société au Marché Libre d'Euronext Paris S.A. :

1. d'autoriser le Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois à compter de ce jour, à augmenter le capital social d'un montant maximal de 5.000.000 euros, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions nouvelles de numéraire conférant à leurs titulaires les mêmes droits que les actions anciennes. Les actions nouvelles seront libérées soit par apport en numéraire, au moyen de versement d'espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société, soit par incorporation de réserves, primes ou bénéfices, soit par la combinaison de ces divers procédés,
2. qu'en cas d'augmentation du capital social en numéraire, les actionnaires disposeront, outre leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible, d'un droit de souscription à titre réductible proportionnel à leurs droits, et, en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes,
3. qu'en cas d'augmentation du capital social en numéraire et si les souscriptions à titre irréductible (et réductible) n'absorbent pas la totalité de l'émission prévue, le Conseil d'Administration pourra limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions effectivement recueillies, sous réserve que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée,
4. de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet:
  - d'arrêter le montant définitif, la date et les modalités définitives de l'augmentation du capital social, et notamment de fixer le prix d'émission des actions nouvelles à souscrire en numéraire,
  - de conclure des conventions avec toutes banques ou établissements financiers en vue du placement des nouvelles actions émises et/ou de garantir la bonne fin de l'augmentation du capital social, et stipuler au profit de ces banques ou établissements financiers, les commissions que le Conseil d'Administration jugera à propos à titre de rémunération de leurs prestations,
  - de déterminer la date de jouissance des actions émises, avec ou sans effet rétroactif, de 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'augmentation du capital social, procéder à la modification corrélative des statuts, prendre toutes dispositions, accomplir tous actes et formalités,
  - enfin le Conseil d'Administration est autorisé à déléguer à son Président les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital dans les limites et selon les modalités que le Conseil aura préalablement fixées.
5. Il est précisé que resteront en dehors de la limite fixée au paragraphe 1 ci-dessus, les augmentations de capital complémentaires qui seraient nécessaires :
  - pour réserver les droits des titulaires d'obligations convertibles en actions ou de tous autres titres pour lesquels cette réservation est prévue par la loi,
  - pour permettre aux actionnaires de recevoir le paiement de leurs dividendes ou acomptes sur dividendes en actions de la société.
6. L'Assemblée Générale donne également tous pouvoirs au Conseil d'Administration afin de préserver, si nécessaire, les droits des titulaires d'obligations convertibles en actions ou de tous autres titres pour lesquels cette réservation est prévue par la loi, et à cet effet, notamment:
  - en cas d'augmentation de capital à souscrire en numéraire, de procéder à toutes augmentations de capital complémentaire afin de réserver dans les conditions prévues par la loi, les droits des titulaires de tous titres donnant accès au capital de la société ;
  - et/ou d'insérer dans le contrat d'émission une clause d'ajustement des bases de conversion fixées à l'origine afin de tenir compte de l'incidence des émissions, incorporations ou distributions intervenues avant la conversion.

- **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'EVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS LA CREATION DE LA SOCIETE**

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 €

• REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AVANT L'OPERATION ET REPARTITION ATTENDUE APRES L'OPERATION

Actionariat	Avant inscription et augmentation de capital				Après inscription et augmentation de capital			
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Jean-Claude Capelli	905.000	29,47%	905.000	29,47%	905.000	27,26%	905.000	27,26%
Claudine Capelli	905.000	29,47%	905.000	29,47%	905.000	27,26%	905.000	27,26%
Christophe Capelli	708.000	23,05%	708.000	23,05%	708.000	21,32%	708.000	21,32%
Jean-Charles Capelli	553.000	18,01%	553.000	18,01%	553.000	16,66%	553.000	16,66%
<b>Sous-total famille Capelli</b>	<b>3.071.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.071.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.071.000</b>	<b>92,50%</b>	<b>3.071.000</b>	<b>92,50%</b>
Public	-	-%	-	-%	249.000	7,50%	249.000	7,50%
<b>Total</b>	<b>3.071.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.071.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.320.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.320.000</b>	<b>100,00%</b>

• 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)	Décote / Surcote	% du capital acquis	% du capital après opération
Jean-Claude Capelli	Personne physique	0,04%	06/10/04	Fusion HJC / CAPELLI	825.000	12,40 €	+ 2,9%	29,90%	29,94%
Claudine Capelli	Personne physique	0,04%	06/10/04	Fusion HJC / CAPELLI	825.000	12,40 €	+ 2,9%	29,90%	29,94%
Christophe Capelli	Personne physique	0,04%	06/10/04	Fusion HJC / CAPELLI	553.000	12,40 €	+ 2,9%	20,04%	20,08%
Jean-Charles Capelli	Personne physique	-%	06/10/04	Fusion HJC / CAPELLI	553.000	12,40 €	+ 2,9%	20,04%	20,04%
Jean-Claude Capelli	Personne physique	29,94%	06/10/04	Apport des titres SFA	79.000	12,40 €	+ 2,9%	2,57%	29,47%
Claudine Capelli	Personne physique	29,94%	06/10/04	Apport des titres SFA	79.000	12,40 €	+ 2,9%	2,57%	29,47%
Christophe Capelli	Personne physique	20,08%	06/10/04	Apport des titres SFA	154.000	12,40 €	+ 2,9%	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)

Actionariat	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%
<b>Total</b>	<b>2.400</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.400</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.400</b>	<b>100,00%</b>

(1) : HJC était une S.A.R.L. détenue par la famille Capelli qui a été absorbée par 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.

- **PACTE D'ACTIONNAIRES**

Avant inscription au Marché Libre, la société CAPELLI est contrôlée à 100% par la famille Capelli dans les proportions décrites ci-dessus. Après l'inscription au Marché Libre, la société CAPELLI restera contrôlée à 92,5% par la famille Capelli.

Il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

### **3.3. Dividendes**

- **DIVIDENDES DISTRIBUES (SUR LA BASE DE 2.400 ACTIONS)**

Exercice	Dividende total versé au titre de l'exercice	Dividende net par action	Avoir fiscal	Dividende brut par action
31.12.2001	130.800 €	54,50 €	27,25 €	81,75 €
31.12.2002	998.400 €	416,00 €	208,00 €	624,00 €
31.12.2003	- €	- €	- €	- €

- **POLITIQUE FUTURE DE DIVIDENDES**

La société entend distribuer un dividende égal à 20% du résultat net consolidé à partir de l'exercice clos au 31 décembre 2004. La première distribution interviendra donc dès 2005 au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2004.

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 ne font actuellement l'objet d'aucune cotation sur une place financière.

## 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 et l'ouverture de nouvelles régions : la Savoie et la Haute-Savoie, la Saône-et-Loire et la Côte d'Or. Au 1<sup>er</sup> juin 2004, Jean-Charles Capelli, frère de Christophe, rejoint le Groupe en qualité de futur gestionnaire. A la suite d'une réorganisation juridique, le Groupe change de dénomination sociale et devient CAPELLI.

## 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 (p)	31/12/2005 (p)	31/12/2006 (p)
Chiffre d'affaires	16.300	10.424	28.359	45.415	58.256
<i>Evolution</i>	-	- 36%	+ 172%	+ 60%	+ 28%
			+ 74% / 2002		
Résultat d'exploitation	3.242	1.378	5.657	9.315	11.474
<i>Marge d'exploitation</i>	19,9%	13,2%	19,9%	20,5%	19,7%
Résultat courant avant IS	2.689	1.332	4.983	8.363	10.216
Résultat net part du Groupe	1.608	813	3.005	5.152	6.345
<i>Marge nette</i>	9,9%	7,8%	10,6%	11,3%	10,9%
Capitaux propres part du Groupe (1)	4.102	4.915	10.520	15.071	20.386
Dettes financières (2)	4.460	10.383	12.409	12.614	12.314
Trésorerie (3)	4.965	3.233	7.847	8.625	9.704
Endettement net (2)-(3) = (4)	<505>	7.150	4.562	3.989	2.610
Gearing (4) / (1)	ns	145%	43%	26%	13%



## Commentaires :

### **Une baisse d'activité à caractère exceptionnel**

Entre le 31 décembre 2002 et le 31 décembre 2003, le chiffre d'affaires a diminué de 36%, uniquement du fait d'une grève des archéologues qui a contraint le Groupe CAPELLI à cesser ses achats de terrains entre février et juin 2003, compromettant ainsi fortement les ventes du second semestre 2003.

Le résultat d'exploitation s'est élevé à 1.378.147 euros 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.

Le résultat net courant avant impôts et le résultat net Part du Groupe suivent la même tendance que le résultat d'exploitation.

### **Une progression de l'endettement court terme**

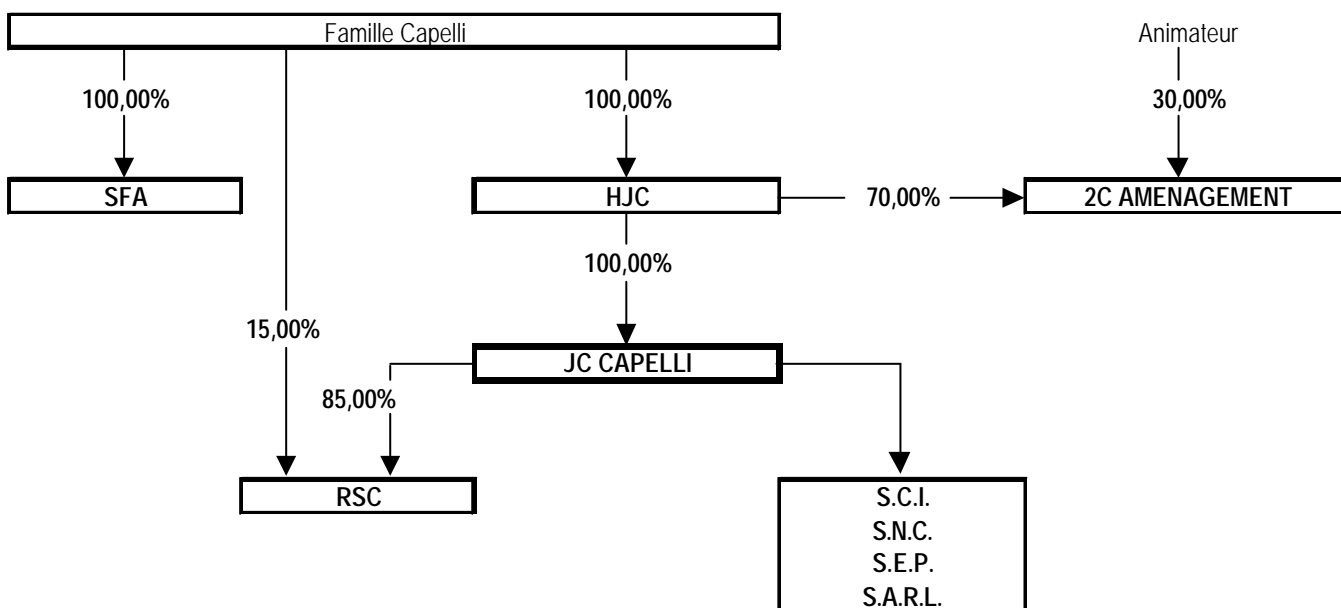
La forte augmentation des dettes financières (x 2,3) s'explique essentiellement par un recours massif aux concours bancaires courants (9,6 millions d'euros) dans le cadre du financement des terrains. La vente de ces terrains contribuera à la forte progression du chiffre d'affaires prévue sur l'exercice 2004.

## **4.3. Structure et organigramme de CAPELLI au 6 octobre 2004**

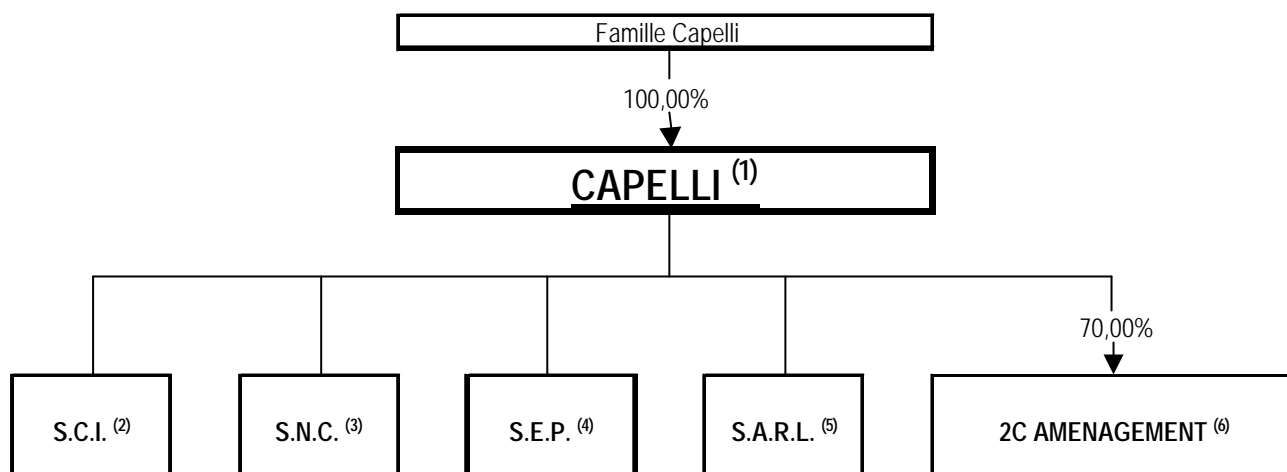
Au cours du second semestre 2004, CAPELLI a procédé à trois opérations juridiques destinées à structurer le Groupe afin de présenter un périmètre intégrant l'ensemble des moyens d'exploitation lors de l'inscription au Marché Libre :

- 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 :



Organigramme après structuration :



(1) : CAPELLI est une société anonyme au capital de 4.145.850 €, 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 montant des capitaux propres de RSC au moment de la cession était de 232.891 € (comptes au 31 décembre 2003). Cette cession a donc donné lieu à la constatation d'un écart d'acquisition de 231.466 € qui sera amorti sur 10 ans à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2004.

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 16 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),
- LA RAVOIRE (21,25% du capital),
- le programme de Saint-Cergues (50% du capital),
- le programme d'Annemasse (50% du capital),
- le programme de Bellegarde (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 six 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 (50% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social,
  - SOFIREL - CAPELLI Domaine Château (50% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social,
  - SOFIREL - CAPELLI Lozanne 1 (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 Rafour (50% du capital), dont l'activité est en cours,
  - URBA - CAPELLI (50% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social.
- 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 quatre Sociétés à Responsabilité Limitée (S.A.R.L.) :
- SOCIETE FONCIERE DE L'AIN – S.F.A. (100% 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 2004,
  - CHAMPIE (72% du capital), spécialisée dans le lotissement et qui est en cours de liquidation.
- (6) : 2C AMÉNAGEMENT est une s.a.r.l. au capital de 8.000 € créée en juin 2001 et spécialisée dans le lotissement. Le solde de son capital (30%) est détenu par l'animateur de la société.

## 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 (68% du chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2003)*

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.

#### **Statistiques des lots vendus :**

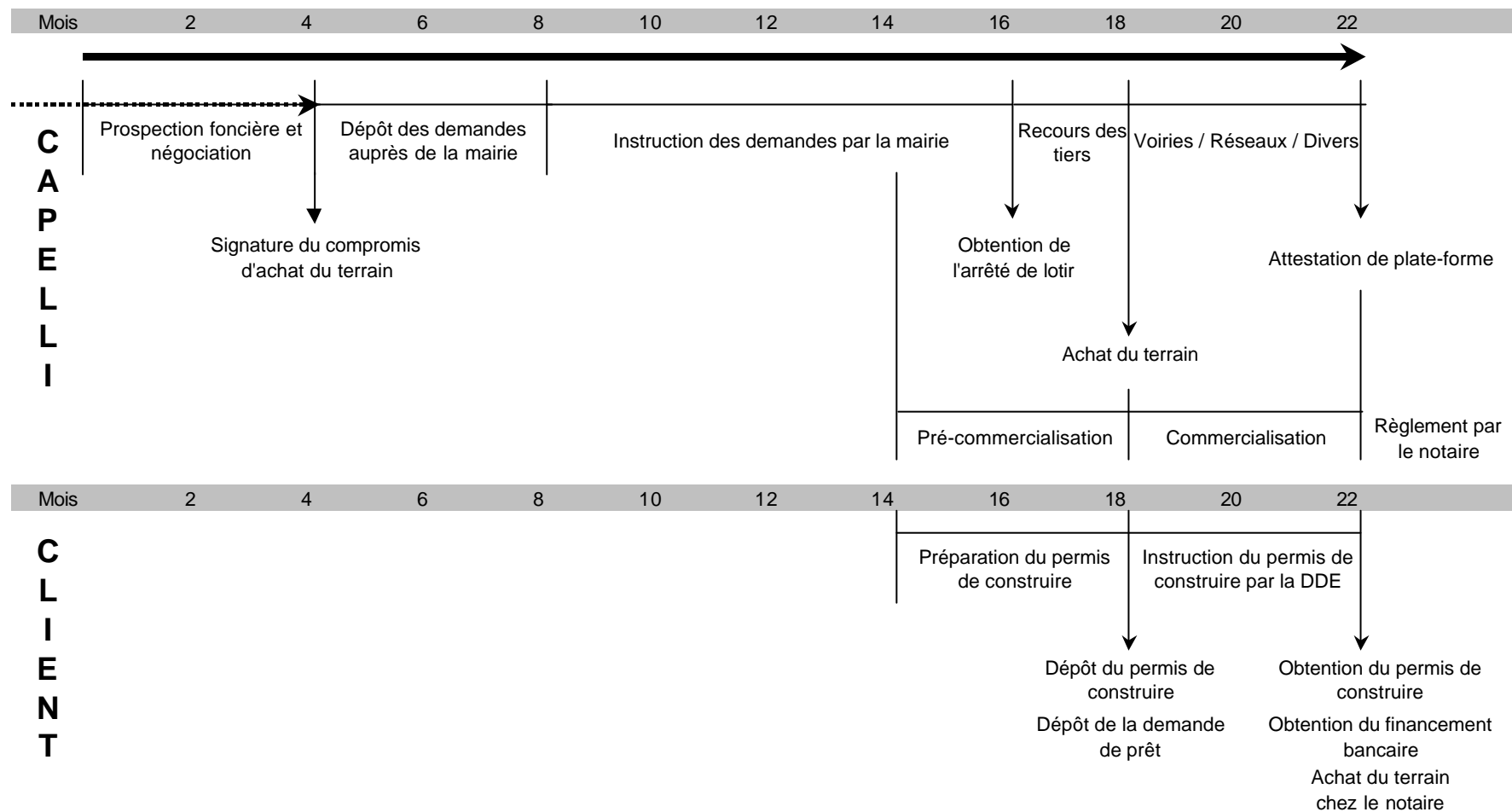
Département	Lots vendus au 31.12.2002		Lots vendus au 31.12.2003		Lots prévus au 31.12.2004		Lots prévus au 31.12.2005	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ain (01)	151	42,8%	43	29,6%	103	21,4%	154	25,8%
Ardèche (07)	-	-%	-	-%	35	7,3%	-	-%
Drôme (26)	12	3,4%	21	14,5%	34	7,1%	55	9,2%
Isère (38)	59	16,7%	69	47,6%	179	37,2%	140	23,4%
Loire (42)	-	-%	2	1,4%	66	13,7%	75	12,5%
Rhône (69)	131	37,1%	10	6,9%	64	13,3%	126	21,1%
Saône-et-Loire (71)	-	-%	-	-%	-	-%	27	4,5%
Savoie (73)	-	-%	-	-%	-	-%	21	3,5%
<b>Total</b>	<b>353</b>	<b>100,0%</b>	<b>145</b>	<b>100,0%</b>	<b>481</b>	<b>100,0%</b>	<b>598</b>	<b>100,0%</b>

La surface des lots vendus par CAPELLI est comprise entre 300 et 1.000 m<sup>2</sup>, avec une surface moyenne d'environ 800 m<sup>2</sup>.

#### **4.4.2. La location de biens immobiliers (2% du chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2003)**

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 (30% du chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2003)

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 :

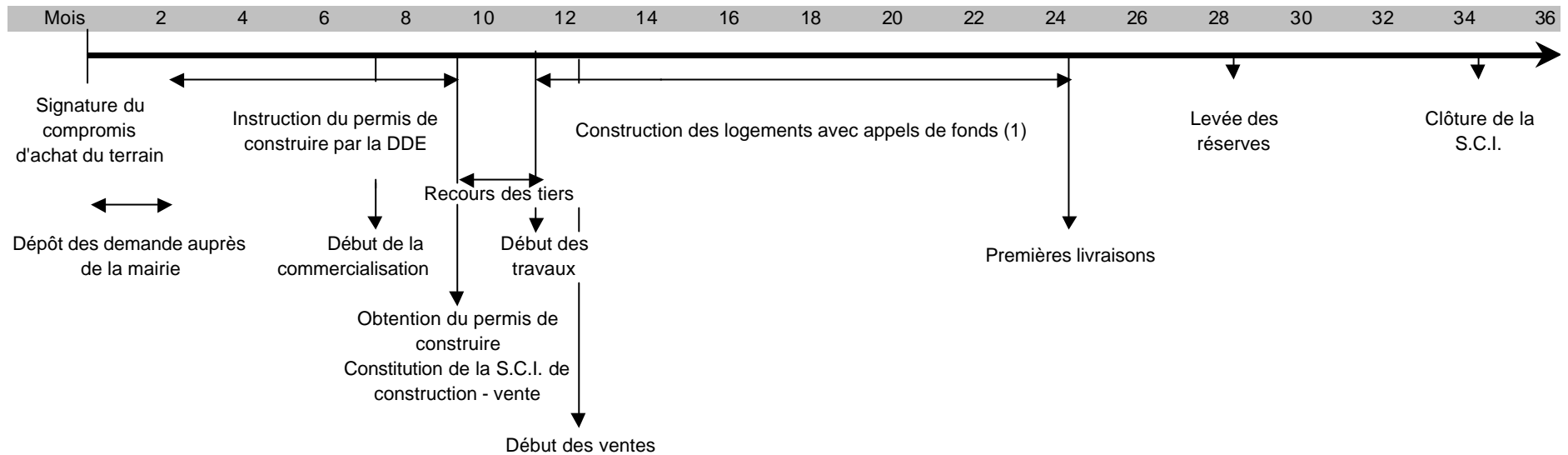
- LE CLOS MARGAUX, située à Mions (69), comprenant 24 appartements d'une surface moyenne de 70 m<sup>2</sup> et vendus à un prix moyen de 106.000 € H.T.,
- LE CLOS DE LA RIVOIRE, située à l'Isle d'Abeau Mions (38), comprenant 26 appartements d'une surface moyenne de 70 m<sup>2</sup> et vendus à un prix moyen de 120.000 € H.T.,
- LES COLS VERTS, située à Prevessin Moens (01), comprenant 40 maisons individuelles d'une surface moyenne de 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et prix de vente moyen de 200.000 € H.T.) et 16 appartements (surface moyenne de 66 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et vendus à un prix moyen de 215.000 € H.T.,
- LA RAVOIRE, située à Prevessin Moens (01), comprenant 38 appartements et 40 villas d'une surface moyenne respective de 70 m<sup>2</sup> et 130 m<sup>2</sup>, et vendues à un prix moyen respectif de 200.000 € H.T. et 340.000 € H.T.,
- le programme de Saint-Cergues (74), comprenant 50 appartements d'une surface moyenne de 76 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et vendus à un prix moyen de 145.000 € H.T.,
- le programme de Bellegarde (01), comprenant 39 appartements d'une surface moyenne de 70 m<sup>2</sup> et vendus à un prix moyen de 120.000 € 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*

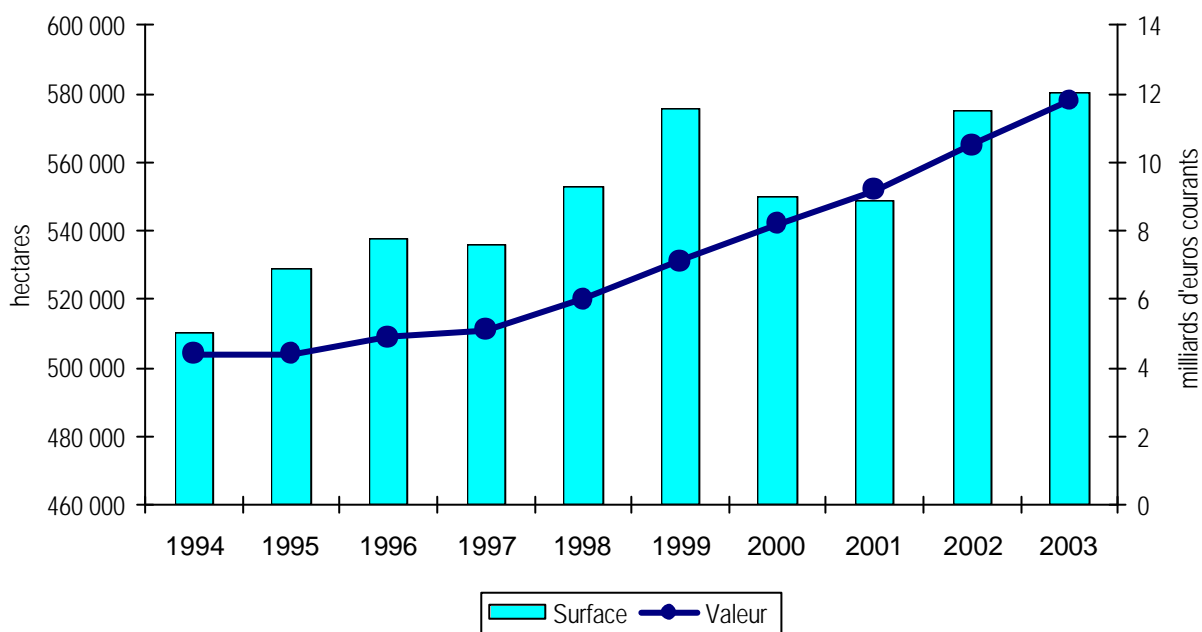
Le poids du terrain dans le budget global d'un particulier pour l'acquisition d'une maison est passé de 30% en 2001 à 50% en 2004.

*Source : Fédération Nationale des SAFER – Avril 2004*

#### 4.5.1.1 Le marché de l'espace rural en 2003

Dans son étude publiée en avril 2004, la Fédération des Sociétés Centrales d'Aménagement Foncier Rural (SAFER) estime qu'en 2003, le marché foncier rural notifié aux SAFER a porté sur 232.000 transactions, pour une surface de 580.000 hectares et une valeur de 11,8 milliards d'euros, en progression de 12,8% par rapport à 2002.

Depuis 1994, la valeur de ce marché a été multipliée par environ 2,7, passant de 4,4 milliards d'euros à 11,8 milliards d'euros. Depuis 1999, la progression est de 66% :

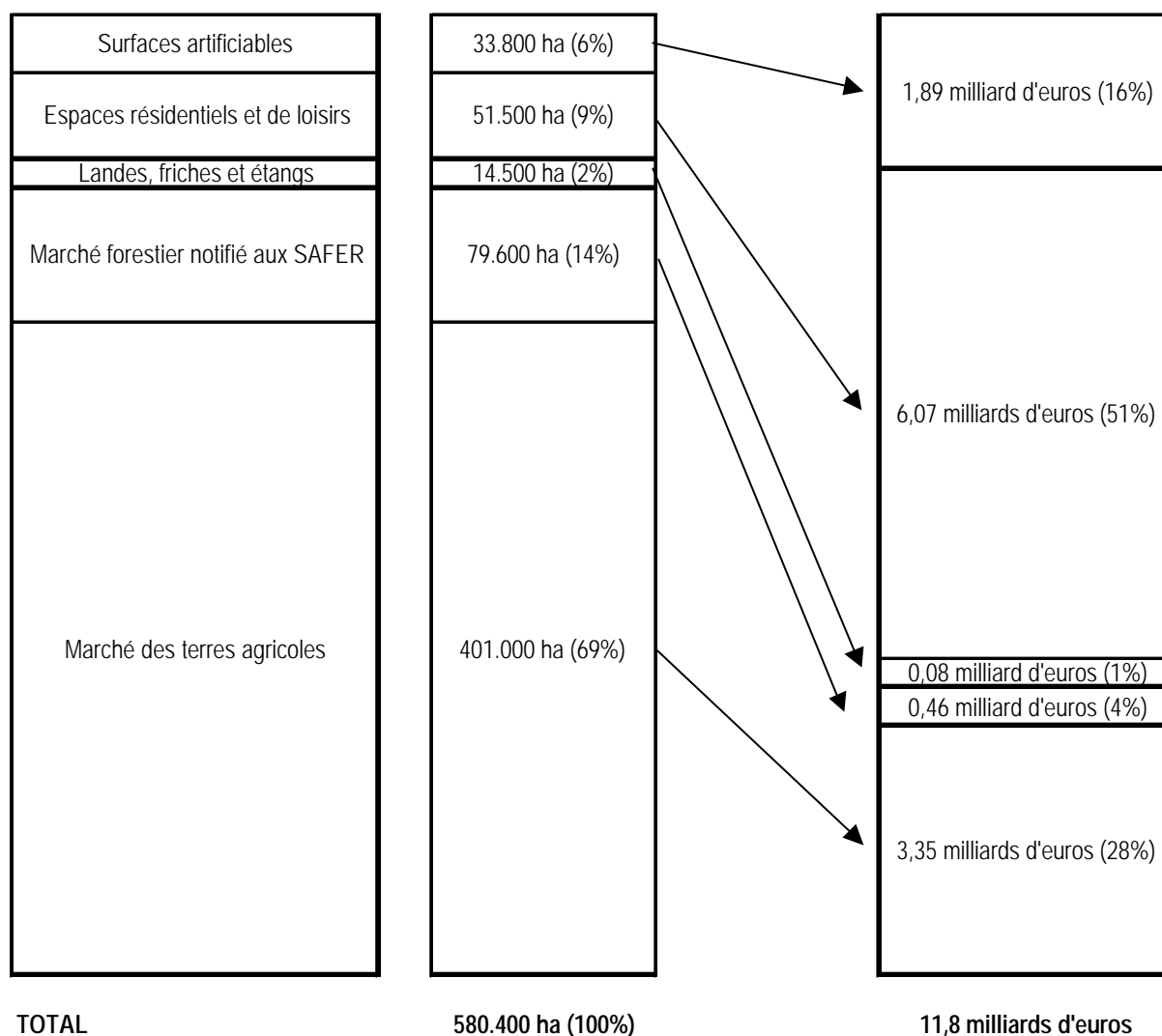


*Source : Fédération Nationale des SAFER – Avril 2004*

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 – Avril 2004

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

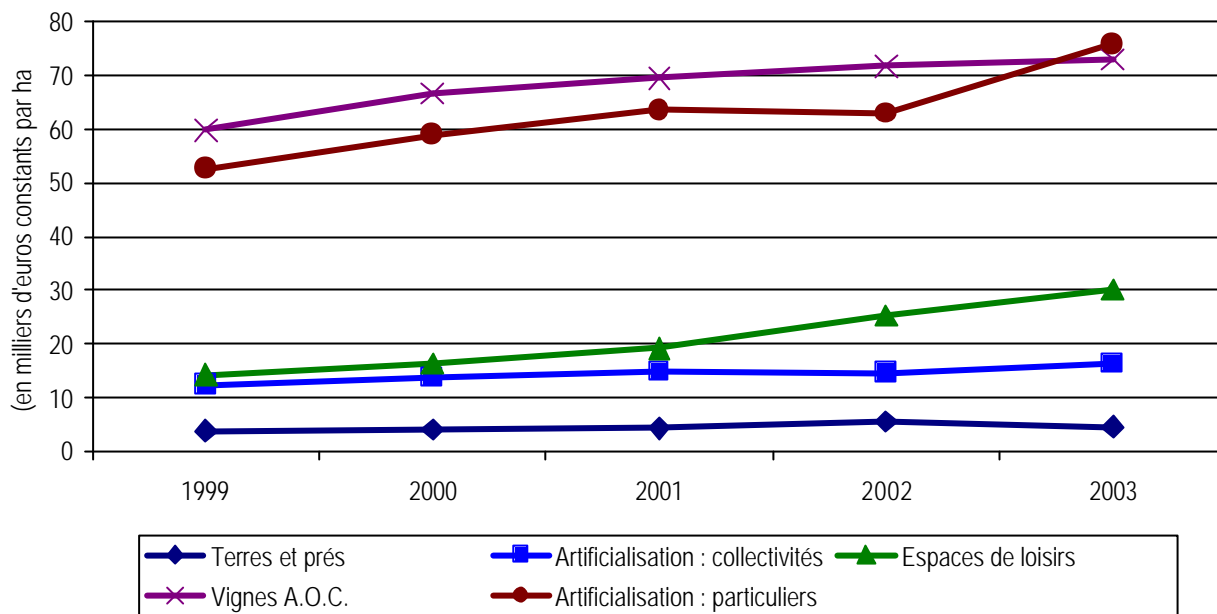
Ce marché est en plein essor, avec une hausse des surfaces notifiées de 5,1% entre 2002 et 2003, et une progression en valeur de 30%. Dans la majorité des cas (84% des surfaces et 78% en valeur), il s'agit de terrains ne comprenant pas de bâtiment.

Dans son étude publiée en avril 2004, la Fédération des SAFER indique qu'en 2003, ce marché a porté sur 31.000 mutations (13% du marché de l'espace rural), pour 33.800 hectares (6% du marché de l'espace rural) et 1,89 milliard d'euros (16% du marché de l'espace rural). Le prix moyen à l'hectare non-bâti est passé de 43.900 euros en 2002 à 51.900 euros en 2003, soit une augmentation de 18,3%.

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

Sur les 1,89 milliard d'euros dépensés en achat d'espace en vue de son artificialisation, 1,66 milliard (soit 88% du total) l'a été par des particuliers comme terrains à bâtir, ce qui correspond à 20.400 hectares (60% du total) et 24.400 transactions (78% du total). Le solde des achats de 0,23 milliard d'euros a été effectué par les collectivités, pour 13.400 hectares et 6.700 transactions.

En moyenne, les particuliers ont payé 81.372 euros par hectare, à comparer à 17.164 euros l'hectare pour les collectivités, soit 4,7 fois plus. Depuis 1999, cette différence de prix s'est accentuée, passant de 4,3 fois à 4,7 fois en cinq ans :



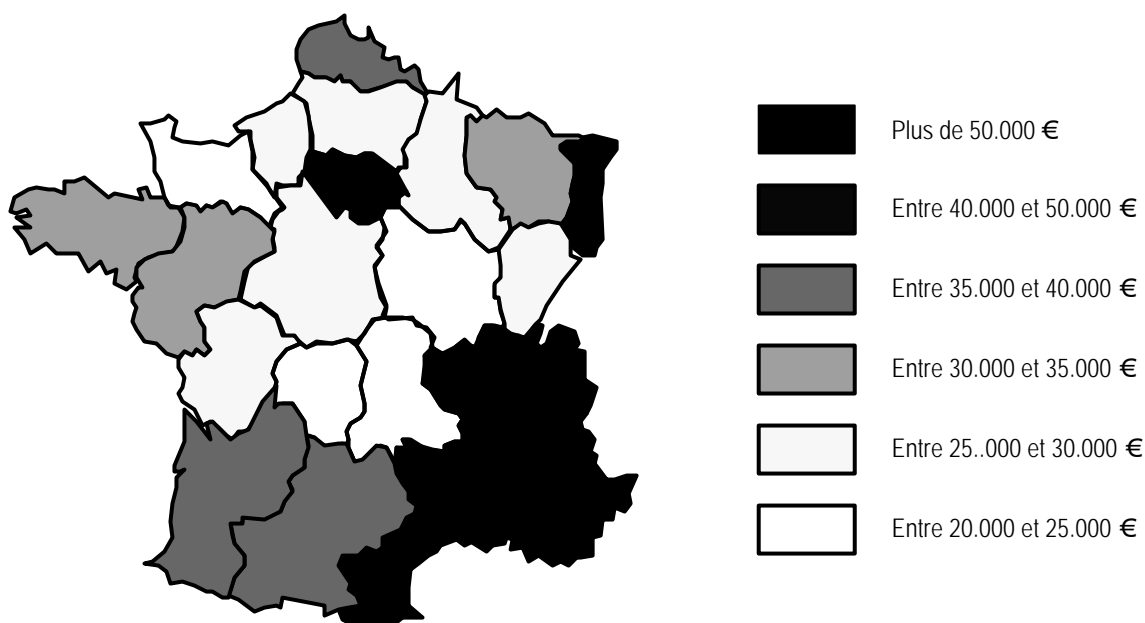
Source : Fédération Nationale des SAFER – Avril 2004

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

Sur les cinq dernières années, si le prix de la terre a augmenté de 20%, le prix des terrains à bâtir a progressé de 44%.

#### 4.5.1.3 Le marché des terrains à bâtir

Pour la période allant du 1<sup>er</sup> octobre 2002 au 30 septembre 2003, le prix moyen des terrains à bâtir s'est élevé à 39.383 euros. La région Rhône-Alpes est une des plus chères, avec un prix moyen de près de 55.000 euros :



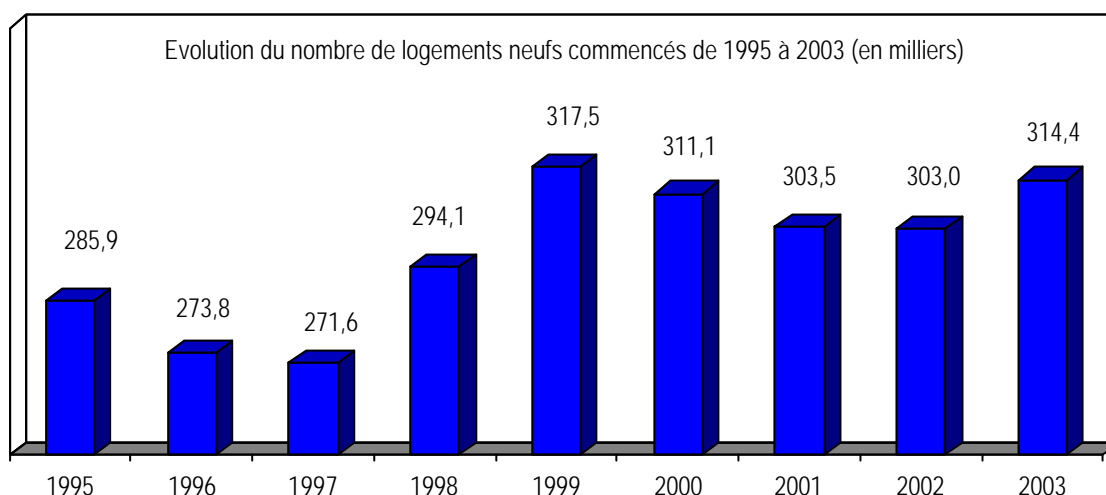
Source : PERVAL MIN 2004

## 4.5.2. Le marché de la construction neuve

### 4.5.2.1. Le marché national

#### A° Le marché français de la construction neuve

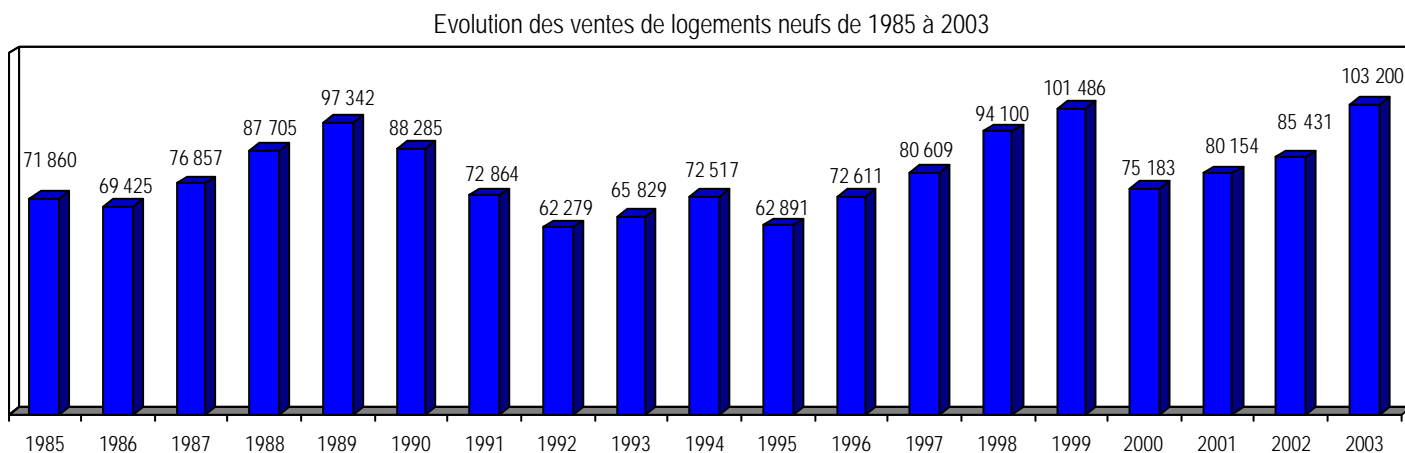
Après le redressement engagé en 1998 (+ 8% par rapport à 1997), l'année 1999 a été marquée par une nouvelle et forte progression (+ 8% par rapport à 1998) de la construction neuve. Pour la première fois depuis 1990, le seuil des 300.000 logements a été franchi, avec 317.500 mises en chantier. Depuis 1999, le nombre de mises en chantier a diminué progressivement pour atteindre 303.000 en 2002, avant de connaître une nouvelle croissance significative (+ 4% à plus de 314.000) en 2003 :



Source : Ministère de l'Équipement / DAEI / SES – Janvier 2004

#### B° Le marché français de la vente de logements neufs

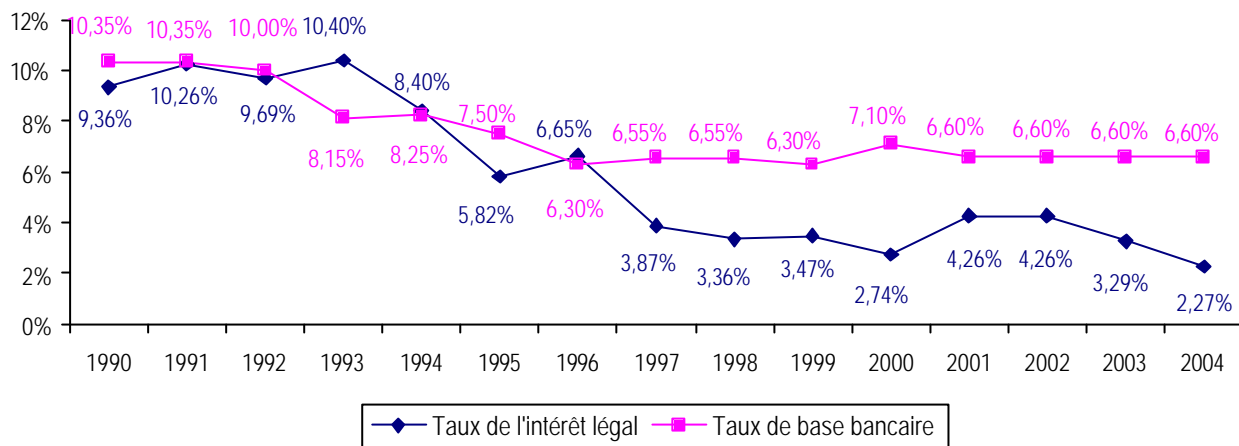
De fortes fluctuations conjoncturelles apparaissent dans les volumes de mises en vente de logements neufs en France au cours des 20 dernières années. Celles-ci ont en effet enregistré une première période de forte croissance entre 1985 et 1989 (+ 35%) avant de connaître une baisse significative entre 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 103.000 ventes (+ 20,8% par rapport à 2002), l'année 2003 semble s'inscrire dans un nouveau cycle de progression après la rupture de 2000 liée à la fin du dispositif Périssol très incitatif pour l'investissement locatif privé :



Source : Ministère de l'Équipement / DAEI / SES – Mars 2004

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 :



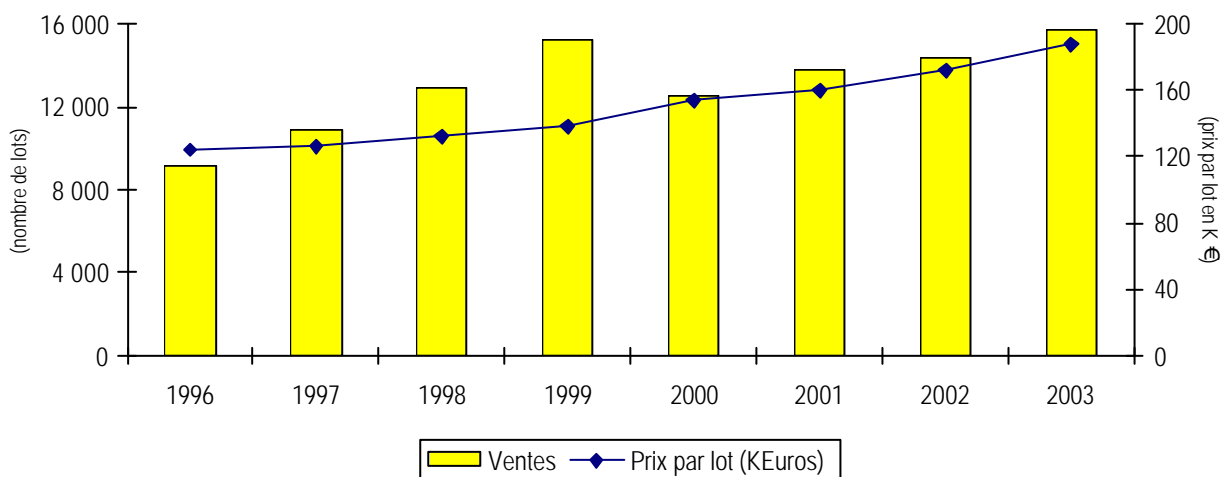
Source : Banque de France – Février 2004

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 (+ 52% entre 1996 et 2003) et dépasse le seuil des 180.000 euros depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2003 (avec un plus haut à 200.000 euros au 3<sup>ème</sup> trimestre 2003),
- en 2003, le nombre de ventes a retrouvé son plus haut niveau de 1999 (fin du dispositif PERISSOL) avec plus de 15.700 actes signés :

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

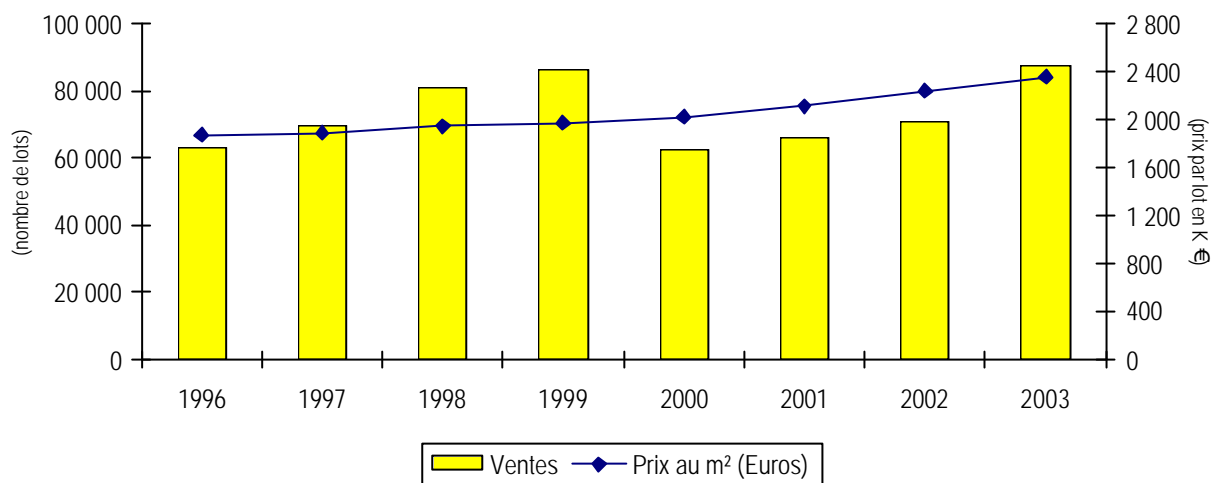


Source : Ministère de l'Équipement / DAEI / SES – Mars 2004

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

- le prix moyen de vente au m<sup>2</sup> a progressé de 26% sur la période, le niveau de 2.300 euros au m<sup>2</sup> étant atteint depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2003,
- en 2003, le nombre de ventes a dépassé, comme pour les maisons individuelles, son plus haut niveau de 1999 avec plus de 87.500 actes signés :

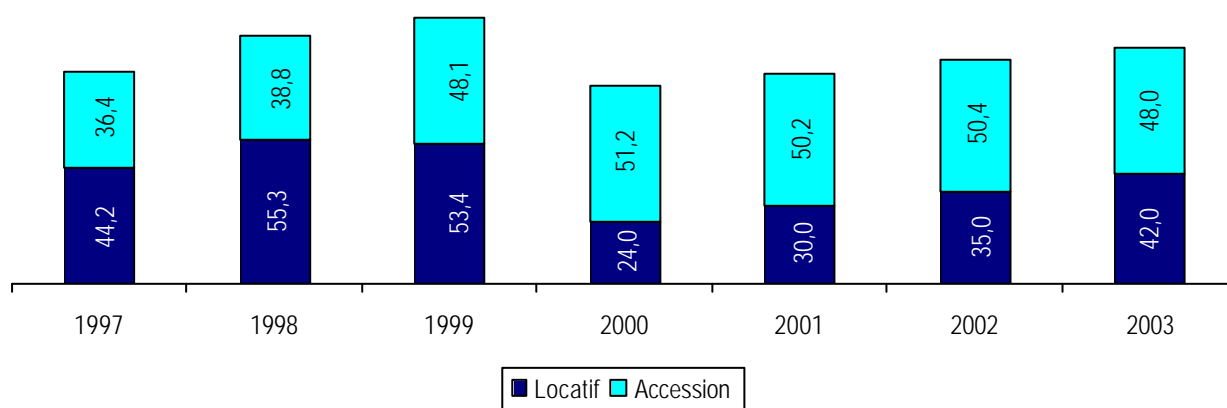
Evolution du nombre de ventes et du prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements neufs depuis 1996



Source : Ministère de l'Équipement / DAEI / SES – Mars 2004

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 42.000 en 2003 (soit 47% du total) :

Répartition des ventes de logements neufs par statut d'occupation de 1997 à 2003 (en milliers)



Source : Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs / DRE Alsace – Mars 2004

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.

Dans les deux régions (Rhône-Alpes et Bourgogne) dans lesquelles est présent le Groupe CAPELLI, plus de 45.000 logements neufs ont été déclarés commencés en 2003, en progression de 10,3% par rapport à 2000. Ces deux régions représentent 15% du nombre total de logements neufs déclarés commencés en France en 2003, à comparer à 13,7% en 2000, ce qui illustre bien leur dynamisme au niveau de la construction neuve :

	2000	2001	2002	2003	2003/2000
Rhône-Alpes	35.096	36.063	36.158	39.053	+ 11,3%
Bourgogne	6.269	6.370	6.264	6.583	+ 5,0%
<b>TOTAL 2 régions</b>	<b>41.365</b>	<b>42.433</b>	<b>42.422</b>	<b>45.636</b>	<b>+ 10,3%</b>
TOTAL France	301.293	292.396	293.778	305.110	+ 1,3%
<b>% 2 régions / France</b>	<b>13,7%</b>	<b>14,5%</b>	<b>14,4%</b>	<b>15,0%</b>	

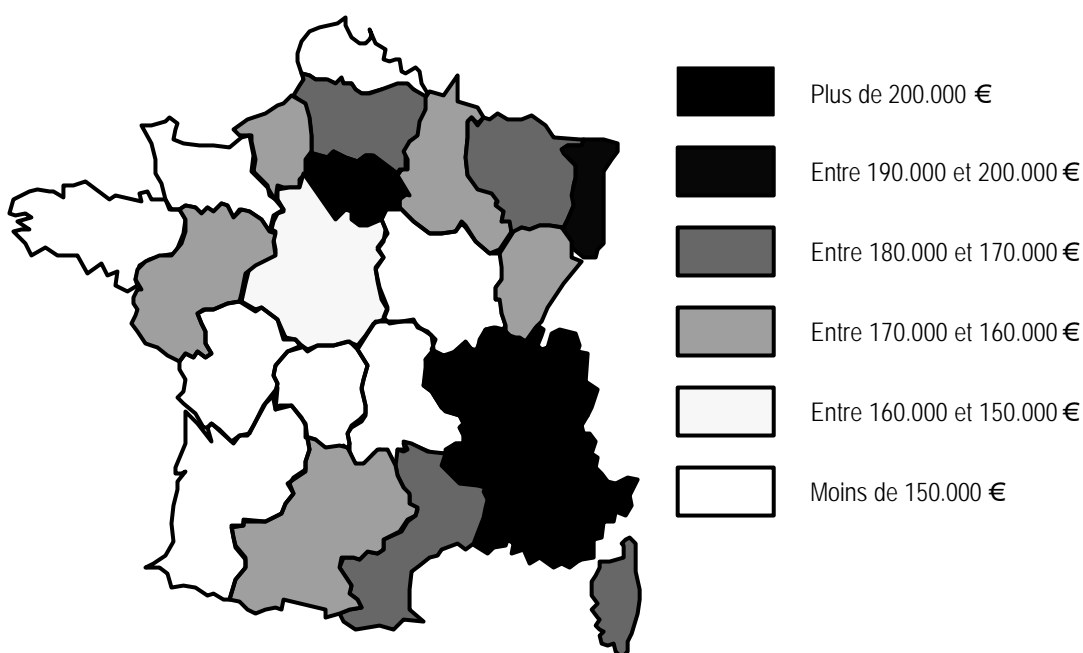
Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Janvier 2004

Entre 2000 et 2003, le nombre de maisons individuelles neuves vendues en Rhône-Alpes et en Bourgogne a progressé de 87%, à comparer à moins de 25% pour la France entière. Ces deux régions représentent aujourd'hui 11,7% du nombre total de maisons individuelles neuves vendues en France, à comparer à 7,8% en 2000.

	2000	2001	2002	2003	2003/2000
Rhône-Alpes	877	1.190	1.476	1.597	+ 82,1%
Bourgogne	105	158	172	239	+ 127,6%
<b>TOTAL 2 régions</b>	<b>982</b>	<b>1.348</b>	<b>1.648</b>	<b>1.836</b>	<b>+ 87,0%</b>
TOTAL France	12.573	13.786	14.326	15.701	+ 24,9%
<b>% 2 régions / France</b>	<b>7,8%</b>	<b>9,8%</b>	<b>11,5%</b>	<b>11,7%</b>	

Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Mars 2004

Au niveau du prix de vente moyen des maisons individuelles neuves, la Région Rhône-Alpes se situe en 3<sup>ème</sup> position (sur 22 régions) au 4<sup>ème</sup> trimestre 2003, avec un prix moyen de 214.100 €, et la Bourgogne en 21<sup>ème</sup> (133.400 €) :

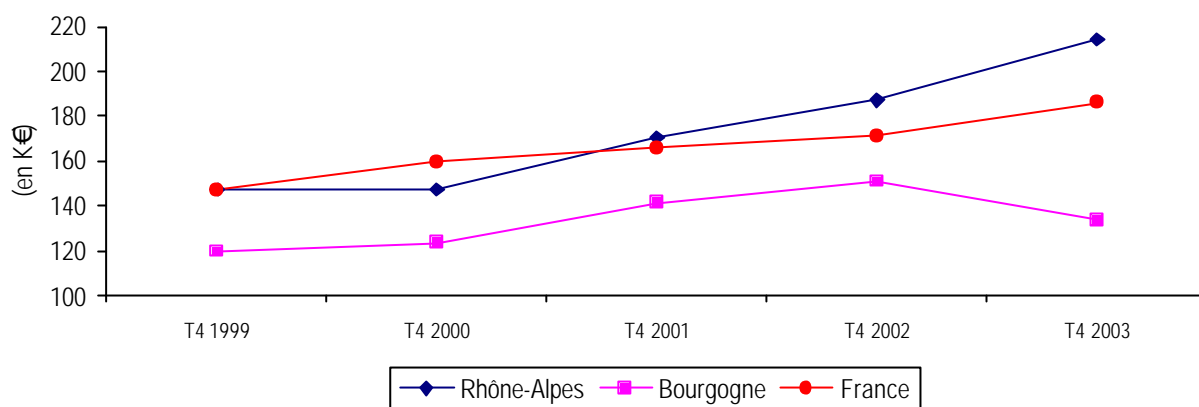


Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Mars 2004



En terme d'évolution du prix de vente moyen des maisons individuelles neuves entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 1999 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2003, les progressions enregistrées sont de 45,3% pour la région Rhône-Alpes, 11,6% pour la Bourgogne et 26,5% pour la France entière.

Evolution du prix de vente moyen des maisons individuelles neuves



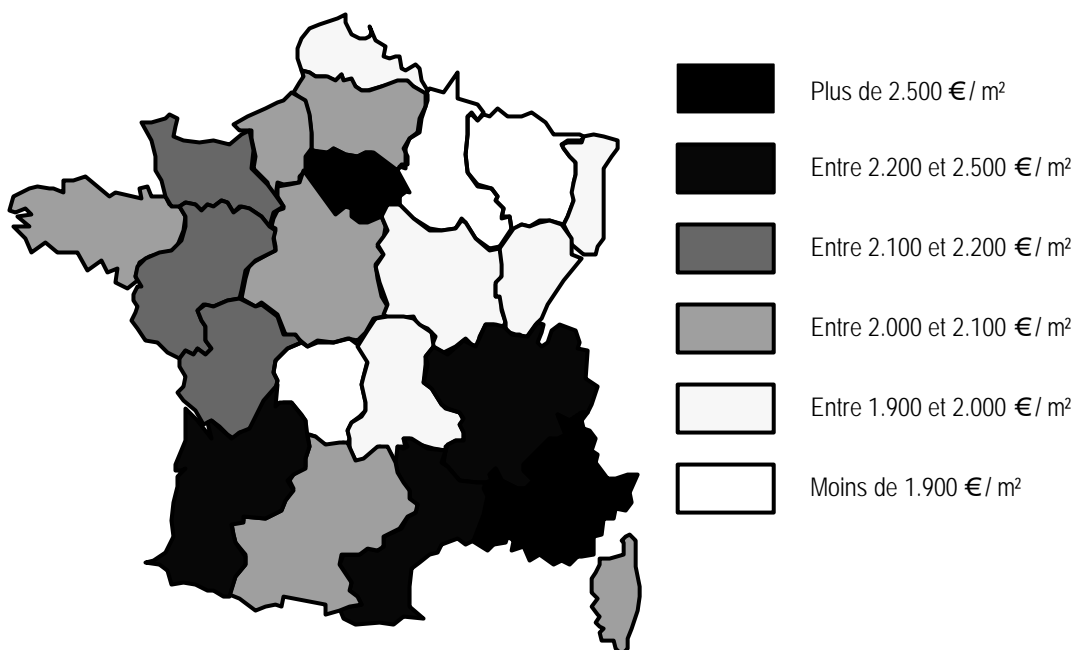
Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Mars 2004

Entre 2000 et 2003, le nombre d'appartements neufs commercialisés en Rhône-Alpes et en Bourgogne a progressé de plus de 57%, à comparer à moins de 40% pour la France entière. Ces deux régions représentent aujourd'hui 18,5% du nombre total d'appartements neufs commercialisés en France, à comparer à 16,5% en 2000.

	2000	2001	2002	2003	2003/2000
Rhône-Alpes	9.510	9.934	11.675	15.058	+ 58,3%
Bourgogne	805	946	936	1.167	+ 44,4%
<b>TOTAL 2 régions</b>	<b>10.315</b>	<b>10.880</b>	<b>12.611</b>	<b>16.225</b>	<b>+ 57,2%</b>
TOTAL France	62.609	66.368	71.105	87.555	+ 39,8%
<b>% 2 régions / France</b>	<b>16,5%</b>	<b>16,4%</b>	<b>17,7%</b>	<b>18,5%</b>	

Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Mars 2004

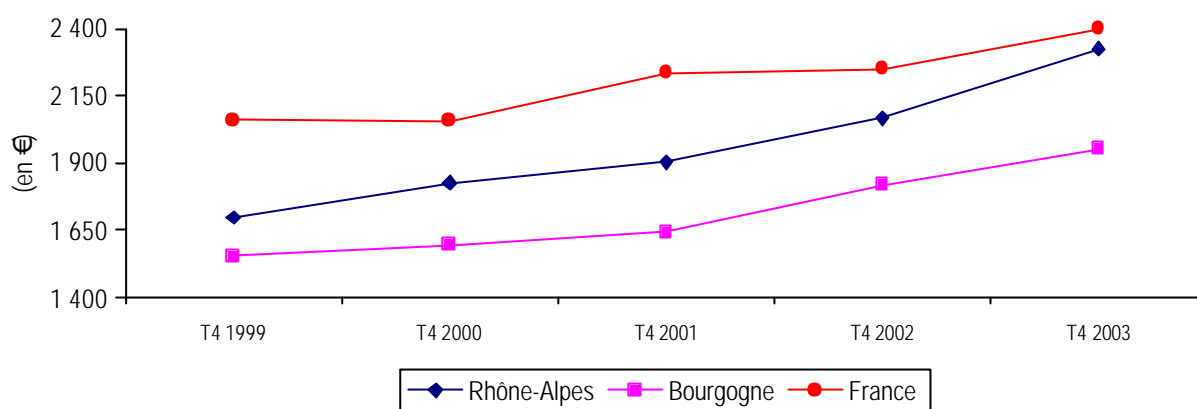
Au niveau du prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements neufs, la Région Rhône-Alpes se situe en 4<sup>ème</sup> position (sur 22 régions) au 4<sup>ème</sup> trimestre 2003, avec un prix moyen au m<sup>2</sup> de 2.325 € et la Bourgogne en 17<sup>ème</sup> (1.954 €) :



Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Mars 2004

En terme d'évolution du prix de vente des appartements neufs au m<sup>2</sup> entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 1999 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2003, les progressions enregistrées sont de 37,1% pour la région Rhône-Alpes, 25,9% pour la Bourgogne et 16,5% pour la France entière.

Evolution du prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements neufs



Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Mars 2004

## 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).

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 exclusivement de particuliers.

Pour l'activité de lotissement, il s'agit de personnes cherchant 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 deux derniers exercices dans le chiffre d'affaires consolidé

	Lotissement <sup>(1)</sup>		Promotion immobilière	
	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003
1 <sup>er</sup> client	0,7%	1,1%	1,4%	2,3%
5 1ers clients	3,4%	4,1%	6,9%	11,5%
10 1ers clients	6,8%	7,5%	13,3%	22,5%

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

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

#### Contribution des deux activités au chiffre d'affaires et au résultat d'exploitation 2003

En milliers d'euros	Lotissement <sup>(1)</sup>	Promotion immobilière	Total
Chiffre d'affaires	5.811	2.512	8.323
Résultat d'exploitation	878	108	986

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

Le délai moyen de règlement client est de l'ordre de 30 jours de chiffre d'affaires T.T.C. Le délai de règlement clients était de 33 jours de chiffre d'affaires T.T.C au 31 décembre 2002 et de 83 jours au 31 décembre 2003 du fait du caractère exceptionnel de cet exercice impacté par la grève des archéologues ayant bloqué les achats de terrain lors du premier semestre et par conséquent les ventes du second semestre.

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

### 4.7.2. Organisation commerciale

La politique commerciale du Groupe CAPELLI repose essentiellement sur :

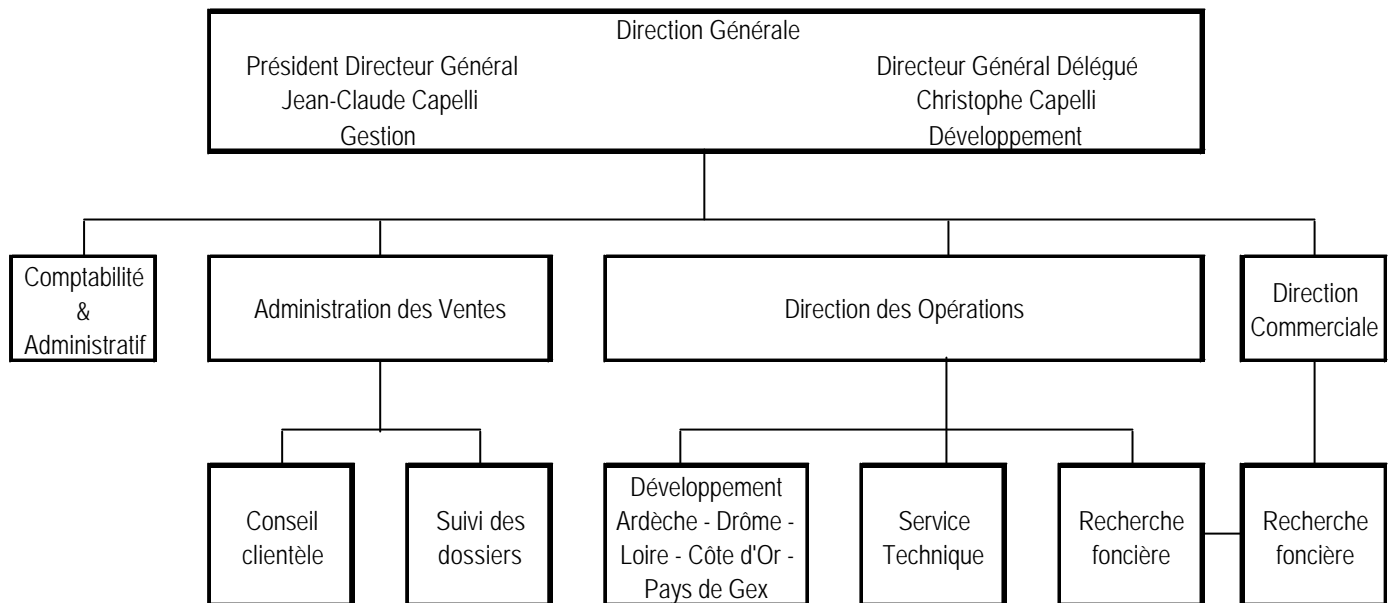
- l'affichage sur les terrains destinés à être vendus ou fraîchement vendus,
- la publicité dans la presse quotidienne régionale et la presse gratuite,
- l'envoi de mailings aux constructeurs de maisons individuelles,
- quatre conseillers à la clientèle qui renseignent les particuliers par téléphone.

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 2003, le Groupe a consacré un budget d'environ 75.000 euros aux actions marketing (dont environ 22.000 euros aux annonces et insertions dans la Presse), à comparer à environ 25.000 euros en 2002.

## 4.8. Organisation interne

### 4.8.1. *Organigramme opérationnel au 1<sup>er</sup> octobre 2004*



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 :
  - . nouveaux territoires à pénétrer, par exemple la Savoie, la Haute-Savoie, la Saône-et-Loire, la Côte d'Or...
  - . nouvelles activités à développer, 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, assisté de Jean-Charles Capelli dont la vocation est de reprendre ces fonctions à terme :

- 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.

#### 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 est assurée par une Directrice Commerciale qui est en charge de la gestion d'une équipe de huit 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 Ventes s'articule autour de deux axes :

- le conseil à la clientèle pour lequel CAPELLI dispose d'une équipe de quatre 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.

La gestion des comptabilités clients et fournisseur est réalisée par trois personnes.

Le service administratif comprend quatre personnes.

#### **4.8.2. Équipe de Direction**

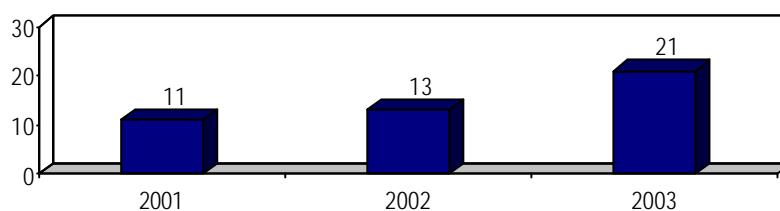
L'équipe de Direction est constituée de :

- Jean-Claude Capelli, Président Directeur Général,
- Christophe Capelli, Directeur Général Délégué,
- Didier Cocco, Directeur de la région Drôme – Ardèche,
- Dominique Garcia, Directrice Commerciale,
- Marc Justamont, Responsable de la région Côte d'Or.

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	31/12/2003	
	Effectifs	%
Direction Générale	2	9%
Commercial	10	48%
Informatique	-	-%
Administration	8	38%
Production	1	5%
<b>Total effectif</b>	<b>21</b>	<b>100%</b>

Par catégorie	31/12/2003	
	Effectifs	%
Cadres	5	24%
Non cadres	16	76%
<b>Total effectif</b>	<b>21</b>	<b>100%</b>

Par type de contrat	31/12/2003	
	Effectifs	%
Contrat à Durée Indéterminée	20	95%
Contrat de qualification	1	5%
<b>Total effectif</b>	<b>21</b>	<b>100%</b>

#### E° Moyenne d'âge de l'effectif

La moyenne d'âge des effectifs était de 41 ans au 31 décembre 2003.

#### 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 4.000 euros au 31 décembre 2003.

## 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 <sup>er</sup>	5 premiers	10 premiers	20 premiers
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 2003, les dépenses de sous-traitance se sont élevées à 2.336.897 euros (28% du chiffre d'affaires consolidé), à comparer à 1.630.462 euros en 2002 (10% du chiffre d'affaires consolidé).

Le délai moyen de paiement fournisseurs est de l'ordre de 100 jours d'achats T.T.C. Le délai de paiement fournisseurs était de 108 jours d'achats T.T.C au 31 décembre 2002 et de 79 jours au 31 décembre 2003 du fait du caractère exceptionnel de cet exercice impacté par la grève des archéologues ayant bloqué les achats de terrain lors du premier semestre et par conséquent les ventes du second semestre.

## 4.10. Moyens d'exploitation

### 4.10.1. *Implantations :*

ADRESSE	SURFACE	PROPRIETAIRE	MONTANT DU LOYER PAYE T.T.C.	PRIX AU M <sup>2</sup>
Immeuble faisant l'objet d'une location 165-167, rue Lafayette - 38200 VIENNE	400 m <sup>2</sup>	Groupe	-	-
Immeuble faisant l'objet d'une location 4, rue Victor Hugo - 69680 CHASSIEU	200 m <sup>2</sup>	Groupe	-	-
Immeuble faisant l'objet d'une location 10, rue de Verville - 69670 VAUGNERAY	500 m <sup>2</sup>	Groupe	-	-
Immeuble faisant l'objet d'une location Rue de la Pagère - 69500 BRON	300 m <sup>2</sup>	Groupe	-	-
2 B chemin du Coulouvrier 69410 Champagne-au-Mont-d'Or	450 m <sup>2</sup>	Famille Capelli <sup>(1)</sup>	51.594 €	115 €
14 avenue Ampère 69370 Saint-Didier-au-Mont-d'Or	Adresse postale	Famille Capelli	3.800 €	
<b>TOTAL</b>	<b>1.850 m<sup>2</sup></b>		<b>55.394 €</b>	-

(1) : Les locaux du chemin du Coulouvrier appartiennent à la S.C.I. CHAMPAGNE, propriété de la famille Capelli, qui les loue au Groupe au prix du marché.

#### 4.10.2. Investissements

Les investissements réalisés par le Groupe CAPELLI au cours des deux derniers exercices ont principalement concerné les installations et agencements, le matériel de transport et le matériel informatique :

En euros	31.12.2002	31.12.2003
Logiciels	4.533	678
Installation et agencements	12.202	12.929
Matériel de transport	-	24.335
Matériel de bureau et informatique	7.756	20.856
Immeubles	399.954	-
Divers	1.500	682
<b>Total</b>	<b>425.945</b>	<b>58.798</b>

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 en cours, les investissements du Groupe CAPELLI ont essentiellement porté sur l'acquisition :

- de deux véhicules pour 48.395 €,
- de matériels informatiques pour 34.530 €
- d'installations et d'agencements divers pour 16.678 €
- des titres de la S.A. BARAUT pour 779.131 €, cette société n'ayant plus d'activité mais possédant à l'actif de son bilan un immeuble qui devrait faire l'objet de travaux et de vente ou de location.

Pour les exercices 2005 et 2006, CAPELLI prévoit environ 150.000 euros d'investissements annuels pour l'acquisition de matériels informatiques et les aménagements de bureaux destinés aux nouveaux collaborateurs.

#### 4.10.3. Autres

##### 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), Didier Cocco (Directeur de la région Drôme – Ardèche), Dominique Garcia (Directrice Commerciale) et Marc Justamont (Responsable de la région Côte d'Or).

Les récents recrutements de Didier Cocco (2001) et de Marc Justamont (2003) 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 principaux clients dans le chiffre d'affaires consolidé	Lotissement <sup>(1)</sup>		Promotion immobilière	
	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003
Premier client	0,7%	1,1%	1,4%	2,3%
5 premiers clients	3,4%	4,1%	6,9%	11,5%
10 premiers clients	6,8%	7,5%	13,3%	22,5%

(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 et 2003, 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 <sup>er</sup>	5 premiers	10 premiers	20 premiers
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**

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° ASSURANCES**

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 et 102 K€ en 2003.

## **K° RISQUES SOCIAUX SPECIFIQUES**

CAPELLI comptait 21 personnes au 31 décembre 2003 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 30 juin 2004, le montant des emprunt et dettes contractés auprès des établissements bancaires s'élevait à 1.233.645 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 30.06.2004	Echéances	Existence ou non de couvertures
<b>CAPELLI SA</b>						
Société Marseillaise de Crédit / Maison SaintDidier	07/1997	Fixe	198.184	74.115	06/2007	Non
Société Marseillaise de Crédit / Maison Chassieu	10/1997	Variable	45.735	17.541	09/2007	Non
Société Marseillaise de Crédit / Travaux bureaux	05/1998	Fixe	38.112	5.541	04/2005	Non
Banque Rhône-Alpes / Vaugneray	04/1999	Fixe	60.980	24.426	04/2007	Non
Crédit Agricole / Bron Prats	06/1999	Fixe	83.847	46.175	05/2009	Non
Banque Rhône-Alpes / Vancia	07/1999	Fixe	28.965	9.811	07/2006	Non
Banque Rhône-Alpes / Terrain Heyrieux	02/2000	Fixe	68.602	10.333	02/2005	Non
Banque Rhône-Alpes / Saint-Bonnet-de-Mûre	05/2000	Fixe	22.562	4.657	05/2005	Non
Banque Rhône-Alpes / Véhicule	02/2001	Fixe	16.769	3.081	02/2005	Non
Banque Rhône-Alpes / Dagneux	02/2001	Fixe	30.490	11.279	02/2006	Non
Banque Rhône-Alpes / Francheleins	07/2001	Fixe	24.392	11.131	07/2006	Non
Banque Rhône-Alpes / Chasse-sur-Rhône	12/2001	Fixe	23.000	12.359	12/2006	Non
Banque Rhône-Alpes / Sainte-Euphémie	10/2002	Fixe	40.000	27.930	10/2007	Non
Banque Rhône-Alpes / Dagneux	09/2003	Fixe	23.000	19.919	09/2008	Non
Banque Rhône-Alpes / Véhicule	04/2004	Fixe	23.850	22.602	04/2007	Non
Banque Rhône-Alpes / Véhicule	04/2004	Fixe	28.000	26.535	04/2007	Non
Banque Rhône-Alpes / Titres S.A. BARAUT	06/2004	Variable	753.600	753.600	10/2015	Non
<b>Total CAPELLI SA</b>			<b>1.510.088</b>	<b>1.081.035</b>		
<b>REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL</b>						
Banque Rhône-Alpes / Tassin	01/1999	Fixe	121.959	31.820	01/2006	Non
Banque Rhône-Alpes / Craponne	02/1999	Fixe	106.714	29.242	02/2006	Non
Banque Rhône-Alpes / Véhicule	12/2000	Fixe	32.014	4.433	12/2004	Non
Banque Rhône-Alpes / Rillieux	12/2002	Fixe	105.000	85.765	12/2009	Non
<b>Total REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL</b>			<b>365.687</b>	<b>151.260</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>1.875.775</b>	<b>1.232.295</b>		
<b>+ intérêts courus</b>				<b>1.500</b>		
<b>Total</b>				<b>1.233.645</b>		

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

Cinq de ces contrats de prêts (quatre pour des véhicules pour un capital global restant dû au 30.06.2004 de 56.651 € et un pour l'emprunt relatif à Saint-Bonnet-de-Mûre pour un capital restant dû au 30.06.2004 de 4.657 €) 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 30 juin 2004, les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales auprès des établissements de crédit se répartissent de la manière suivante :

- 62,6% du capital total restant dû est emprunté à taux variable,
- 37,4% du capital total restant dû est emprunté à taux fixe.

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

Société	Banque	Nominal	Taux	Capital restant dû au 30/06/2004	Intérêts jusqu'au 31/12/2004	Impact variation de 1%
CAPELLI SA	Société Marseillaise de Crédit	198.184	6,80%	74.115	2.360	371
CAPELLI SA	Société Marseillaise de Crédit	38.112	6,80%	5.541	142	28
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	60.980	5,00%	24.426	569	122
CAPELLI SA	Crédit Agricole	83.847	4,75%	46.175	1.055	231
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	28.965	5,50%	9.811	244	49
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	68.602	5,80%	10.333	207	52
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	22.562	6,00%	4.657	109	23
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	16.769	6,00%	3.081	96	15
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	30.490	6,50%	11.279	323	56
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	24.392	6,50%	11.131	327	56
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	23.000	6,00%	12.359	342	62
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	40.000	5,80%	27.930	764	140
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	23.000	5,20%	19.919	495	100
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	23.850	4,20%	22.602	442	113
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	28.000	4,20%	26.535	518	133
<b>Total CAPELLI SA</b>		<b>710.753</b>		<b>309.894</b>	<b>7.993</b>	<b>1.551</b>
R.S.C. SARL	Banque Rhône-Alpes	121.959	5,50%	31.820	917	159
R.S.C. SARL	Banque Rhône-Alpes	106.714	5,50%	29.242	707	146
R.S.C. SARL	Banque Rhône-Alpes	32.014	6,00%	4.433	78	22
R.S.C. SARL	Banque Rhône-Alpes	105.000	5,50%	85.765	2.282	429
<b>Total R.S.C. SARL</b>		<b>365.687</b>		<b>151.260</b>	<b>3.984</b>	<b>756</b>
					<b>Total impact</b>	<b>2.307</b>

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

Société	Banque	Nominal	Taux	Capital restant dû au 30/06/2004	Intérêts jusqu'au 31/12/2004	Impact variation de 1%
CAPELLI SA	Société Marseillaise de Crédit	45.735	3,42%	17.541	430	88
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	753.600	4,051%	753.600	15.140	3.768
<b>Total CAPELLI SA</b>		<b>799.335</b>		<b>771.141</b>	<b>15.570</b>	<b>3.856</b>

## 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

## SITUATION FINANCIERE ET RESULTATS

## Comptes consolidés au 31 décembre 2003

# JC CAPELLI

dénommée CAPELLI par Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004

## SOMMAIRE

- I. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- II. BILAN
- III. COMPTE DE RESULTAT
- IV. TABLEAU DE FLUX
- V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES
- VI. NOTE COMPLEMENTAIRE A L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

# **I. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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<sup>er</sup> 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

## II. BILAN CONSOLIDE - ACTIF

( en euros )	Notes annexe	31.12.2003 (12 mois)			31.12.2002 (12 mois)
		Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
Ecart d'acquisition	1.6 & 2.1	-	-	-	-
Frais d'établissement		683	-	683	-
Frais de recherche et de développement		-	-	-	-
Concession, brevets et droits similaires		8.085	7.725	360	967
Fonds de commerce	1.5	52.595	52.595	-	-
Autres immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles en cours		-	-	-	-
Avances et acomptes		-	-	-	-
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>1.5 &amp; 2.2</b>	<b>61.363</b>	<b>60.320</b>	<b>1.043</b>	<b>967</b>
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		-	-	-	-
Avances et acomptes		-	-	-	-
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>1.7. &amp; 2.2</b>	<b>1.314.168</b>	<b>404.857</b>	<b>909.311</b>	<b>942.767</b>
Participations		5.488	-	5.488	5.488
Créances rattachées à des participations		-	-	-	-
Autres titres immobilisés		-	-	-	-
Dépôts et cautionnement		7.813	-	7.813	7.813
Autres immobilisations financières		-	-	-	-
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>2.2 &amp; 2.13</b>	<b>13.301</b>	<b>-</b>	<b>13.301</b>	<b>13.301</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>1.388.832</b>	<b>465.177</b>	<b>923.655</b>	<b>957.035</b>
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
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>19.479.926</b>	<b>188.783</b>	<b>19.291.143</b>	<b>13.882.469</b>
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
Ecart de conversion actif		-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>21.776.755</b>	<b>653.960</b>	<b>21.122.795</b>	<b>15.560.185</b>



## II. BILAN CONSOLIDE - PASSIF

( en euros )	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 réglementées		-	-
Réserves de consolidation		1.525.985	858.914
Report à nouveau		-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE		489.373	1.704.278
Subventions d'investissement		-	-
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>2.4</b>	<b>3.115.358</b>	<b>3.625.092</b>
Réserves – Intérêts minoritaires		29.392	18.278
Résultat – Intérêts minoritaires		5.542	11.114
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>2.4</b>	<b>34.934</b>	<b>29.392</b>
Provisions pour risques	1.11 & 2.6	59.771	196.392
Provisions pour charges		-	-
<b>PROVISIONS</b>		<b>59.771</b>	<b>196.392</b>
Emprunts obligataires convertibles		-	-
Autres emprunts obligataires		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		8.751.940	3.600.132
Emprunts et dettes financières divers		1.100.929	377.252
<b>Total dettes financières</b>	<b>2.3</b>	<b>9.852.869</b>	<b>3.977.384</b>
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
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-
Autres dettes		100.246	508.501
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>2.3</b>	<b>4.778.800</b>	<b>5.927.187</b>
<b>DETTES</b>		<b>14.631.669</b>	<b>9.904.571</b>
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
Ecart de conversion passif		-	-
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>21.122.795</b>	<b>15.560.185</b>

### III. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

( en euros )	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
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>1.15 &amp; 3.1</b>	<b>8.323.347</b>	<b>16.172.042</b>
Production stockée		1.267.900	1.581.655
Production immobilisée		-	-
Subventions d'exploitation		-	1.947
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	2.2	540.967	216.363
Autres produits		12.239	635
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>10.144.453</b>	<b>17.972.642</b>
Achats marchandises et matières premières		-	-
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
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>9.158.001</b>	<b>14.638.314</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>986.452</b>	<b>3.334.328</b>
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
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2.7</b>	<b>&lt;215.215&gt;</b>	<b>&lt;344.161&gt;</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>731.915</b>	<b>2.793.355</b>
Produits exceptionnels		100.083	2.446
Charges exceptionnelles		103.370	128.490
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2.8</b>	<b>&lt;3.287&gt;</b>	<b>&lt;126.044&gt;</b>
Impôts sur les bénéfices	2.11	277.468	837.215
Imposition différée	1.13, 2.10 & 2.11	<43.755>	114.704
<b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>		<b>494.915</b>	<b>1.715.392</b>
Dont minoritaires	2.4	5.542	11.114
Dont part du Groupe		489.373	1.704.278
<b>Résultat net par action (sur la base de 2.400 actions)*</b>	<b>2.9</b>	<b>203,9 €</b>	<b>710,1 €</b>

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

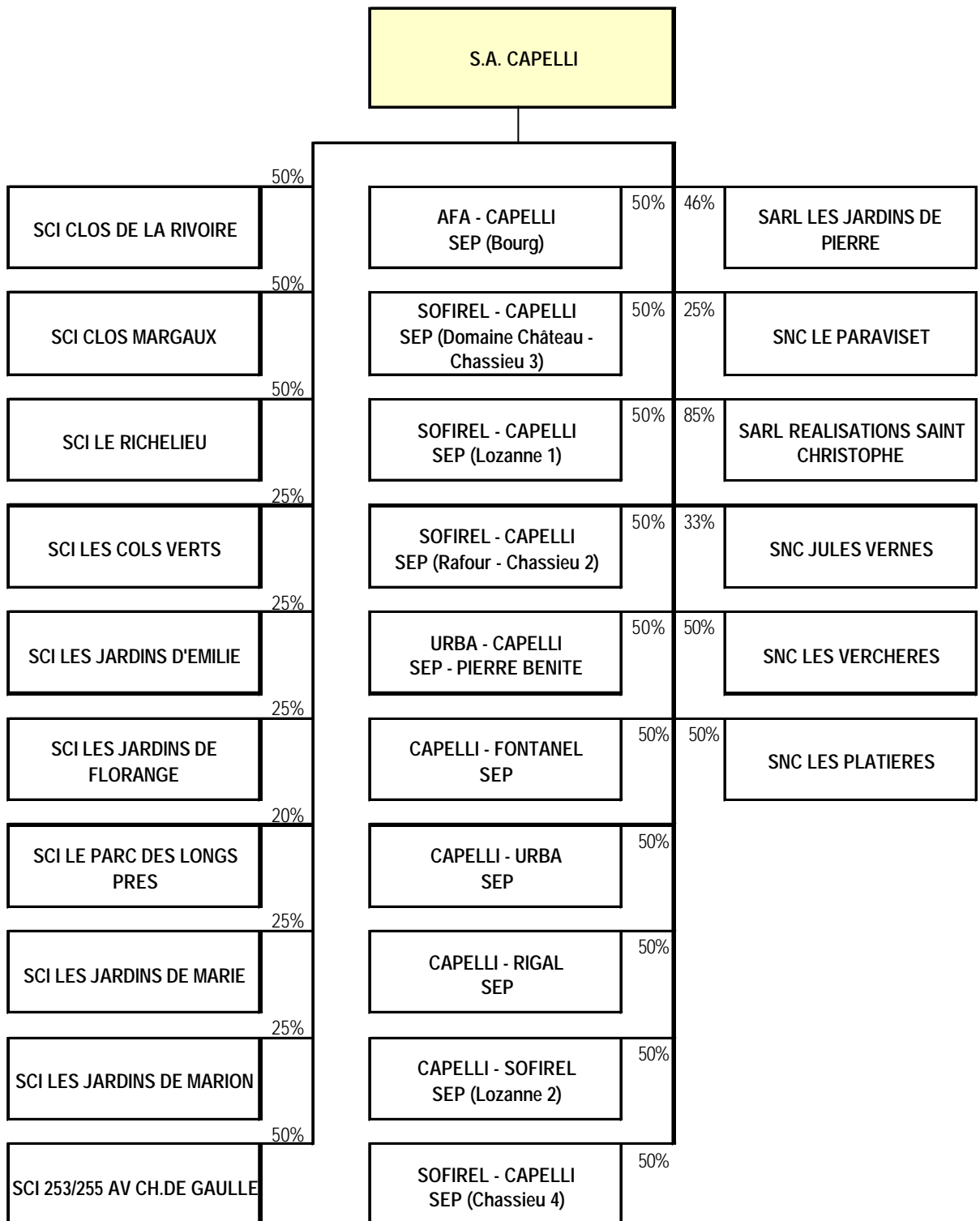
#### IV. TABLEAU DE FLUX CONSOLIDE <sup>(1)</sup>

En euros	31/12/2003	Note annexe
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE</b>	<b>494.915</b>	
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
<b>MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>404.927</b>	
Variation de stock	<5.936.976>	2.12
Variation des créances d'exploitation	<1.838.935>	
Variation des dettes d'exploitation	389.488	
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>&lt;7.386.423&gt;</b>	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>&lt;6.981.496&gt;</b>	
<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>&lt;56.423&gt;</b>	
Acquisitions d'immobilisations	<59.481>	
- Incidence de la sortie de SORHOGEST	3.058	2.2
<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>&lt;332.166&gt;</b>	
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>	
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		
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>	
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>&lt;7.370.085&gt;</b>	

(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

## V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

### Organigramme



### **Société consolidante JC CAPELLI S.A.**

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 JC Capelli S.A.	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
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTES SOCIAUX</b>	<b>8.409</b>	<b>16.303</b>
(-) Chiffre d'affaires facturé par la S.A. JC CAPELLI à ses filiales	- 86	- 131
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>8.323</b>	<b>16.172</b>



# 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 61 K€

### 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
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>60.002</b>	<b>-</b>	<b>1.361</b>	<b>-</b>	<b>61.363</b>
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
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1.297.868</b>	<b>-</b>	<b>58.120</b>	<b>41.819</b>	<b>1.314.168</b>
Autres immobilisations financières	5.488	-	-	-	5.488
Dépôts et cautionnements	7.813	-	-	-	7.813
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>13.301</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.301</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1.371.171</b>	<b>-</b>	<b>59.481</b>	<b>41.819</b>	<b>1.388.832</b>

Etat des amortissements	Montant Début exercice	Dotation Exercice	Diminutions reprises	Virement poste à poste	Solde de clôture
Logiciels	6.440	1.285	-	-	7.725
Fonds de commerce	52.595	-	-	-	52.595
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>59.035</b>	<b>1.285</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60.320</b>
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
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>355.101</b>	<b>91.575</b>	<b>41.819</b>	<b>-</b>	<b>404.857</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS</b>	<b>414.136</b>	<b>92.860</b>	<b>41.819</b>	<b>-</b>	<b>465.177</b>

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début exercice	Valeur nette Fin exercice
Logiciel	967	360
Fonds de commerce	-	-
Frais de constitution	-	683
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>967</b>	<b>1.043</b>
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
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>942.767</b>	<b>909.311</b>
Autres immobilisations financières	5.488	5.488
Dépôts et cautionnements	7.813	7.813
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>13.301</b>	<b>13.301</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>957.035</b>	<b>923.655</b>

### 2.3 Créances et Dettes <sup>(1)</sup>

Créances	Montant Brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
<b>AVANCES ET ACOMPTE VERSES</b>	<b>314.537</b>	<b>314.537</b>	-	-
Clients	2.614.620	2.614.620	-	-
Clients douteux	-	-	-	-
Clients factures à établir	3.941	3.941	-	-
<b>CREANCES CLIENTS</b>	<b>2.618.561</b>	<b>2.618.561</b>	-	-
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	-	-
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>1.249.610</b>	<b>1.249.610</b>	-	-
Charges constatées d'avance	902.318	902.318	-	-
Impôts différés Actif	5.679	5.679	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5.090.705</b>	<b>5.090.705</b>	-	-

(1) : ces tableaux ont été modifiés par rapport à ceux figurant dans les comptes certifiés et approuvés après 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	-
<b>DETTES FINANCIERES (*)</b>	<b>9.852.869</b>	<b>9.383.444</b>	<b>357.231</b>	<b>21.922</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS</b>	<b>365.712</b>	<b>365.712</b>	-	-
Fournisseurs	2.434.698	2.434.698	-	-
Factures non parvenues	1.329.117	1.329.117	-	-
<b>DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>3.763.815</b>	<b>3.763.815</b>	-	-
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>549.027</b>	<b>549.027</b>	-	-
Divers	100.246	100.246	-	-
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>100.246</b>	<b>100.246</b>	-	-
Produits constatés d'avance (**)	3.207.769	3.207.769	-	-
Impôts différés Passif	73.294	73.294	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>17.912.732</b>	<b>17.443.307</b>	<b>357.231</b>	<b>21.922</b>

(\*) 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 <sup>(1)</sup>

	Capital	Primes	Réserves consolidées Réserve légale	Résultat de l'exercice	Autres titres entreprise consolidante	Totaux capitaux propres
<b>SITUATION CLOTURE N-1</b>	<b>1.000.000</b>	-	<b>920.814</b>	<b>1.704.278</b>		<b>3.625.092</b>
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>
<b>SITUATION CLOTURE N</b>	<b>1.000.000</b>	-	<b>1.625.985</b>	<b>489.373</b>	-	<b>3.115.358</b>

(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

### Capitaux propres hors Groupe

	Capital	Primes	Réserves consolidée	Résultat de l'exercice	Autres titres entreprise consolidante	Totaux capitaux propres
<b>SITUATION CLOTURE N-1</b>	-	-	<b>18.278</b>	<b>11.114</b>	-	<b>29.392</b>
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
<b>SITUATION CLOTURE N</b>	-	-	<b>29.392</b>	<b>5.542</b>	-	<b>34.934</b>

## 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 Capito 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
<b>TOTAL</b>	<b>1.472.265</b>	<b>-</b>	<b>1.472.265</b>	<b>1.496.496</b>

## 2.6 Provisions

<u>Détail des provisions à l'actif</u>	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
<b>TOTAL</b>	<b>462.243</b>	<b>-</b>	<b>273.460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>188.783</b>

<u>Détail des provisions au passif</u>	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
<b>TOTAL</b>	<b>196.392</b>	<b>10.726</b>	<b>77.022</b>	<b>70.325</b>	<b>-</b>	<b>59.771</b>

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	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>316.160</b>	<b>284.128</b>	<b>32.032</b>	<b>-</b>
Produits sur cession de VMP	97.497	-	-	97.497
Intérêts sur créances et autres	3.448	-	3.448	-
Reprise provision VMP	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>100.945</b>	<b>-</b>	<b>3.448</b>	<b>97.497</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>&lt;215.215&gt;</b>	<b>&lt;284.128&gt;</b>	<b>&lt;28.584&gt;</b>	<b>97.497</b>

## 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
<b>RESULTAT</b>	<b>100.083</b>	<b>103.370</b>	<b>&lt;3.287&gt;</b>

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	
<b>TOTAL</b>	<b>24.583</b>	<b>5.679</b>	<b>24.583</b>	<b>5.679</b>		

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
<b>TOTAL</b>	<b>134.661</b>	<b>73.294</b>	<b>134.661</b>	<b>73.294</b>		

### 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>
<b>TOTAL IMPOT SUR LES RESULTATS</b>	<b>951.919</b>	<b>233.713</b>

### 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
<b>TOTAL</b>	<b>&lt;110.078&gt;</b>	<b>&lt;67.615&gt;</b>	-	<b>42.463</b>

## 2.11 Preuve d'impôt

<b>Résultat NET</b>		<b>489.369</b>
<b>Réintégrations</b>		<b>269.923</b>
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
<b>Impôt théorique à 33,33% + contribution de 3%</b>		<b>260.690</b>
<b>Ecart lié au taux d'impôt à 15%</b>		<b>&lt;7.198&gt;</b>
Sur la SA CAPELLI	7.198	
<b>Impôt sur la plus-value retraitée des titres SORHOGEST</b>	<b>&lt;19.779&gt;</b>	
		-----
<b>Impôt comptabilisé</b>		<b>233.713</b>

## 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
<b>TOTAL</b>	<b>12.748.743</b>	<b>181.999</b>	<b>12.566.744</b>	<b>6.629.769</b>

## 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
<b>TOTAL</b>	<b>13.301</b>	<b>-</b>	<b>13.301</b>	<b>13.301</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>14</b>

### 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
<b>TOTAL</b>		<b>2.752.996 €</b>		<b>45.735 €</b>	<b>19.986 €</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>2.798.731 €</b>			

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
<b>TOTAL</b>		<b>4.931.421 €</b>		<b>655.854 €</b>	<b>295.338 €</b>	

#### REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE

Etat des engagements reçus au 31 décembre 2003				
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	38 K€	Banque Rhône-Alpes
Privilège de prêteur		Privilège de prêteur au profit de la BRA sur le bien sis à Tassin	41 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
<b>TOTAL</b>			<b>131 K€</b>	

## VI. NOTE COMPLEMENTAIRE A L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

### 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 <sup>(1)</sup>		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.



## **Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2003**

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"), comme si ce périmètre avait comptablement existé avant le 31 décembre 2003.

# CAPELLI

## SOMMAIRE

- I. REVUE LIMITEE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- II. NOTE PRELIMINAIRE
- III. BILAN
- IV. COMPTE DE RESULTAT

## I. REVUE LIMITEE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Monsieur le Président du Conseil d'Administration,

Vous nous avez demandé d'examiner les comptes consolidés pro forma couvrant la période du 1<sup>er</sup> 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

## II. NOTE PRELIMINAIRE – COMPTES CONSOLIDES PROFORMA

### 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<sup>e</sup> 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<sup>ème</sup> 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	<b>1.096.261</b>
% acquis (2)	99,88%	<b>99,88%</b>
SN cible (3)	754.524	<b>754.524</b>
SN retraitée (4)	754.524	<b>754.524</b>
QP de SN retraitée (5) = (2)x(4)	753.618	<b>753.618</b>
Ecart d'acquisition sur CAPELLI (6) = (1)-(5)	342.643	<b>342.643</b>

### 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.

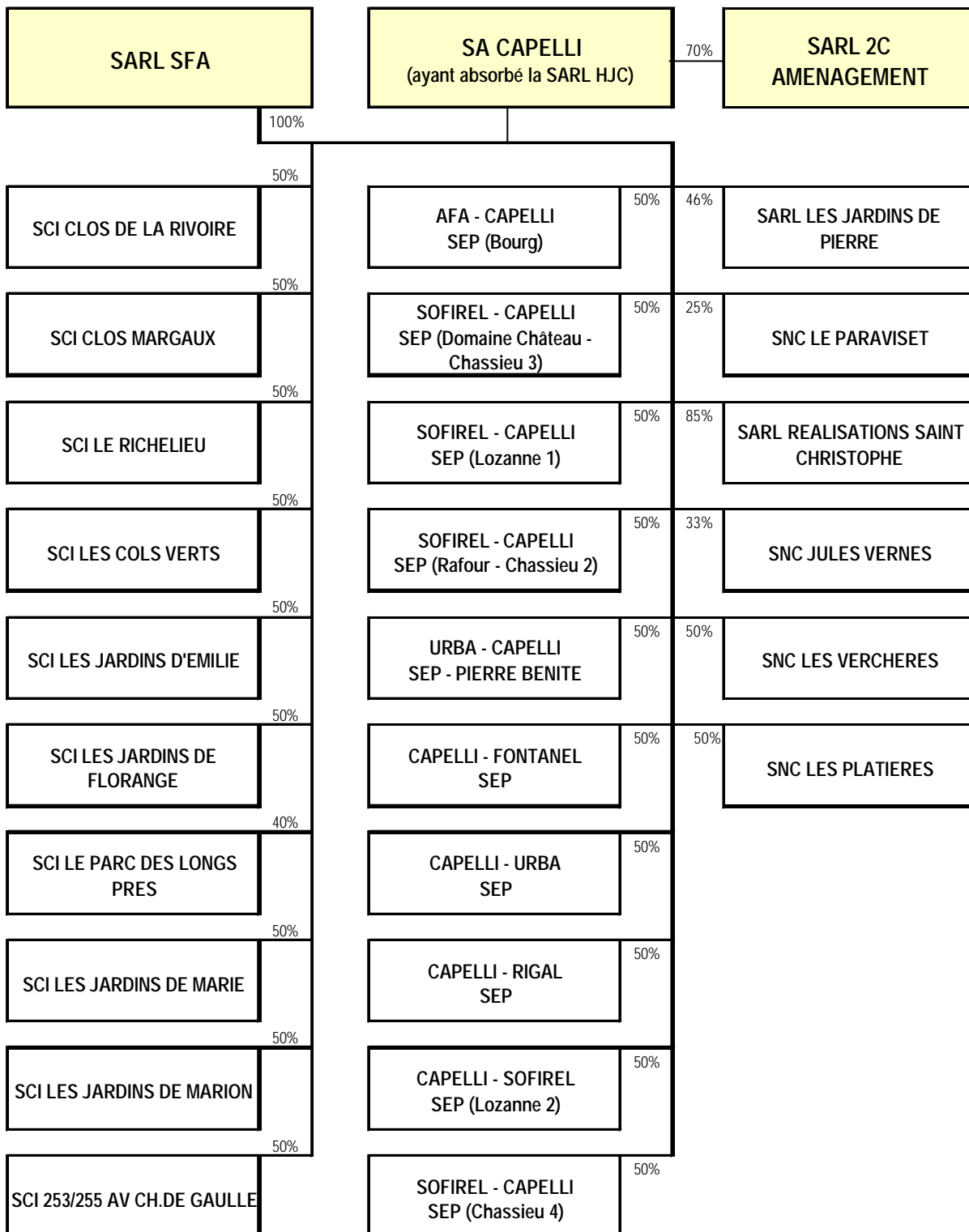
## Traduction comptable

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
<b>Total</b>	<b>14.132.615</b>		<b>14.132.615</b>

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
<b>Total</b>	<b>22.492.048</b>		<b>22.492.048</b>

# Organigramme



### III. BILAN CONSOLIDE PROFORMA - ACTIF

ACTIF	( en euros )	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		-	-	-	-
<b>Total immobilisations incorporelles</b>		<b>412.938</b>	<b>274.838</b>	<b>138.100</b>	<b>173.425</b>
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		-	-	-	-
<b>Total immobilisations corporelles</b>		<b>1.370.551</b>	<b>424.560</b>	<b>945.991</b>	<b>1.020.956</b>
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		-	-	-	-
<b>Total immobilisations financières</b>		<b>13.301</b>	<b>-</b>	<b>13.301</b>	<b>78.092</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>1.796.790</b>	<b>699.398</b>	<b>1.097.392</b>	<b>1.272.473</b>
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		-	-	-	-
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>25.593.992</b>	<b>188.783</b>	<b>25.405.212</b>	<b>16.701.006</b>
Charges à répartir		-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations		-	-	-	-
Ecart de conversion actif		-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>27.390.785</b>	<b>888.181</b>	<b>26.502.604</b>	<b>17.973.479</b>

### III. BILAN CONSOLIDE PROFORMA - PASSIF

<b>PASSIF</b>	<b>( en euros )</b>	<b>31.12.2003 (12 mois)</b>	<b>31.12.2002 (12 mois)</b>
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		-	-
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>4.914.556</b>	<b>4.101.684</b>
Réserves – Intérêts minoritaires		32.136	21.286
Résultat – Intérêts minoritaires		43.391	11.458
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>75.527</b>	<b>32.744</b>
Provisions pour risques		26.745	109.408
Provisions pour charges		34.432	87.647
<b>PROVISIONS</b>		<b>61.177</b>	<b>197.055</b>
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
<b>Total dettes financières</b>		<b>10.383.353</b>	<b>4.459.838</b>
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		-	-
<b>Total dettes d'exploitation</b>		<b>11.067.991</b>	<b>9.182.158</b>
<b>DETTES</b>		<b>21.451.344</b>	<b>13.641.996</b>
Ecarts de conversion passif		-	-
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>26.502.604</b>	<b>17.973.479</b>



#### IV. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PROFORMA

RESULTAT	( en euros )	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		-	-
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>		<b>10.424.021</b>	<b>16.300.280</b>
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
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>13.874.667</b>	<b>18.652.150</b>
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
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>12.496.520</b>	<b>15.410.180</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1.378.147</b>	<b>3.241.970</b>
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
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>&lt;6.947&gt;</b>	<b>&lt;356.100&gt;</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>1.331.878</b>	<b>2.689.058</b>
Produits exceptionnels		126.003	5.298
Charges exceptionnelles		186.495	129.284
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>&lt;60.492&gt;</b>	<b>&lt;123.986&gt;</b>
Impôts sur les bénéfices		408.913	799.426
Imposition différée		<28.107>	112.394
<b>RESULTAT CONSOLIDE avant amortissement des ea</b>		<b>890.580</b>	<b>1.653.252</b>
Amortissement des écarts d'acquisition		34.264	34.264
<b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>		<b>856.316</b>	<b>1.618.988</b>
Dont minoritaires		43.391	11.458
Dont part du Groupe		812.925	1.607.530
<b>Résultat net par action (sur la base de 2.400 actions)*</b>		<b>338,7</b>	<b>669,8</b>

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

## Comptes consolidés au 30 juin 2004

# JC CAPELLI

dénommée CAPELLI par Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004

## SOMMAIRE

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

## I. REVUE LIMITEE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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 intermédiaires, couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2004 au 30 juin 2004, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes intermédiaires 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 intermédiaires.

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 intermédiaires 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 intermédiaires 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.

Fait à Villeurbanne, le 15 octobre 2004

Le Commissaire aux Comptes

André Fluchaire

## II. BILAN CONSOLIDE - ACTIF

( en euros )	Notes annexe	30.06.2004 (6 mois)			31.12.2003 (12 mois)	30.06.2003 (6 mois)
		Brut	Amortissements & provisions	Net	Net	Net
Ecart d'acquisition	1.6 & 2.1	143.031	7.151	135.880	-	-
Frais d'établissement		683	76	607	683	-
Frais de recherche et de développement		-	-	-	-	-
Concession, brevets et droits similaires		9.176	9.083	93	360	236
Fonds de commerce	1.5	67.840	67.840	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles en cours		-	-	-	-	-
Avances et acomptes		-	-	-	-	-
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>1.5 &amp; 2.2</b>	<b>220.730</b>	<b>84.150</b>	<b>136.580</b>	<b>1.043</b>	<b>236</b>
Terrains		23.477	-	23.477	23.477	23.477
Constructions		2.142.681	672.930	1.469.751	754.818	780.625
Installations techniques		25.565	22.583	2.982	582	1.006
Autres immobilisations corporelles		457.742	252.765	204.977	130.434	110.170
Immobilisations en cours		-	-	-	-	-
Avances et acomptes		-	-	-	-	-
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>1.7 &amp; 2.2</b>	<b>2.649.465</b>	<b>948.278</b>	<b>1.701.187</b>	<b>909.311</b>	<b>915.278</b>
Participations		5.640	-	5.640	5.488	5.488
Créances rattachées à des participations		-	-	-	-	-
Autres titres immobilisés		-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnement		7.813	-	7.813	7.813	7.813
Autres immobilisations financières		-	-	-	-	-
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>2.2 &amp; 2.13</b>	<b>13.453</b>	<b>-</b>	<b>13.453</b>	<b>13.301</b>	<b>13.301</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>2.883.648</b>	<b>1.032.428</b>	<b>1.851.220</b>	<b>923.655</b>	<b>928.815</b>
Stocks matières premières	1.8 & 2.12	640.645	-	640.645	92.598	56.454
Stocks encours de biens et de services	1.8 & 2.12	3.848.128	-	3.848.128	3.123.776	1.768.737
Stocks produits intermédiaires et finis	1.8, 2.6 & 2.12	12.609.321	171.999	12.437.322	9.350.370	4.834.750
Avances et acomptes versés sur comm.	2.3	356.436	-	356.436	314.537	7.565
Créances clients et comptes rattachés	1.9 & 2.3	2.710.568	-	2.710.568	2.618.561	1.680.347
Autres créances	2.3	2.001.360	6.784	1.994.576	1.242.826	805.700
Valeurs mobilières de placement	1.10 & 2.5	2.155.089	-	2.155.089	1.472.265	2.270.563
Disponibilités		956.662	-	956.662	1.076.210	679.123
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>25.278.209</b>	<b>178.783</b>	<b>25.099.426</b>	<b>19.291.143</b>	<b>12.103.239</b>
Charges constatées d'avance	2.3	650.398	-	650.398	902.318	852.529
Impôt différé actif	1.13, 2.3 & 2.10	23.042	-	23.042	5.679	32.196
Ecart de conversion actif		-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>28.835.297</b>	<b>1.211.211</b>	<b>27.624.086</b>	<b>21.122.795</b>	<b>13.916.779</b>

## II. BILAN CONSOLIDE - PASSIF

<i>( en euros )</i>	Notes annexe	30.06.2004 (6 mois)	31.12.2003 (12 mois)	30.06.2003 (6 mois)
Capital social		1.000.000	1.000.000	1.000.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		-	-	-
Réserve légale		100.000	100.000	100.000
Réserves réglementées		-	-	-
Réserves de consolidation		2.015.358	1.525.985	1.595.561
Report à nouveau		-	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE		1.136.915	489.373	417.186
Subventions d'investissement		-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>2.4</b>	<b>4.252.273</b>	<b>3.115.358</b>	<b>3.112.747</b>
Réserves – Intérêts minoritaires		34.934	29.392	29.392
Résultat – Intérêts minoritaires		<608>	5.542	5.542
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>2.4</b>	<b>34.326</b>	<b>34.934</b>	<b>34.934</b>
Provisions pour risques		26.745	26.745	94.234
Provisions pour charges		38.134	33.026	87.524
<b>PROVISIONS</b>	<b>1.11 &amp; 2.6</b>	<b>64.879</b>	<b>59.771</b>	<b>181.758</b>
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		10.912.022	8.751.940	2.515.656
Emprunts et dettes financières divers		1.221.477	1.100.929	1.088.351
<b>Total dettes financières</b>	<b>2.3</b>	<b>12.133.499</b>	<b>9.852.869</b>	<b>3.604.007</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		350.239	365.712	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		5.898.720	3.763.815	3.354.151
Dettes fiscales et sociales		1.283.947	549.027	452.885
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-
Autres dettes		54.779	100.246	223.639
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>2.3</b>	<b>7.587.685</b>	<b>4.778.800</b>	<b>4.030.675</b>
<b>DETTES</b>		<b>19.721.185</b>	<b>14.631.669</b>	<b>7.634.682</b>
Produits constatés d'avance	2.3	3.369.786	3.207.769	2.910.701
Impôt différé passif	1.13, 2.3 & 2.10	181.637	73.294	41.957
Ecart de conversion passif		-	-	-
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>27.624.086</b>	<b>21.122.795</b>	<b>13.916.779</b>

### III. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>( en euros )</i>	Notes annexe	30.06.2004 (6 mois)	31.12.2003 (12 mois)	30.06.2003 (6 mois)
Ventes de marchandises		-	29.447	176
Production vendue		10.110.620	8.293.900	4.035.374
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>1.15 &amp; 3.1</b>	<b>10.110.620</b>	<b>8.323.347</b>	<b>4.035.550</b>
Production stockée		611.270	1.267.900	1.140.456
Production immobilisée		-	-	-
Subventions d'exploitation		-	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	2.2	108.254	540.967	104.795
Autres produits		341	12.239	6.186
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>10.830.485</b>	<b>10.144.453</b>	<b>5.286.987</b>
Achats marchandises et matières premières		-	-	-
Variation de stocks de marchandises		-	<392>	-
Achats matières premières et autres approvisionnements		10.071.940	9.741.692	1.545.040
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements		<4.202.781>	<5.094.356>	1.109.785
Sous-traitance		1.310.820	2.336.897	1.047.887
Autres achats et charges externes		792.917	1.202.951	509.815
Impôts, taxes et versements assimilés		183.581	100.479	37.805
Salaires et traitements		448.426	567.534	256.608
Charges sociales		173.773	198.551	83.170
Dotations aux amortissements sur immobilisations	2.2	52.403	92.860	45.093
Dotations aux provisions sur actif circulant		-	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	1.11 & 2.2	15.834	10.726	9.885
Autres charges		296	1.059	449
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>8.847.209</b>	<b>9.158.001</b>	<b>4.645.537</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1.983.276</b>	<b>986.452</b>	<b>641.450</b>
Quote-part des résultats des opérations faites en commun	1.3	6.707	<39.322>	<30.421>
Produits financiers		9.286	100.945	65.402
Charges financières		258.418	316.160	89.405
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2.7</b>	<b>&lt;249.132&gt;</b>	<b>&lt;215.215&gt;</b>	<b>&lt;24.003&gt;</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>1.740.851</b>	<b>731.915</b>	<b>587.026</b>
Produits exceptionnels		9.580	100.083	97.250
Charges exceptionnelles		5.395	103.370	58.933
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2.8</b>	<b>&lt;4.185&gt;</b>	<b>&lt;3.287&gt;</b>	<b>38.317</b>
Impôts sur les bénéfices	2.11	494.929	277.468	304.331
Imposition différée	1.13, 2.10 & 2.11	106.649	<43.755>	<101.716>
<b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE avant amt des ea</b>		<b>1.143.458</b>	<b>494.915</b>	<b>422.728</b>
Amortissement des écarts d'acquisitions		7.151	-	-
<b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>		<b>1.136.307</b>	<b>494.915</b>	<b>422.728</b>
Dont minoritaires	2.4	<608>	5.542	5.542
Dont part du Groupe		1.136.915	489.373	417.186
<b>Résultat net par action (sur la base de 2.400 actions)*</b>	<b>2.9</b>	<b>473,7 €</b>	<b>203,9 €</b>	<b>173,8 €</b>

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

#### IV. TABLEAU DE FLUX CONSOLIDE

	30/06/2004 En €	31/12/2003 En €	Notes annexe
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE</b>	<b>1.136.307</b>	<b>494.915</b>	
Amortissement et Provisions	75.388	103.586	2.2 & 2.6
Reprises Amortissements et Provisions	<10.726>	<147.348>	2.6
Variation des impôts différés	90.980	<42.463>	2.10
Plus-values de cession	-	<4.350>	
Retraitement des résultats des sociétés en décalage de clôture d'exercice	-	587	2.4
<b>MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>1.291.949</b>	<b>404.927</b>	
Variation de stock	<4.359.352>	<5.936.976>	2.12
Variation des créances d'exploitation	<603.288>	<1.838.935>	
Variation des dettes d'exploitation	2.854.192	389.488	
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>&lt;2.108.448&gt;</b>	<b>&lt;7.386.423&gt;</b>	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>&lt;816.499&gt;</b>	<b>&lt;6.981.496&gt;</b>	

<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>&lt;870.734&gt;</b>	<b>&lt;56.423&gt;</b>	
Acquisitions d'immobilisations	<97.603>	<59.481>	2.2
Incidence de l'acquisition de BARAUT S.A.	<773.131>		
Incidence de l'acquisition de la sortie de SORHOGEST	-	3.058	

<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>698.997</b>	<b>&lt;155.307&gt;</b>	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	<998.400>	
Dividendes des entreprises sorties du périmètre	-	-	
Retraitement des dividendes Hors Groupe	-	-	
Augmentation de capital	-	-	
Diminution des capitaux propres	-	-	
Augmentation des comptes courants	90.425	723.678	
Remboursement des comptes courants	-	-	
Souscription d'emprunts	805.450	97.863	
Remboursement d'emprunts	<196.878>	<155.307>	

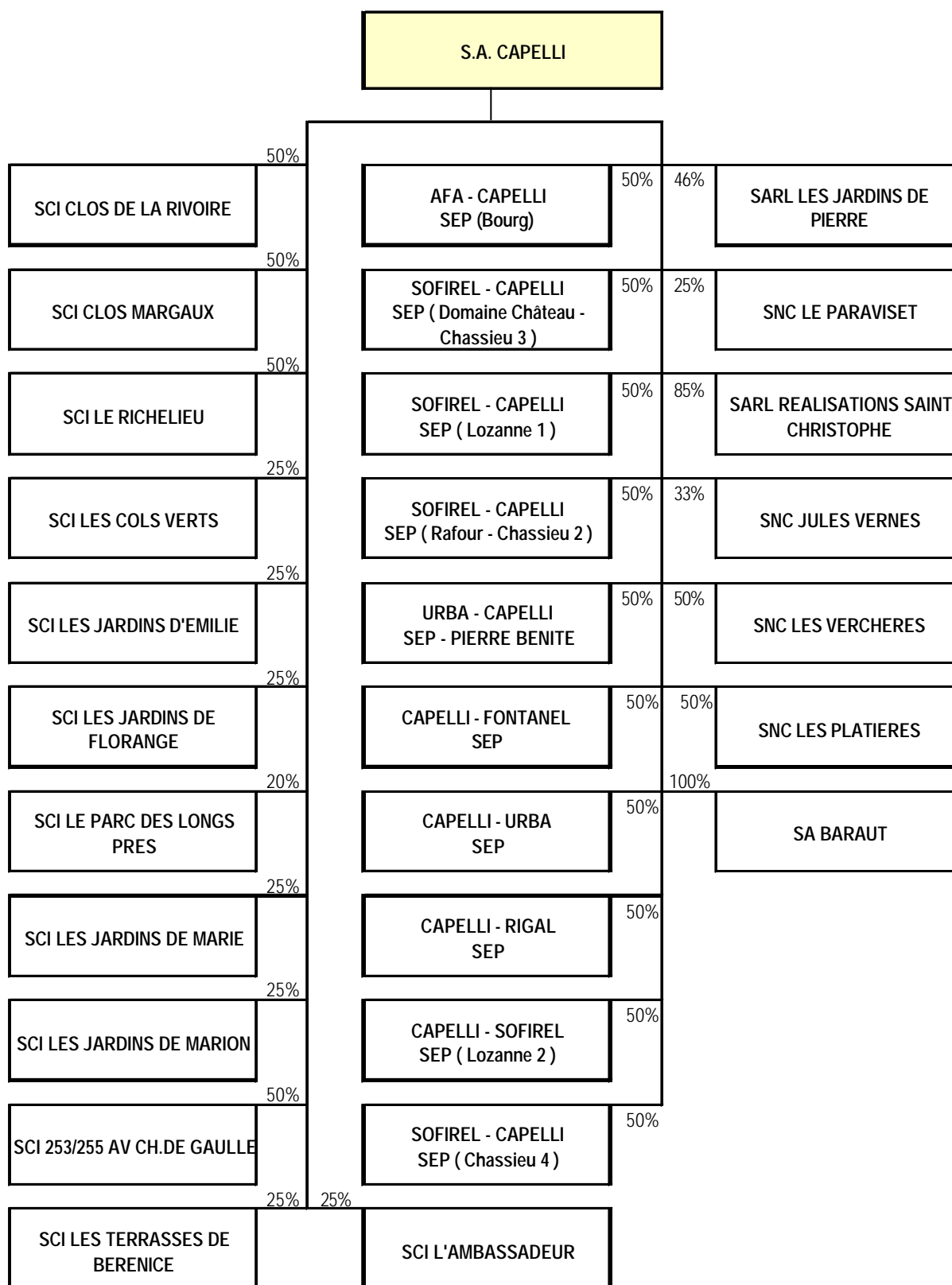
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>			
Trésorerie d'ouverture Actif	2.548.475	4.709.490	
Trésorerie d'ouverture Passif	<8.105.741>	<2.896.671>	
Trésorerie de clôture Actif	3.111.751	2.548.475	
Trésorerie de clôture Passif	<9.657.253>	<8.105.741>	
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>&lt;988.236&gt;</b>	<b>&lt;7.370.085&gt;</b>	

##### Détail de la variation de Trésorerie

	Notes annexe	Trésorerie à la clôture 30/06/2004	Trésorerie à la clôture 31/12/2003
Disponibilités		956.662	1.076.210
+ valeurs mobilières de placement		2.155.089	1.472.265
- dettes financières à court terme		<9.657.253>	<8.105.741>
<b>= TOTAL</b>		<b>&lt;6.545.502&gt;</b>	<b>&lt;5.557.266&gt;</b>

## V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

### Organigramme





### **Société consolidante JC CAPELLI S.A.**

Le volume d'activité a fortement augmenté passant de 5.962 K€ pour l'année 2003 à 7.886 K€ pour le 1er semestre 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- le chiffre d'affaires se décomposant de la façon suivante :
  - . lotissement: 7.769 K€
  - . autres 117 K€
- le résultat net s'élevant à 993 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 12.816 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 du 1er semestre 2004, il n'y a aucune activité de lotissement, cette activité devant redémarrer fin 2004, début 2005, comme l'indique l'augmentation des stocks.

Le compte de résultat fait ressortir :

- un chiffre d'affaires de 46 K€ correspondant uniquement à l'activité de location
- un résultat net de - 4 K€

Le stock est passé de 82 K€ à 125 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 devrait être dissoute d'ici la fin de l'année.

Son activité principale était le lotissement.

Il n'y a eu aucune activité sur le 1<sup>er</sup> semestre.

### **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 30 juin 2004.

Il n'y a donc aucune activité sur le 1<sup>er</sup> semestre.

### **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 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 30 juin 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : néant
- déstockage de production : néant
- résultat net de l'exercice : - 11 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 30 juin 2004.

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 30 juin 2004. Le stock à cette date s'élève à 372 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	2 K€
- production stockée :	110 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, le solde ayant été livré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2004 Il n'y a donc plus aucun stock au 30 juin 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	1.118 K€
- production stockée :	- 1.044 K€
- résultat de l'exercice (avant IS) :	58 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 30 juin 2004. Le stock à cette date s'élève à 759 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	2 K€
- production stockée :	463 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 30 juin 2004. Le stock à cette date s'élève à 388 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	1 K€
- production stockée :	272 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 30 juin 2004. Le stock à cette date s'élève à 578 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	Néant
- production stockée :	36 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 30 juin 2004. Le stock à cette date s'élève à 79 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	Néant
- production stockée :	12 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 30 juin 2004. Le stock à cette date s'élève à 1.032 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires :	Néant
- production stockée :	759 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 30 juin 2004. Le stock à cette date s'élève à 94 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : Néant
- production stockée : 4 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. 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 30 juin 2004.

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 30 juin 2004. Il n'y a plus d'activité.

## 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. Il n'y a plus de stock au 30 juin 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- produits : 233 K€
- résultat de l'exercice (avant IS) : 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 30 juin 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

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

## 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 juin 2004 s'élève à 53 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 149 K€
- résultat net de l'exercice : 22 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 stock au 30 juin 2004 s'élève à 260 K€

Le compte de résultat fait ressortir :

- chiffre d'affaires : 1.350 K€
- résultat net de l'exercice : 368 K€

## LES TERRASSES DE BERENICE SCI

La société, créée en 2004, est détenue à 25% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. Au 30 juin 2004, son activité n'a pas encore commencé.

## L'AMBASSADEUR SCI

La société, créée en 2004, est détenue à 25% par la S.A. CAPELLI. Elle clôture ses exercices au 30 septembre. Son activité principale est la promotion. Au 30 juin 2004, son activité n'a pas encore commencé.

## BARAUT S.A

Cette société a été rachetée en 2004 et clôture ses comptes au 30 septembre. Elle n'a plus d'activité mais possède à l'actif de son bilan un immeuble qui devrait faire l'objet de travaux et de revente ou de location.

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

	30/06/2004 - En K€	31/12/2003 - En K€
Chiffre d'affaires JC Capelli S.A.	7.886	5.962
Chiffre d'affaires Réalisations Saint-Christophe	46	174
Chiffre d'affaires Sorhogest	0	0
Chiffre d'affaires Jules Vernes	0	0
Chiffre d'affaires Les Verchères	0	0
Chiffre d'affaires Les Platières	1.350	0
Chiffre d'affaires Le Paraviset	149	0
Chiffre d'affaires Les Jardins de Pierre	0	29
Chiffre d'affaires Clos de la Rivoire	0	0
Chiffre d'affaires Clos Margaux	0	1.291
Chiffre d'affaires Le Richelieu	0	2
Chiffre d'affaires Le Domaine des Cols Verts	1.118	888
Chiffre d'affaires Les Jardins d'Emilie	2	0
Chiffre d'affaires Les Jardins de Florange	1	3
Chiffre d'affaires Le Parc des Longs Prés	0	0
Chiffre d'affaires Les Jardins de Marie	0	0
Chiffre d'affaires Les Jardins de Marion	0	0
Chiffre d'affaires 253/255 Avenue Charles de Gaulle	1	0
Chiffre d'affaires L'Ambassadeur	0	n/a
Chiffre d'affaires Les Terrasses de Bérénice	0	n/a
Chiffre d'affaires Afa - Capelli	0	16
Chiffre d'affaires Urba - Capelli	1	44
Chiffre d'affaires Sofirel - Capelli (Domaine du Château)	0	0
Chiffre d'affaires Sofirel - Capelli (Lozanne 1)	0	0
Chiffre d'affaires Sofirel - Capelli (Rafour)	233	0
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTES SOCIAUX</b>	<b>10.787</b>	<b>8.409</b>
(-) Chiffre d'affaires facturé par la S.A. JC CAPELLI à ses filiales	- 26	- 86
(-) Ventes de la SNC Les Platières à la S.A. JC CAPELLI	- 650	-
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>10.111</b>	<b>8.323</b>

# 1. Principes comptables

Les comptes consolidés au 30 juin 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 six mois allant du 1er janvier 2004 au 30 juin 2004.

## 1.1 Faits caractéristiques

Les frais relatifs à l'inscription au Marché Libre ont été inscrits en charges pour environ 75 K€

Lors de l'inscription prévue en octobre, ces charges seront imputées sur la prime d'émission. Le résultat au 30/06/2004 s'en trouvera amélioré d'autant.

## 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.

Les sociétés qui sont contrôlées conjointement font l'objet d'une intégration proportionnelle à partir d'un taux de détention de 20%. 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. Dans le cas où CAPELLI assure le contrôle d'une société (Gérant des Sociétés En Participation), c'est la méthode de l'intégration globale qui est retenue. Quatre SEP sont dans ce cas : 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 : 479 €	Stock : néant
SEP CAPELLI FONTANEL	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : 1.546 €	Stock : néant
SEP CAPELLI RIGAL	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : - 7.473 €	Stock : néant
SEP CAPELLI SOFIREL (Lozanne 2)	Chiffre d'affaires : néant	Résultat : - 1.259 €	Stock : 222.993 €

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 BARAUT SA	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 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 L'AMBASSADEUR SCI	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
SA CAPELLI dans LES TERRASSES DE BERENICE SCI	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
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 (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 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.

## Méthode de consolidation des filiales clôturant à des dates décalées

Concernant chacune de ces sociétés, un bilan et un compte de résultat pour le 1<sup>er</sup> semestre 2004 ont été reconstitués.

## Variation du pourcentage d'intérêt

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

- S.A. BARAUT, 100% des titres acquis en avril 2004 pour 779 K€
- 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.

## Incidence sur le bilan consolidé

Sociétés civiles

Les SCI intégrées dans le périmètre n'ont pas d'incidence sur les capitaux propres car il s'agit pour chacune d'elles de création. Leur activité n'ayant pas encore débuté, ces sociétés n'ont aucune incidence sur les comptes.

S.A. BARAUT

Concernant la S.A. BARAUT, les incidences sont uniquement en terme de bilan car il n'y a eu aucune activité au cours des deux mois qui se sont écoulés depuis l'acquisition des titres. Les incidences sont les suivantes :

- Immobilisations : 746 K€
- Créances : 17 K€
- Disponibilités : 6 K€
- Dettes : 149 K€

## 1.4 Date de clôture des sociétés consolidées

SA CAPELLI	31 Décembre	SCI AV CH. DE GAULLE	31 Mars
SARL R.S.C.	31 Décembre	SCI L'AMBASSADEUR	30 Septembre
SA BARAUT	30 Septembre	SCI LES TERRASSES DE BERENICE	30 Septembre
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
SCI JARDINS DE MARION	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 été totalement amorti,
- du fonds de commerce inscrit dans la S.A. BARAUT pour 15.245 € et totalement amorti.

	Valeur brute au 30/06/2004	Valeur nette au 30/06/2004	Dépréciation En moins des capitaux propres
	67.840 €	0 €	67.840 €
Total	67.840 €	0 €	67.840 €

## 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, l'écart d'acquisition représente la différence entre le prix d'acquisition des titres de la S.A. BARAUT et sa situation nette en avril 2004. Cet écart d'acquisition est amorti sur 10 ans en linéaire.

Détail du calcul de l'écart d'acquisition :

	Acquisition S.A. BARAUT	TOTAL
Prix titres (1)	779.131	<b>779.131</b>
% acquis (2)	100,00%	<b>100,00%</b>
SN cible (3)	635.676	<b>635.676</b>
SN retraitée (4)	636.100	<b>636.100</b>
QP de SN retraitée (5) = (2)x(4)	636.100	<b>636.100</b>
Ecart d'acquisition S.A. BARAUT (6) = (1)-(5)	143.031	<b>143.031</b>

## 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 30 juin 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%.

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 30 juin 2004. L'impact sur l'exercice est le suivant:

Reprise sur provision (engagement N-1)	10.726 €
Provision (engagement N)	- 15.834 €
<hr/>	
Soit une augmentation de la provision de :	5.108 €

La charge normale de l'exercice, soit 5 K€, a été constatée dans le résultat consolidé par la constitution d'une provision de 15.834 € et la reprise d'une provision antérieure de 10.726 €

### **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 30 juin 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 n'est pas dans l'obligation d'établir des comptes consolidés selon les normes internationales à compter de l'exercice 2005.

A ce stade, elle ne souhaite pas présenter de comptes consolidés en normes IFRS à compter du 1<sup>er</sup> janvier 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.

## 2. Note sur le Bilan et le Compte de Résultat

### 2.1 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	30/06/2004
S.A. BARAUT	Avril 2004	-	-	143.031	143.031
TOTAL		-	-	143.031	143.031

AMORTISSEMENTS	Durée Amortiss.	01/01/2004	Dotations	30/06/2004
S.A. BARAUT	10	-	7.151	7.151
TOTAL		-	7.151	7.151

## 2.2 Détail des immobilisations

Etat des immobilisations	Valeur brute Début Exercice	Variation de périmètre	Virement de poste à poste	Acquisition	Cessions	Valeur brute Fin exercice
Ecart d'acquisition	-	-	-	143.031	-	143.031
Logiciel	8.085	1.091	-	-	-	9.176
Fonds de commerce	52.595	15.245	-	-	-	67.840
Frais de constitution	683	-	-	-	-	683
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>61.363</b>	<b>16.336</b>	<b>-</b>	<b>143.031</b>	<b>-</b>	<b>220.730</b>
Terrains	23.477	-	-	-	-	23.477
Constructions	995.346	1.147.335	-	-	-	2.142.681
I.T.M.O.I.	4.233	18.940	-	2.392	-	25.565
Installations et agencements divers	120.116	62.310	-	14.678	-	197.104
Matériel de transport	82.695	-	-	48.395	-	131.090
Matériel de bureau et informatique	88.301	9.109	-	32.138	-	129.548
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1.314.168</b>	<b>1.237.694</b>	<b>-</b>	<b>97.603</b>	<b>-</b>	<b>2.649.465</b>
Autres immobilisations financières	5.488	152	-	-	-	5.640
Dépôts et cautionnements	7.813	-	-	-	-	7.813
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>13.301</b>	<b>152</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.453</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1.388.832</b>	<b>1.254.182</b>	<b>-</b>	<b>240.634</b>	<b>-</b>	<b>2.883.648</b>

Les immobilisations figurant dans la colonne « variation de périmètre » sont celles de la S.A. BARAUT.

Etat des amortissements	Montant Début exercice	Variation de périmètre	Dotations Exercice	Diminutions reprises	Virement poste à poste	Solde de clôture
Ecart d'acquisition	-	-	7.151	-	-	7.151
Logiciels	7.725	1.090	268	-	-	9.083
Fonds de commerce	52.595	15.245	-	-	-	67.840
Frais de constitution	-	-	76	-	-	76
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>60.320</b>	<b>16.335</b>	<b>7.495</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84.150</b>
Constructions	240.528	407.018	25.384	-	-	672.930
I.T.M.O.I.	3.651	18.506	426	-	-	22.583
Installations et agencement divers	59.805	57.710	6.077	-	-	123.592
Matériel de transport	53.980	-	10.803	-	-	64.783
Matériel de bureau et informatique	46.893	8.128	9.369	-	-	64.390
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>404.857</b>	<b>491.362</b>	<b>52.059</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>948.278</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS</b>	<b>465.177</b>	<b>507.697</b>	<b>59.554</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.032.428</b>

Les amortissements figurant dans la colonne « variation de périmètre » sont ceux de la S.A. BARAUT.

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début exercice	Valeur nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin exercice
Ecart d'acquisition	-	-	135.880
Logiciel	360	1	93
Fonds de commerce	-	-	-
Frais de constitution	683	-	607
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1.043</b>	<b>1</b>	<b>136.580</b>
Terrains	23.477	-	23.477
Constructions	754.818	740.317	1.469.751
I.T.M.O.I.	582	434	2.982
Installations et agencements divers	60.311	4.600	73.512
Matériel de transport	28.715	-	66.307
Matériel de bureau et informatique	41.408	981	65.158
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>909.311</b>	<b>746.332</b>	<b>1.701.187</b>
Autres immobilisations financières	5.488	152	5.640
Dépôts et cautionnements	7.813	-	7.813
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>13.301</b>	<b>152</b>	<b>13.453</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>923.655</b>	<b>746.485</b>	<b>1.851.220</b>

Les immobilisations figurant dans la colonne « variation de périmètre » sont celles de la S.A. BARAUT.

### 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
<b>AVANCES ET ACOMPTES VERSES</b>	<b>356.436</b>	<b>356.436</b>	-	-
Clients	2.696.683	2.696.683	-	-
Clients factures à établir	13.885	13.885	-	-
<b>CREANCES CLIENTS</b>	<b>2.710.568</b>	<b>2.710.568</b>	-	-
Etat TVA	1.113.477	1.113.477	-	-
Produits à recevoir	302.396	302.396	-	-
Comptes courants	585.487	585.487	-	-
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>2.001.360</b>	<b>2.001.360</b>	-	-
Charges constatées d'avance	650.398	650.398	-	-
Impôts différés Actif	23.042	23.042	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5.741.804</b>	<b>5.741.804</b>	-	-

Dettes	Montant Brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Emprunts sur stocks	1.233.645	225.974	515.665	492.006
Comptes courants	1.221.477	1.221.477	-	-
Dépôts et concours bancaires	9.678.377	9.657.253	21.124	-
<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>	<b>12.133.499</b>	<b>11.104.704</b>	<b>536.789</b>	<b>492.006</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS</b>	<b>350.239</b>	<b>350.239</b>		-
Fournisseurs	2.971.126	2.971.126	-	-
Factures non parvenues	2.927.591	2.927.591	-	-
<b>DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>5.898.721</b>	<b>5.898.721</b>	-	-
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>1.283.947</b>	<b>1.283.947</b>	-	-
Divers	54.779	54.779	-	-
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>54.779</b>	<b>54.779</b>	-	-
Produits constatés d'avance (2)	3.369.786	3.369.786	-	-
Impôts différés Passif	181.637	181.637	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>23.272.608</b>	<b>22.243.813</b>	<b>536.789</b>	<b>492.006</b>

(1) Les différentes opérations de promotion immobilière et de lotissement étant financées par des concours bancaires, la forte augmentation du stock au 30 juin 2004 se traduit par une hausse du recours à l'endettement bancaire à court terme.

(2) : 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
<b>SITUATION CLOTURE N-1</b>	<b>1.000.000</b>	-	<b>1.625.895</b>	<b>489.373</b>		<b>3.115.358</b>
Mouvements, notamment						
Variation de périmètre			-	-	-	-
Changements de méthode			-	-	-	-
Engagement retraite			-	-	-	-
Dépréciation des fonds de commerce			-	-	-	-
Résultat consolidé de l'exercice (part du Groupe)			-	1.136.915	-	1.136.915
Distrib. effectuée par l'ent. sortie du périmètre			-	-	-	-
Résultat cession			-	-	-	-
Autres			-	-	-	-
Affectation du résultat			489.373	<489.373>	-	-
<b>SITUATION CLOTURE N</b>	<b>1.000.000</b>	-	<b>2.115.358</b>	<b>1.136.915</b>	-	<b>4.252.273</b>

Capitaux propres hors Groupe

	Capital	Primes	Réserves consolidée	Résultat de l'exercice	Autres titres entreprise consolidante	Totaux capitaux propres
<b>SITUATION CLOTURE N-1</b>	-	-	<b>29.392</b>	<b>5.442</b>	-	<b>34.934</b>
Résultat consolidé de l'exercice (part hors Groupe)	-	-	-	<608>	-	<608>
Part hors Groupe des dividendes versés	-	-	-	-	-	-
Résultat cession	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat	-	-	5.542	<5.542>	-	0
<b>SITUATION CLOTURE N</b>	-	-	<b>34.934</b>	<b>&lt;608&gt;</b>	-	<b>34.326</b>

## 2.5 Valeurs mobilières de placement

VMP au 30/06/2004	Montant Brut	Provision	Valeur nette	Valeur de marché
Crédit Mutuel Gestion 365 C	15.552	-	15.552	16.075
Crédit Agricole Capito Mon. C	250.945	-	250.945	252.435
Crédit Agricole CA-AM Mone-cash	424.939	-	424.939	426.674
Lyonnaise de Banque CIC Sécu C	7.198	-	7.198	7.385
Caisse d'Epargne EC Expansion C	380.287	-	380.287	387.534
Caisse d'Epargne EC Moneprem.	133.946	-	133.946	135.168
Banque Rhône-Alpes Etoile Jour sécu. C	182.644	-	182.644	184.037
Banque Rhône-Alpes Etoile Euro Tréso	351.195	-	351.195	359.389
Banque Rhône-Alpes Etoile Inst. SI	347.675	-	347.675	349.661
Autres valeurs mobilières	60.708	-	60.708	60.708
<b>TOTAL</b>	<b>2.155.089</b>	-	<b>2.155.089</b>	<b>2.179.066</b>

## 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 30/06/04
Provisions sur stocks	181.999	-	10.000	-	-	171.999
Provisions sur clients	6.784	-	-	-	-	6.784
<b>TOTAL</b>	<b>188.783</b>	-	<b>10.000</b>	-	-	<b>178.783</b>

<u>Détail des provisions au passif</u>	Valeur au 31/12/03	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Changement de méthode	Valeur au 30/06/04
Provisions pour droits à payer	-	-	-	-	-	-
Provisions IDR	10.726	15.834	-	10.726	-	15.834
Provisions pour travaux	49.045	-	-	-	-	49.045
<b>TOTAL</b>	<b>59.771</b>	<b>15.834</b>	-	<b>10.726</b>	-	<b>64.879</b>

## 2.7 Résultat financier

	Montant	Opération avec des établissements de crédits	Opération avec les tiers et/ou minoritaires	Opération sur titres
Intérêts des emprunts	23.824	23.824	-	-
Frais bancaires	208.270	208.270	-	-
Intérêts des comptes courants	24.414	-	24.414	-
Autres charges financières	1.910	-	1.910	-
Provision sur VMP	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>258.418</b>	<b>232.094</b>	<b>26.324</b>	<b>-</b>
Produits sur cession de VMP	8.896	-	-	8.896
Intérêts sur créances et autres	390	-	390	-
Reprise provision VMP	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>9.286</b>	<b>-</b>	<b>390</b>	<b>8.896</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>&lt;249.132&gt;</b>	<b>&lt;232.094&gt;</b>	<b>&lt;25.934&gt;</b>	<b>8.996</b>

## 2.8 Résultat exceptionnel

	Produits	Charges	Résultat
Rappel de droits d'enregistrement	-	-	-
Régularisation clients / fournisseurs	9.581	5.345	4.236
Cession immobilisations	-	-	-
Régularisation charges à payer N-1	-	-	-
Pénalité et amendes	-	50	<50>
Indemnité transactionnelle	-	-	-
Transfert de charges exceptionnelles	-	-	-
<b>RESULTAT</b>	<b>9.581</b>	<b>5.395</b>	<b>4.186</b>

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 31/12/2003	Dotations	Reprises	Valeur au 30/06/2004	Origine	
					Déficits fiscaux	Décalages temporaires
CAPELLI	-	-	-	-		X
RSC	-	1.499	-	1.499		X
CLOS RIVOIRE	2.100	2.079	1.884	2.295	X	X
BARAUT	-	15.669	-	15.669		X
URBA CAPELLI	438	-	-	438	X	
JARDINS DE PIERRE	3.141	-	-	3.141	X	
<b>TOTAL</b>	<b>5.679</b>	<b>19.247</b>	<b>1.884</b>	<b>23.042</b>		

### Détail du poste passif

	Valeur au 31/12/2003	Dotations	Reprises	Valeur au 30/06/2004	Origine	
					Bénéfices fiscaux	Décalages temporaires et retraite
CAPELLI	29.150	7.913	29.150	7.913		X
RSC	467	573	467	573		X
CLOS MARGAUX	26.194	57	3.934	22.317	X	
RICHELIEU	2.888	2.888	2.888	2.888	X	
COLVERT	14.595	19.876	-	34.471	X	
URBA/CAPELLI	-	24	-	24	X	
PLATIERE	-	66.022	-	66.022	X	
PARAVISET	-	7.570	-	7.570	X	
SEP CHASSIEU II	-	39.859	-	39.859	X	
<b>TOTAL</b>	<b>73.294</b>	<b>144.782</b>	<b>36.439</b>	<b>181.637</b>		

### Ventilation de l'impôt

	31/12/2003	30/06/2004
Impôt exigible (dont régularisations antérieures)	277.468	494.929
Impôt différé	<43.755>	106.649
<b>TOTAL IMPOT SUR LES RESULTATS</b>	<b>233.713</b>	<b>601.578</b>

### Analyse des impôts différés par nature

	31/12/2003	30/06/2004	Neutralisation sur écart d'acquisition	Variation
Organic	3.789	3.569	-	<220>
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	2.677	5.288	-	2.611
Déficits fiscaux	-	23.041	-	23.041
Provision pour retraite	3.682	5.436	-	1.754
Décalages de résultats	<33.059>	<170.206>	-	<137.147>
Frais Financiers sur stocks	<44.704>	<25.723>	-	18.981
<b>TOTAL</b>	<b>&lt;67.615&gt;</b>	<b>&lt;158.595&gt;</b>	-	<b>&lt;90.980&gt;</b>



## 2.11 Preuve d'impôt

<b>Résultat NET</b>		<b>1.136.915</b>
<b>Réintégrations</b>		<b>615.253</b>
Part du résultat hors groupe	<608>	
Charges non déductibles (dont IS 601.578 €)	608.710	
Amortissement écart d'acquisition	7.151	
		-----
Résultat fiscal		1.752.168
<b>Impôt théorique à 33,33% + contribution de 3%</b>		<b>601.578</b>

## 2.12 Détail du stock au 30/06/2004

	Valeur brute au 30/06/04	Dépréciation	Valeur nette au 30/06/04	Valeur nette au 31/12/03
Terrains	13.511.990	171.999	13.339.991	9.593.961
Immeubles	3.586.104	-	3.586.104	2.972.783
<b>TOTAL</b>	<b>17.098.094</b>	<b>171.999</b>	<b>16.926.095</b>	<b>12.566.744</b>

Les variations de périmètre n'ont aucune influence sur les variations de stock, la S.A. BARAUT n'ayant aucun stock.

## 2.13 Détail des immobilisations financières au 30/06/2004

	Valeur brute au 30/06/04	Dépréciation	Valeur nette au 30/06/04	Valeur nette au 31/12/03
Dépôt et cautionnement:	7.813	-	7.813	7.813
Parts Sociales SARL CHAMPIE	5.640	-	5.640	5.488
<b>TOTAL</b>	<b>13.453</b>	<b>-</b>	<b>13.453</b>	<b>13.301</b>

## 3. Informations complémentaires

### 3.1 Information sectorielle

Exercice N : 30/06/2004 (en K€)

	<b>Lotissement</b>	<b>Promotion</b>	<b>Locatif</b>	<b>Retraitements</b>	<b>Total</b>
Chiffre d'affaires 30.06.2004	8.970	1.121	46	<26>	10.111
Chiffre d'affaires 30.06.2003	4.017	8	54	<44>	4.035
Chiffre d'affaires 2003	5.762	2.512	135	<86>	8.323
Résultat d'exploitation 30.06.2004	2.116	38	11	<182>	1.983
Résultat d'exploitation 30.06.2003	622	<4>	24	<1>	641
Résultat d'exploitation 2003	793	108	87	<2>	986
Résultat net 30.06.2004	1.499	46	<4>	<404>	1.137
Résultat net 30.06.2003	1.098	-	8	<689>	417
Résultat net 2003	1.196	107	53	<867>	489
Immobilisations incorporelles et corporelles	1.244 <sup>(1)</sup>		526	68	1.838

(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.

### 3.2 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	06/2004
Cadres	4
Employés	13
<b>Total</b>	<b>17</b>

## 4. Engagements hors bilan

JC CAPELLI

Etat des engagements donnés au 30 juin 2004						
Nature	Société cautionnée	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
Privilège de vendeur et prêteur de deniers	Vendeur			46 K€	18 K€	Société Marseillaise de Crédit
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaires Les Olmes			Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Beauvoir de Marc			Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		207 K€	Concours bancaire Cercié			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Meximieux			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		84 K€	Concours bancaire Bron			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		396 K€	Concours bancaire Cordieux			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		553 K€	Concours bancaire La Balme – Les Grottes			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		- K€	Concours bancaire Saint-Jean-de-Bournay			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		281 K€	Concours bancaire Montmerle-sur-Saône			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		125 K€	Concours bancaire Pouilly-le-Monial			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		170 K€	Concours bancaire Sandrans			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		200 K€	Concours bancaire Pont de Beauvoisin			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		133 K€	Concours bancaire Morestel « Balzac »			Crédit Mutuel
Promesse d'hypothèque		620 K€	Concours bancaire Morestel « Voltaire »			Banque de l'Économie
Promesse d'hypothèque		3 K€	Concours bancaire Communay			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		161 K€	Concours bancaire Montalieu			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		183 K€	Concours bancaire Rivolet			Banque Rhône-Alpes
Promesse d'hypothèque		235 K€	Concours bancaire Bours en Bresse			Crédit Agricole
Promesse d'hypothèque		1.343 K€	Concours bancaire Serpaize			Crédit Agricole
<b>TOTAL</b>		<b>4.694 K€</b>		<b>46 K€</b>	<b>18 K€</b>	

Etat des engagements reçus au 30 juin 2004						
Garant	Nature	Montant découvert	Objet	Emprunts		Etablissement de crédit
				Montant initial	Capital restant du	
JC CAPELLI	Caution	676 K€	Concours bancaire Chalamont			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	33 K€	Concours bancaire Chasse-sur-Rhône			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	190 K€	Concours bancaire Megève			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	- K€	Concours bancaire Bourg Saint-Christophe			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	- K€	Concours bancaire Cordieux			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	262 K€	Concours bancaire Grand Croix			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	38 K€	Concours bancaire Moidieu			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	15 K€	Concours bancaire Solaize			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	325 K€	Concours bancaire Saint-Didier			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	70 K€	Concours bancaire Chatanay			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	39 K€	Concours bancaire Sathonay Village			Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution	386 K€	Concours bancaire Lozanne			Banque Rhône-Alpes
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Les Olmes			Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	207 K€	Concours bancaire Cercié			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Meximieux			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	84 K€	Concours bancaire Bron			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	396 K€	Concours bancaire Cordieux			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	553 K€	Concours bancaire La Balme – Les Grottes			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Saint-Jean-de-Bourmay			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Dareize			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	281 K€	Concours bancaire Montmerle-sur-Saône			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	125 K€	Concours bancaire Pouilly-le-Monial			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Ambérieu			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Isle d'Abeau			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	- K€	Concours bancaire Chalamont			Crédit Agricole
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	122 K€	Concours bancaire Lagnieu			Banque Rhône-Alpes
Banque Rhône-Alpes	Garantie d'achèvement Lotisseur	183 K€	Concours bancaire Rivolet			Banque Rhône-Alpes
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	260 K€	Concours bancaire Sandrans			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	200 K€	Concours bancaire Pont de Beauvoisin			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	3 K€	Concours bancaire Communay			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	161 K€	Concours bancaire Montaliou			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	235 K€	Concours bancaire Bourg-en-Bresse			Crédit Agricole
Crédit Agricole	Garantie d'achèvement Lotisseur	1.343 K€	Concours bancaire Serpaize			Crédit Agricole
M. et Mme Capelli	Caution personnelle et hypothécaire		Travaux d'aménagement des bureaux	38 K€	6 K€	Société Marseillaise de Crédit

M. et Mme Capelli	Caution		Tenement immobilier à Chassieu	46 K€	18 K€	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution		Acquisition d'une maison sise à Saint-Didier-au-Mont-d'Or	198 K€	74 K€	Société Marseillaise de Crédit
M. et Mme Capelli	Caution personnelle et hypothécaire		Acquisition des actions de le S.A. BARAUT	810 K€	754 K€	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Heyrieux	69 K€	10 K€	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Saint-Bonnet-de-Mûre	23 K€	5 K€	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Vaugneray	61 K€	24 K€	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Vancia	29 K€	10 K€	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Chalamont	38 K€	- K€	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Francheleins	38 K€	11 K€	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Dagneux	53 K€	31 K€	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Chasse-sur-Rhône	23 K€	12 K€	Banque Rhône-Alpes
JC CAPELLI	Caution		Financement des acquisitions à Sainte-Euphémie	40 K€	28 K€	Banque Rhône-Alpes
<b>TOTAL</b>		<b>6.187 K€</b>		<b>1.466 K€</b>	<b>983 K€</b>	

#### REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE

Etat des engagements reçus au 30 juin 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	29 K€	Banque Rhône-Alpes
Privilège de prêteur		Privilège de prêteur au profit de la BRA sur le bien sis à Tassin	32 K€	Crédit Agricole
Privilège de prêteur		Promesse d'hypothèque et engagement de ne pas hypothéquer pour le crédit VRD du terrain sis à Cercie	100 K€	Banque Rhône-Alpes
<b>TOTAL</b>			<b>161 K€</b>	

## **Comptes consolidés proforma au 30 juin 2004**

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"), comme si ce périmètre avait comptablement existé avant le 30 juin 2004.

# CAPELLI

## SOMMAIRE

- I. REVUE LIMITEE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- II. NOTE PRELIMINAIRE
- III. BILAN
- IV. COMPTE DE RESULTAT

## I. REVUE LIMITEE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Monsieur le Président du Conseil d'Administration,

Vous nous avez demandé d'examiner les comptes consolidés pro forma couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2004 au 30 juin 2004 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 au 30 juin 2004, et qui ont fait l'objet, de notre part, d'un 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 ces comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Nous n'avons pas formulé de réserve ni d'observation dans notre rapport d'examen limité sur ces comptes consolidés au 30 juin 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 au 30 juin 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 événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Sur la base de notre examen, nous n'avons pas relevé d'élément de nature à remettre en cause le caractère raisonnable des conventions retenues 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,

dans les comptes pro forma, la traduction chiffrée de ces conventions et la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2004.

Fait à Villeurbanne, le 20 octobre 2004

Le Commissaire aux Comptes

André Fluchaire

## II. NOTE PRELIMINAIRE – COMPTES CONSOLIDES PROFORMA

### Informations

Les comptes consolidés pro forma ont été élaborés de façon à communiquer une situation comptable au 30 juin 2004, conforme au nouvel organigramme issu de la structuration juridique du 3<sup>e</sup> 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 société mère de la S.A. CAPELLI et ce jusqu'à la date de la fusion. Son chiffre d'affaires est constitué de prestations avec la SARL 2C AMENAGEMENT. Ses autres produits sont liés aux dividendes de la S.A. CAPELLI. Tous les produits sont donc retraités dans les comptes consolidés.

### CAPELLI (comptes consolidés au 30/06/2004)

Les chiffres du Groupe CAPELLI tel qu'il existe avant les structurations juridiques sont les suivants :

Le volume d'activité a fortement augmenté passant de 8.294 K€ pour l'année 2003 à 10.111 K€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2004.

Le compte de résultat fait ressortir :

- un chiffre d'affaires se décomposant de la façon suivante :
  - . lotissement : 8.944 K€
  - . promotion : 1.121 K€
  - . autres : 46 K€
- un résultat net s'élevant à 1.137 K€

Le stock est passé de 12.567 K€ au 31 décembre à 16.926 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.

Le compte de résultat fait ressortir :

- un chiffre d'affaires de 2.023 K€
- un résultat d'exploitation de 544 K€
- un résultat courant avant impôt de 514 K€
- un résultat net de 345 K€

Les principaux postes du bilan sont les suivants :

Stock : 1.284 K€ la variation est de + 231 K€  
Trésorerie active : 963 K€  
Dettes financières : 896 K€ : il s'agit de concours bancaires finançant les opérations en cours.  
Dettes fournisseurs : 888 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,
- la SCI LES TERRASSES DE BERENICE détenue à 25% par la S.A. CAPELLI et 25% par SFA,
- la SCI L'AMBASSADEUR détenue à 25% par la S.A. CAPELLI et 25% par SFA.

Cette société, bien que juridiquement indépendante en 2002 et 2003, doit être apportée à la S.A. CAPELLI au cours du 2<sup>ème</sup> 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 au 30 juin 2004

- en terme de résultat net: 20 K€
- en terme de capitaux propres (hors résultat) : 294 K€
- en terme d'immobilisations : 30 K€
- en terme de trésorerie à l'actif: 283 K€
- en terme de dettes financières : 167 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% par acquis en novembre 2003,
- SCI LES TERRASSES DE BERENICE : 25% acquis en mai 2004,
- SCI L'AMBASSADEUR : 25% acquis en mai 2004.

Les incidences de ces participations complémentaires sur les comptes consolidés pro forma sont les suivantes :

- en terme de résultat avant impôt: 58 K€
- en terme de chiffre d'affaires : 1.107 K€
- en terme de stocks : 1.898 K€
- en terme de dettes financières : 797 K€

### Chiffre d'affaires consolidé en K€

	Lotissement	Promotion	Locatif	Retraitements	Total
CAPELLI S.A. consolidé	8.970	1.121	46	<26>	10.111
SFA	62	-	-	<13>	49
HJC	25	-	-	<22>	3
Quote-part des filiales de SFA :					-
JARDINS D'EMILIE	-	2	-	<10>	<8>
JARDINS DE MARIE	-	-	-	-	-
JARDINS DE FLORANGE	-	-	-	<3>	<3>
LES COLS VERTS	-	1.118	-	-	1.118
SARL 2C AMENAGEMENT	2.023	-	-	-	2.023
Chiffre d'affaires 30.06.2004	11.080	4.526	46	<72>	13.293
Chiffre d'affaires 2003	7.303	3.402	135	<416>	10.424



## Ecart d'acquisition

Le montant indiqué en écart d'acquisition concerne :

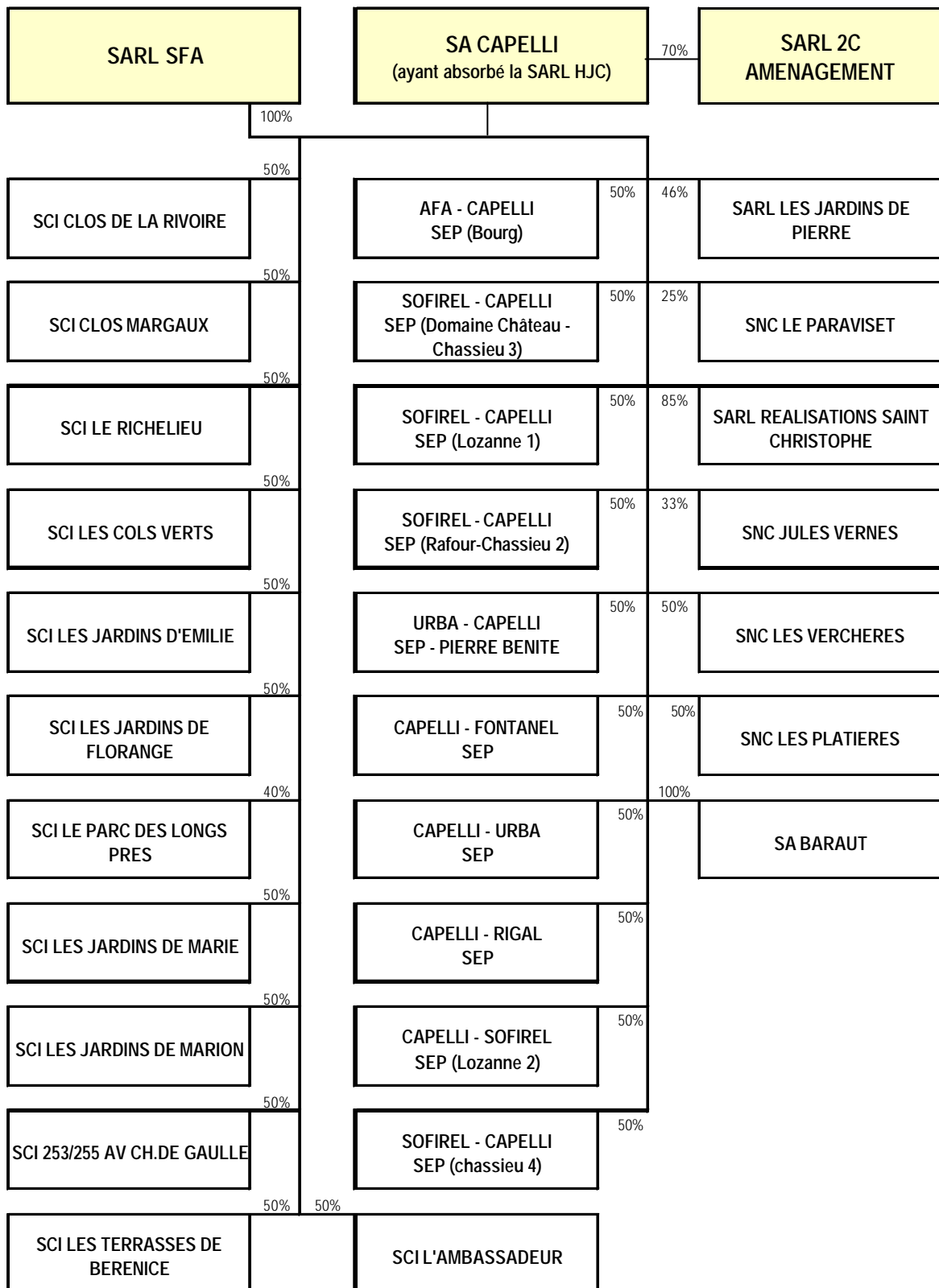
- l'apport des actions de la S.A. CAPELLI à la SARL HJC. Cet apport a eu lieu en juin 1998, les associés de la S.A. CAPELLI ayant reçu en échange de leurs actions des parts de la SARL HJC. Aucun financement n'a donc été nécessaire dans cette opération,
- l'acquisition des titres de la S.A. BARAUT par la S.A. CAPELLI en avril 2004. Cette opération a été financée par emprunt bancaire. Cet écart d'acquisition n'est pas propre au pro forma car, s'agissant d'une acquisition par la S.A. CAPELLI, il est constaté dans les comptes consolidés au 30 juin 2004.

Détail du calcul des écarts d'acquisition :	Apport Titres CAPELLI	Acquisition Titres BARAUT	TOTAL
Prix titres (1)	1.096.261	779.131	<b>1.875.392</b>
% acquis (2)	99,88%	100,00%	
SN cible (3)	754.524	635.676	<b>1.390.200</b>
SN retraitée (4)	754.524	636.100	<b>1.390.624</b>
QP de SN retraitée (5) = (2)x(4)	753.618	636.100	<b>1.389.718</b>
Ecart d'acquisition sur acquisitions (6) = (1)-(5)	342.643	143.031	<b>485.674</b>

### Remarque :

En application de la méthode dérogatoire, l'écart d'acquisition de la SARL SFA (soit 3.536.562 €) a été imputé sur la prime d'apport et l'écart d'acquisition de la SARL 2C AMENAGEMENT (soit 3.204.600 €) a été imputé sur la prime de fusion.

# Organigramme



## II. BILAN CONSOLIDE PROFORMA - ACTIF

ACTIF (en euros)	30.06.2004 (6 mois)			31.12.2003 (12 mois)	30.06.2003 (6 mois)
	Brut	Amortissements & provisions	Net	Net	Net
Ecart d'acquisition	485.674	229.869	255.805	137.057	154.189
Frais d'établissement	9.615	9.008	607	683	71
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-	-
Concession, brevets et droits similaires	9.176	9.083	93	360	236
Fonds de commerce	67.840	67.840	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>572.305</b>	<b>315.800</b>	<b>256.505</b>	<b>138.100</b>	<b>154.496</b>
Terrains	23.477	-	23.477	23.477	23.477
Constructions	2.142.681	672.930	1.469.751	754.818	780.625
Installations techniques	26.140	23.158	2.982	582	1.095
Autres immobilisations corporelles	515.010	278.707	236.303	167.114	153.961
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-	-
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>2.707.308</b>	<b>974.795</b>	<b>1.732.513</b>	<b>945.991</b>	<b>959.158</b>
Participations	5.640	-	5.640	5.488	5.488
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnement	7.813	-	7.813	7.813	7813
Autres immobilisations financières	-	-	-	-	-
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>13.453</b>	<b>-</b>	<b>13.453</b>	<b>13.301</b>	<b>13.301</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3.293.066</b>	<b>1.290.595</b>	<b>2.002.471</b>	<b>1.097.392</b>	<b>1.126.955</b>
Stocks matières premières	824.730	-	824.730	92.598	56.454
Stocks encours de biens et de services	5.374.220	-	5.374.220	4.236.016	1.768.737
Stocks produits intermédiaires et finis	14.265.183	171.999	14.093.184	11.447.671	6.926.120
Stocks de marchandises	-	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur comm.	360.436	-	360.436	317.991	7.565
Créances clients et comptes rattachés	4.064.208	-	4.064.208	3.654.193	2.702.649
Autres créances	2.233.454	-	2.233.454	1.340.159	931.865
V.M.P. et disponibilités	4.480.622	-	4.480.622	3.233.455	3.361.786
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>31.602.853</b>	<b>171.999</b>	<b>31.430.854</b>	<b>24.322.083</b>	<b>15.755.176</b>
Charges constatées d'avance	797.485	-	797.485	1.075.659	948.231
Impôt différé actif	24.489	-	24.489	7.470	36.900
Ecart de conversion actif	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>35.717.893</b>	<b>1.462.594</b>	<b>34.255.299</b>	<b>26.502.604</b>	<b>17.867.262</b>

## II. BILAN CONSOLIDE PROFORMA - PASSIF

PASSIF	(en euros)	30.06.2004 (6 mois)	31.12.2003 (12 mois)	30.06.2003 (6 mois)
Capital social		1.279.579	1.279.579	1.279.579
Réserve légale		100.000	100.000	100.000
Prime de fusion		1.093.384	1.093.384	1.093.384
Prime d'apport		194.440	194.440	194.440
Réserves réglementées		-	-	-
Réserves de consolidation		2.247.152	1.434.228	1.641.189
Report à nouveau		-	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE		1.452.110	812.924	381.972
Subventions d'investissement		-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>6.366.665</b>	<b>4.914.555</b>	<b>4.690.564</b>
Réserves – Intérêts minoritaires		75.527	32.136	32.136
Résultat – Intérêts minoritaires		102.843	43.391	7.604
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>178.370</b>	<b>75.527</b>	<b>39.740</b>
Provisions pour risques		26.745	26.745	94.234
Provisions pour charges		40.107	34.432	88.559
<b>PROVISIONS</b>		<b>66.852</b>	<b>61.177</b>	<b>182.793</b>
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		12.771.295	10.263.893	2.854.645
Emprunts et dettes financières divers		278.876	119.460	110.965
<b>Total dettes financières</b>		<b>13.050.171</b>	<b>10.383.353</b>	<b>2.965.610</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		453.365	435.874	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		7.080.898	4.793.220	4.421.959
Dettes fiscales et sociales		1.719.598	764.236	681.669
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-
Autres dettes		105.015	104.419	220.544
<b>Total dettes d'exploitation</b>		<b>9.358.876</b>	<b>6.097.749</b>	<b>5.324.172</b>
<b>DETTES</b>		<b>22.409.047</b>	<b>16.481.102</b>	<b>8.289.782</b>
Produits constatés d'avance		5.015.561	4.879.670	4.621.201
Impôt différé passif		218.804	90.573	43.182
Ecart de conversion passif		-	-	-
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>34.255.299</b>	<b>25.502.604</b>	<b>17.867.262</b>

### III. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PROFORMA

RESULTAT	( en euros )	30.06.2004 (6 mois)	31.12.2003 (12 mois)	30.06.2003 (6 mois)
Ventes de marchandises		-	29.447	176
Production vendue		13.293.118	10.394.574	4.535.858
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>		<b>13.293.118</b>	<b>10.424.021</b>	<b>4.536.034</b>
Production stockée		353.364	2.879.572	1.942.859
Production immobilisée		-	-	-
Subventions d'exploitation		-	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		156.913	558.835	114.177
Autres produits		343	12.239	6.186
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>13.803.738</b>	<b>13.874.667</b>	<b>6.599.256</b>
Achats marchandises et matières premières		-	<392>	-
Variation de stocks de marchandises		-	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements		11.853.820	11.869.795	2.344.156
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements		<4.617.185>	<5.797.325>	715.719
Sous-traitance		1.947.899	3.893.074	1.774.763
Autres achats et charges externes		994.682	1.399.281	608.471
Impôts, taxes et versements assimilés		205.723	130.314	44.411
Salaires et traitements		515.237	646.456	298.657
Charges sociales		200.388	232.124	101.928
Dotations aux amortissements sur immobilisations		59.217	109.994	54.956
Dotations aux provisions sur actif circulant		-	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges		17.807	12.132	10.920
Autres charges		300	1.067	449
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>11.177.888</b>	<b>12.496.520</b>	<b>5.954.430</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>2.625.850</b>	<b>1.378.147</b>	<b>644.826</b>
Quote-part des résultats des opérations faites en commun		6.707	<39.322>	<30.421>
Produits financiers		11.696	299.752	66.902
Charges financières		262.244	306.699	92.110
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>&lt;243.841&gt;</b>	<b>&lt;46.269&gt;</b>	<b>&lt;55.629&gt;</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>2.382.009</b>	<b>1.331.878</b>	<b>589.197</b>
Produits exceptionnels		16.308	126.003	123.170
Charges exceptionnelles		6.097	186.496	84.444
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>10.211</b>	<b>&lt;60.493&gt;</b>	<b>38.726</b>
Impôts sur les bénéfices		686.101	408.913	326.250
Imposition différée		126.881	<28.107>	<105.035>
<b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE avant amt des ea</b>		<b>1.579.238</b>	<b>890.579</b>	<b>406.708</b>
Amortissement des écarts d'acquisitions		24.284	34.264	17.132
<b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>		<b>1.554.954</b>	<b>856.315</b>	<b>389.576</b>
Dont minoritaires		102.844	43.391	7.604
<b>Dont part du Groupe</b>		<b>1.452.110</b>	<b>812.924</b>	<b>381.972</b>
<b>Résultat net par action (sur la base de 2.400 actions)*</b>		<b>605,0 €</b>	<b>338,7 €</b>	<b>159,2 €</b>

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

## 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. NOTE COMPLEMENTAIRE A L'ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX
- VII. RAPPORT DE GESTION
- VIII. RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE CONTROLE INTERNE
- IX. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LE CONTROLE INTERNE
- X. HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET DES MEMBRES DU RESEAU PRIS EN CHARGE PAR CAPELLI

# I. RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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<sup>er</sup> alinéa, du Code de commerce relatives à l'obligation de justification de nos appréciations introduites par la loi de sécurité financière du 1<sup>er</sup> 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

## II. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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>ociétés 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



### III. BILAN - ACTIF

ACTIF ( en euros )	31.12.2003 (12 mois)			31.12.2002 (12 mois)	31.12.2001 (12 mois)
	Brut	Amortissements & provisions	Net	Net	Net
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-	-
Concession, brevets et droits similaires	8.085	7.725	360	967	698
Fonds commercial	52.595	-	52.595	52.595	52.595
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-	-
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>60.680</b>	<b>7.725</b>	<b>52.955</b>	<b>53.562</b>	<b>53.293</b>
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	335.252	98.863	236.388	254.576	22.809
Installations techniques	4.233	3.651	582	1.428	2.527
Autres immobilisations corporelles	291.112	160.678	130.434	111.852	135.555
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-	-
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>630.597</b>	<b>263.192</b>	<b>367.404</b>	<b>367.856</b>	<b>160.891</b>
Participations	25.208	-	25.208	87.299	87.573
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	1.262
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	7.813	-	7.813	7.813	7.813
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>33.021</b>	<b>-</b>	<b>33.021</b>	<b>95.112</b>	<b>96.648</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>724.297</b>	<b>270.916</b>	<b>453.081</b>	<b>516.529</b>	<b>310.832</b>
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	6.477.081
Stocks de marchandises	-	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur comm.	314.537	-	314.537	101.763	181.407
Créances clients et comptes rattachés	144.708	-	144.708	182.002	477.731
Autres créances	2.127.632	6.784	2.120.848	890.730	768.301
Valeurs mobilières de placement	1.387.119	-	1.387.119	2.731.362	576.881
Disponibilités	878.301	-	878.301	673.810	397.536
Charges constatées d'avance	871.647	-	871.647	675.305	331.816
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>13.868.017</b>	<b>188.783</b>	<b>13.679.235</b>	<b>9.844.773</b>	<b>9.210.753</b>
Charges à répartir	-	-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-	-
Ecart de conversion actif	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>14.592.314</b>	<b>459.699</b>	<b>14.132.615</b>	<b>10.361.302</b>	<b>9.521.585</b>

### III. BILAN - PASSIF

PASSIF	( en euros )	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)	31.12.2001 (12 mois)
Capital social		1.000.000	1.000.000	1.000.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		-	-	-
Réserves légales		100.000	61.900	31.100
Réserves réglementées		-	-	-
Autres réserves		647.580	629.256	174.850
Report à nouveau		-	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE		1.199.591	1.054.824	616.006
Subventions d'investissement		-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>2.947.171</b>	<b>2.745.979</b>	<b>1.821.956</b>
Produit des émissions de titres participatifs		-	-	-
Avances conditionnées		-	-	-
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Provisions pour risques		14.478	81.967	38.112
Provisions pour charges		-	55.339	55.339
<b>PROVISIONS</b>		<b>14.478</b>	<b>137.306</b>	<b>93.451</b>
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit*		5.978.020	2.543.309	4.460.448
Emprunts et dettes financières divers		1.588.542	1.038.654	252.463
<b>Total dettes financières</b>		<b>7.566.562</b>	<b>3.581.963</b>	<b>4.712.911</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		358.362	123.068	183.176
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3.049.341	2.896.640	2.481.919
Dettes fiscales et sociales		136.997	848.916	221.795
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		4.276	1.826	576
Autres dettes		38.177	17.032	2.232
Produits constatés d'avance		17.250	8.572	3.568
<b>Total dettes d'exploitation</b>		<b>3.604.403</b>	<b>3.896.054</b>	<b>2.893.266</b>
<b>DETTES</b>		<b>11.170.965</b>	<b>7.478.016</b>	<b>7.606.178</b>
Ecart de conversion passif		-	-	-
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>14.132.615</b>	<b>10.361.302</b>	<b>9.521.585</b>
* dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banque et CCP		5.626.093	2.106.076	3.846.716

#### IV. COMPTE DE RESULTAT

RESULTAT	( en euros )	31.12.2003 (12 mois)	31.12.2002 (12 mois)	31.12.2001 (12 mois)
Ventes de marchandises		-	-	-
Production vendue de biens		5.102.644	9.809.527	6.535.032
Production vendue de services		859.415	369.850	336.131
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>		<b>5.962.060</b>	<b>10.179.377</b>	<b>6.871.163</b>
Production stockée		-	-	-
Production immobilisée		-	-	-
Subventions d'exploitation		-	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		494.733	188.044	157.786
Autres produits		9.472	3	4
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>6.466.264</b>	<b>10.367.423</b>	<b>7.028.953</b>
Achats marchandises et matières premières		-	-	-
Variation de stocks de marchandises		-	<3.594>	-
Achats matières premières et autres approvisionnements		7.969.520	5.343.575	8.367.401
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements		<3.961.381>	1.444.592	<3.256.607>
Autres achats et charges externes		781.272	601.443	519.659
Impôts, taxes et versements assimilés		69.166	138.202	47.848
Salaires et traitements		561.646	430.470	423.769
Charges sociales		197.356	157.707	141.158
Participation des salariés		-	-	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations		59.856	65.450	48.318
Dotations aux provisions sur actif circulant		-	284.200	725
Dotations aux provisions pour risques et charges		-	60.980	-
Autres charges		1.058	115	16
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>5.678.492</b>	<b>8.523.139</b>	<b>6.292.287</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>787.772</b>	<b>1.844.284</b>	<b>736.666</b>
<b>Produits financiers</b>		<b>289.020</b>	<b>118.154</b>	<b>216.924</b>
<b>Charges financières</b>		<b>270.829</b>	<b>296.049</b>	<b>318.967</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>18.192</b>	<b>&lt;177.895&gt;</b>	<b>&lt;102.043&gt;</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>1.523.955</b>	<b>1.822.289</b>	<b>859.110</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>95.130</b>	<b>610</b>	<b>17.152</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>160.751</b>	<b>128.483</b>	<b>48.362</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>&lt;65.621&gt;</b>	<b>&lt;127.873&gt;</b>	<b>&lt;31.210&gt;</b>
Impôts sur les bénéfices		258.743	639.592	211.893
<b>Total des produits</b>		<b>7.624.455</b>	<b>10.929.925</b>	<b>7.538.556</b>
<b>Total des charges</b>		<b>6.424.864</b>	<b>9.875.101</b>	<b>6.922.550</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>		<b>1.199.591</b>	<b>1.054.824</b>	<b>616.006</b>
<b>Résultat net par action (sur la base de 2.400 actions)*</b>		<b>499,83 €</b>	<b>439,51 €</b>	<b>256,67 €</b>

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

## V. ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

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 dégageant 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 présupposant 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.

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

#### 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
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>60.002</b>	<b>678</b>	<b>-</b>	<b>60.680</b>
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
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>614.296</b>	<b>58.120</b>	<b>41.819</b>	<b>630.597</b>
Autres participations	87.299	2.700	64.791	25.208
Prêts et autres immobilisations financières	7.813	-	-	7.813
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>95.112</b>	<b>2.700</b>	<b>64.791</b>	<b>33.021</b>
<b>TOTAL</b>	<b>769.409</b>	<b>61.498</b>	<b>106.610</b>	<b>724.297</b>

## 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
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>6.440</b>	<b>1.285</b>	-	<b>7.725</b>
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
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>246.441</b>	<b>58.571</b>	<b>41.819</b>	<b>263.192</b>
<b>TOTAL</b>	<b>252.880</b>	<b>59.856</b>	<b>41.819</b>	<b>270.916</b>

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	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1.285</b>	-	-	-	-
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	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>57.975</b>	<b>595</b>	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>59.260</b>	<b>595</b>	-	-	-

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
<b>TOTAL I</b>	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	137.306	-	122.828	14.478
<b>TOTAL II</b>	<b>137.306</b>	-	<b>122.828</b>	<b>14.478</b>
Provisions dépréciation stocks et en cours	455.459	-	273.460	181.999
Autres provisions pour dépréciation	6.784	-	-	6.784
<b>TOTAL III</b>	<b>462.243</b>	-	<b>273.460</b>	<b>188.783</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>599.549</b>	-	<b>396.288</b>	<b>203.261</b>
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	-
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>3.151.799</b>	<b>3.151.799</b>	-
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	-	-
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>10.812.604</b>	<b>10.564.598</b>	<b>243.662</b>	<b>4.344</b>
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	-
<b>Total</b>	-	-	<b>52.595</b>	<b>52.595</b>	-

### Autres immobilisations incorporelles

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

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évaluées 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 :

<b>Catégorie</b>	<b>Mode</b>	<b>Durée</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>1.280.769</b>

### 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
<b>Total</b>	<b>871.647</b>
Produits constatés d'avance	Montant
Produits d'exploitation	17.250
<b>Total</b>	<b>17.250</b>

### COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT

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

	Charges financières	Produits financiers
<b>Total</b>	<b>270.829</b>	<b>289.020</b>
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
<b>Total</b>	<b>274.409</b>

#### 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
<b>TOTAL</b>		<b>2.752.996 €</b>		<b>691.408 €</b>	<b>570.121 €</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>3.444.404 €</b>			

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
<b>TOTAL</b>		<b>4.931.421 €</b>		<b>655.854 €</b>	<b>295.338 €</b>	

## 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
<b>Total</b>	<b>1.535.526</b>	<b>767.763</b>
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
<b>Total</b>	<b>100.214</b>	<b>49.106</b>

(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.

## VI. NOTE COMPLEMENTAIRE A L'ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

### 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					
<b>A. Renseignements détaillés</b>										
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>B. Renseignements globaux</b>										
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
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
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
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
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	-
<b>RESULTATS PAR ACTION</b>					
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	-
<b>PERSONNEL</b>					
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

## VII. 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



## VIII. RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE 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 2003,
- des procédures de contrôle interne mises en place par la société,
- de l'étendue des pouvoirs du Président Directeur Général.

### **1. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration :**

#### 1.1 Composition du Conseil d'Administration

Votre Conseil d'administration est composé de quatre 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,
- La société HJC SARL.

#### 1.2 Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil d'Administration s'est réuni deux fois en conformité avec les statuts et notre règlement intérieur.

L'agenda des réunions du conseil a été le suivant :

12 mai 2003  
30 juin 2003

#### 1.3 Convocation

Conformément à l'article L 225-238 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.

#### 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.

#### 1.5 Tenue des réunions

Les réunions se déroulent au siège social de la société à SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR (69370) 14 avenue Ampère.

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 œuvre par le Conseil d'Administration, la Direction et le personnel en vue d'assurer une gestion rigoureuse et efficace de la société.

Cette définition implique :

- 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,
- le service comptabilité,
- 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 placé sous l'autorité directe du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Ces derniers sont assistés dans leur mission d'une responsable comptable.

A ce jour, l'ensemble des procédures existantes n'est pas documenté.

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.

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 Directeur Général, 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 la pièce comptable justifiant du règlement demandé.

Concernant les clients, il n'existe pas de risque important dans la mesure où dans la quasi-majorité des cas, les règlements passent par une étude de notaire.

Le courrier est ouvert par le Président Directeur Général lui-même, qui le répartit ensuite au sein de la société. Il est donc directement destinataire des chèques qu'il communique au service comptable pour remise en banque et comptabilisation.

L'élaboration des comptes annuels est centralisée au sein du service administratif et financier de la société CAPELLI. Ils sont élaborés 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 est actuellement en train de mettre en place des situations comptables régulières ainsi qu'un reporting trimestriel, voire mensuel, permettant de mesurer l'activité du Groupe

### *2.3.3 Audit externe des Commissaires aux Comptes*

Le Commissaire aux Comptes de la S.A. J.C. 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 effectuera un examen limité des comptes semestriels.

## **3 - Démarche retenue en 2003 et plan d'action 2004**

Dans le cadre de ce premier 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 2003 n'ont pas révélé de défaillances notables ou d'insuffisance grave sur l'organisation du contrôle interne.

Pour l'exercice 2004, la société CAPELLI a décidé la mise en place d'un plan d'actions destiné à compléter les procédures existantes.

## **4 – Pouvoirs du Directeur Général**

Je vous précise qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Président Directeur Général.

Fait à SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR  
Le 15 juin 2004  
Le Président :  
M. Jean-Claude Capelli

## **IX. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DU DERNIER ALINEA DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE CAPELLI POUR CE QUI CONCERNE LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE**

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 2003.

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 15 juin 2004

Le Commissaire aux Comptes

André Fluchaire

## X. 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 €			
	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003
<b>Audit</b>				
. Commissariat aux Comptes, Certification, examen des comptes individuels	4.360	4.500	100%	100%
. Missions accessoires	-	-	-%	-%
<b><i>Sous-total</i></b>	<b>4.360</b>	<b>4.500</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations</b>				
. Juridique, fiscal, social	-	-	-%	-%
. Technologies de l'information	-	-	-%	-%
. Audit interne	-	-	-%	-%
. Autres	-	-	-%	-%
<b><i>Sous-total</i></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-%</b>	<b>-%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.360</b>	<b>4.500</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# CHAPITRE 6

## ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

### 6.1. Conseil d'Administration au 6 octobre 2004

#### 6.1.1. *Composition du Conseil d'Administration*

<i>NOM</i>	<i>TITRES</i>	<i>FONCTION CHEZ CAPELLI</i>	<i>DATE DE NOMINATION</i>	<i>ECHÉANCE</i>
Jean-Claude Capelli	Président	Président Directeur Général	24/03/1980	AGO statuant sur l'exercice clos au 31.12.2006
Christophe Capelli	Administrateur	Directeur Général Délégué	06/10/2004	AGO statuant sur l'exercice clos au 31.12.2009
Claudine Capelli	Administrateur		30/06/1989	AGO statuant sur l'exercice clos au 31.12.2006

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

Au cours de l'exercice 2003, le Conseil d'Administration de CAPELLI s'est réuni deux fois.

#### 6.1.2. *Autres mandats ou fonctions exercés par les membres du Conseil d'Administration*

<i>NOM</i>	<i>MANDAT</i>	<i>SOCIÉTÉ</i>
Jean-Claude Capelli	Gérant	SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE
Christophe Capelli	Gérant	SARL SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE L'AIN
	Gérant	SARL 2C AMENAGEMENT
	Liquidateur	SARL CHAMPIE
Claudine Capelli	Néant	Néant

#### 6.1.3. *Fonctionnement (articles 16 à 22 des statuts)*

##### 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 détenu 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.

## **6.2. Intérêts des dirigeants dans le capital de l'émetteur**

### **6.2.1. *Equipe de Direction***

- Jean-Claude Capelli, Président Directeur Général,
- Christophe Capelli, Directeur Général Délégué,
- Didier Cocco, Directeur de la région Drôme – Ardèche,
- Dominique Garcia, Directrice Commerciale,
- Marc Justamont, Responsable de la région Côte d'Or.

#### **Article 23 des statuts : Direction Générale**

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 d'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.

La société n'a pas constitué de comité.

### **6.2.2. *Rémunération et avantages de toute nature octroyés aux mandataires sociaux***

La rémunération brute des mandataires sociaux s'est élevée, avantages en nature compris, à :

- 59.108 € pour Jean-Claude Capelli,
  - 72.063 € pour Christophe Capelli,
  - 12.248 € pour Claudine Capelli,
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

#### **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.

### **6.2.3. *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<sup>er</sup> janvier 2004).



**6.2.4. 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**

**6.2.4.1. 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.

**6.2.4.2. Intérêts des dirigeants dans le capital d'une société qui détient le contrôle de l'émetteur**

Néant

**6.2.4.3. Intérêts des dirigeants dans le capital d'une filiale de l'émetteur**

Néant

**6.2.4.4. Intérêts des dirigeants chez des clients ou fournisseurs significatifs de l'émetteur**

Néant

**6.2.4.5. Actifs détenus directement et indirectement par les dirigeants ou leur famille**

Néant

**6.2.5. Nombre total de d'options conférées sur les actions de la société aux membres du Conseil d'Administration**

Néant

**6.2.6. Nombre total d'options levées ou accordées aux 10 premiers salariés**

Néant

**6.2.7. Opérations conclues avec les membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2003**

Celles-ci sont décrites dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes dans le chapitre 5.

**6.2.8. Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des organes d'administration**

Néant

**6.3. Schémas d'intéressement du personnel**

**6.3.1. Plan d'intéressement et accord de participation**

Il n'existe ni plan d'intéressement ni accord de participation au sein du Groupe CAPELLI.

**6.3.2 Options de souscription d'actions**

Néant

# CHAPITRE 7

## EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

### 7.1. Evolution récente

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2004, les seuls éléments significatifs intervenus sont les 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.

## 7.2. Perspectives d'avenir : devenir leader national à horizon 10 ans en lotissement - aménagement

### 7.2.1. Comptes prévisionnels 2004, 2005 et 2006

Afin de permettre une meilleure comparabilité des comptes, les comptes consolidés prévisionnels sont présentés en regard des comptes consolidés historiques proforma.

#### BILANS PREVISIONNELS

ACTIF ( en milliers d'euros )	31.12.2003 proforma	31.12.2004 prévu	31.12.2005 prévu	31.12.2006 prévu
Ecart d'acquisition	137	461	389	317
Total immobilisations incorporelles	1	-	-	-
Total immobilisations corporelles	946	1.806	1.816	1.796
Total immobilisations financières	13	13	13	13
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1.097</b>	<b>2.280</b>	<b>2.218</b>	<b>2.126</b>
Stocks de matières premières	93	855	1.493	2.075
Stocks d'encours de biens et de services	4.236	5.439	9.021	11.970
Stocks de produits intermédiaires et finis	11.448	14.374	23.641	31.123
Avances et acomptes versés sur commandes	318	579	1.069	1.242
Créances clients et comptes rattachés	3.654	6.595	10.939	14.515
Autres créances et comptes de régularisation	2.423	3.119	5.450	7.573
V.M.P. et disponibilités	3.233	7.847	8.625	9.704
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>25.405</b>	<b>38.808</b>	<b>60.237</b>	<b>78.203</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>26.503</b>	<b>41.088</b>	<b>62.455</b>	<b>80.329</b>

PASSIF ( en milliers d'euros )	31.12.2003 proforma	31.12.2004 prévu	31.12.2005 prévu	31.12.2006 prévu
Capital social	1.280	4.482	4.482	4.482
Prime d'émission, de fusion, d'apport	1.288	2.533	2.533	2.533
Autres réserves et report à nouveau	1.534	500	2.904	7.026
Résultat de l'exercice	813	3.005	5.152	6.346
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4.915</b>	<b>10.520</b>	<b>15.071</b>	<b>20.386</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>76</b>	<b>255</b>	<b>467</b>	<b>690</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>61</b>	<b>161</b>	<b>271</b>	<b>441</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	651	1.057	762	462
Concours bancaires courants	9.613	11.113	11.613	11.613
Emprunts et dettes financières divers	119	240	240	240
<b>Total dettes financières</b>	<b>10.383</b>	<b>12.410</b>	<b>12.615</b>	<b>12.315</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes	436	372	595	764
Dettes fournisseurs et rattachés	4.793	7.445	15.270	19.519
Autres dettes et comptes de régularisation	5.839	9.926	18.166	26.215
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>11.068</b>	<b>17.743</b>	<b>34.031</b>	<b>46.498</b>
<b>DETTES</b>	<b>21.451</b>	<b>30.152</b>	<b>46.646</b>	<b>58.812</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>26.503</b>	<b>41.088</b>	<b>62.455</b>	<b>80.329</b>

COMPTES DE RESULTAT PREVISIONNELS

<i>( en milliers d'euros )</i>	31.12.2002 proforma	31.12.2003 proforma	31.12.2004 prévu	31.12.2005 prévu	31.12.2006 prévu
Ventes de marchandises	-	29	-	-	-
Production vendue de biens	16.300	10.395	28.359	45.415	58.256
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>16.300</b>	<b>10.424</b>	<b>28.359</b>	<b>45.415</b>	<b>58.256</b>
Production stockée	2.126	2.880	-	-	-
Subventions d'exploitation	2	-	-	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	223	559	-	-	-
Autres produits	1	12	-	-	-
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>18.652</b>	<b>13.875</b>	<b>28.359</b>	<b>45.415</b>	<b>58.256</b>
Achats marchandises et matières premières	18	-	-	-	-
Variation de stocks de marchandises	<23>	-	-	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	9.522	11.870	16.050	30.831	31.296
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements	1.604	<5.797>	<4.891>	<13.488>	<11.013>
Sous-traitance	1.564	3.893	6.865	12.587	18.631
Autres achats et charges externes	1.213	1.399	2.332	3.185	4.227
Impôts, taxes et versements assimilés	239	130	382	598	743
Salaires et charges	785	879	1.744	2.137	2.559
Dotations aux amortissements sur immobilisations	110	110	120	140	170
Dotations aux provisions	377	12	100	110	170
Autres charges	-	1	-	-	-
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>15.410</b>	<b>12.497</b>	<b>22.702</b>	<b>36.100</b>	<b>46.782</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3.242</b>	<b>1.378</b>	<b>5.657</b>	<b>9.315</b>	<b>11.474</b>
Quote-part des résultats des opérations faites en commun	<197>	<39>	-	-	-
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>&lt;356&gt;</b>	<b>&lt;7&gt;</b>	<b>&lt;674&gt;</b>	<b>&lt;952&gt;</b>	<b>&lt;1.258&gt;</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>2.689</b>	<b>1.332</b>	<b>4.983</b>	<b>8.363</b>	<b>10.216</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>&lt;124&gt;</b>	<b>&lt;60&gt;</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Impôts sur les bénéfices	912	381	1.744	2.927	3.575
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE avant amort des écarts d'acq</b>	<b>1.653</b>	<b>891</b>	<b>3.239</b>	<b>5.436</b>	<b>6.640</b>
<b>Amortissement des écarts d'acquisition</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>54</b>	<b>72</b>	<b>72</b>
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE après amort des écarts d'acq</b>	<b>1.619</b>	<b>856</b>	<b>3.185</b>	<b>5.364</b>	<b>6.568</b>
<i>Dont Part du Groupe</i>	<i>1.608</i>	<i>813</i>	<i>3.005</i>	<i>5.152</i>	<i>6.345</i>
<i>Dont Part des minoritaires</i>	<i>11</i>	<i>43</i>	<i>179</i>	<i>212</i>	<i>223</i>
<b>Résultat net part du Groupe par action (sur la base de 3.320.000 actions)</b>	<b>0,48 €</b>	<b>0,25 €</b>	<b>0,93 €</b>	<b>1,60 €</b>	<b>1,97 €</b>

Tableau des marges

Chiffre d'affaires net	16.300	10.424	28.359	45.415	58.256
Achats consommés	11.772	8.485	20.357	33.116	43.141
<i>Marge commerciale</i>	<i>27,8%</i>	<i>18,6%</i>	<i>28,2%</i>	<i>27,1%</i>	<i>25,9%</i>
Résultat d'exploitation	3.242	1.378	5.657	9.315	11.474
<i>Marge d'exploitation</i>	<i>19,9%</i>	<i>13,2%</i>	<i>19,9%</i>	<i>20,5%</i>	<i>19,7%</i>

TABLEAUX DE FLUX PREVISIONNELS

<i>( en milliers d'euros )</i>	31.12.2004 prévu	31.12.2005 prévu	31.12.2006 prévu
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>			
Résultat net des sociétés intégrées Groupe + hors Groupe	3.185	5.364	6.568
Amortissements et provisions nets de reprises	274	322	412
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>3.459</b>	<b>5.686</b>	<b>6.980</b>
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité	<2.231>	<4.363>	<4.421>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>	<b>1.229</b>	<b>1.324</b>	<b>2.560</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Incidence des variations de périmètre	<1.043>	-	-
Acquisitions d'immobilisations	<198>	<150>	<150>
Cessions d'immobilisations	-	-	-
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>&lt;1.241&gt;</b>	<b>&lt;150&gt;</b>	<b>&lt;150&gt;</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital	3.202	-	-
Prime d'émission	1.245	-	-
Variation des autres fonds propres	<1.847>	-	-
Dividendes versés	-	<601>	<1.030>
Augmentation des comptes courants	121	-	-
Remboursement des comptes courants	-	-	-
Emission d'emprunts	805	200	200
Remboursement d'emprunts	<400>	<495>	<500>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>3.126</b>	<b>&lt;896&gt;</b>	<b>&lt;1.330&gt;</b>
Trésorerie d'ouverture Actif	3.233	7.847	8.625
Trésorerie d'ouverture Passif	<9.613>	<11.113>	<11.613>
Trésorerie de clôture Actif	7.847	8.625	9.704
Trésorerie de clôture Passif	<11.113>	<11.613>	<11.613>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>3.114</b>	<b>277</b>	<b>1.079</b>

## 7.2.2. Hypothèses de construction des comptes prévisionnels 2004, 2005 et 2006

### A) COMPTES DE RESULTAT

#### ① CHIFFRE D'AFFAIRES

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Chiffre d'affaires	16.300	10.424	28.359	45.415	58.256
Evolution		- 36%	+ 172%	+ 60%	+ 28%
			+ 74% par rapport à 2002		

Le chiffre d'affaires prévisionnel a été déterminé à partir des ventes prévisionnelles de chaque opération de lotissement et de promotion immobilière retraitées de la T.V.A.

Sachant que certains programmes sont commercialisés sur deux exercices,

- pour l'activité de lotissement ont été retenus :

- pour l'exercice 2004 : 35 programmes (Bourg-Saint-Christophe, Cercié, Chabeuil, Chalamont, Chamanieux, Chantemerle, Chassieu (2 opérations), Cordieux, Dareize, Génillac, Grand Croix, La Balme, La Valla en Gier, La Voulte, Lagnieu, Les Olmes, Montalieu, Montmerle, Montmeyran, Morestel (2 opérations), Rivolet, Roussillon, Saint-Bonnet-les-Oules, Saint-Didier (2 opérations), Saint-Georges, Saint-Jean-de-Bournay, Saint-Paul-Trois-Châteaux, Sandrans, Serpaize, Unieux, Upie et Villette) représentant 481 lots. Tous les terrains concernés par ces programmes ont fait l'objet d'un achat ou d'un compromis d'achat signé devant notaire et comprenant les conditions suspensives d'obtention de l'arrêté de lotir et du crédit bancaire,
- pour l'exercice 2005 : 57 programmes (Aoste, Anse, Belley, Bourg, Brindas, Chalamont, Chassieu, Château Gaillard, Chessieu, Chonas, Clessé, Communay, Cordieux, Epinouze, Eveux, Fareins (2 opérations), Franchelins, Génillac, Grand Croix, Grezy, Guereins, Heyrieux, La Balme, Les Avenières (3 opérations), Loire-sur-Rhône, Loyette, Mercuriol, Messimy, Moidieu (2 opérations), Monistrol-sur-Loire, Monsteroux, Montalieu, Montmerle, Morancé, Pont-de-Beauvoisin Citadelle 38, Pont-de-Beauvoisin 73, Portes-Les-Valences, Rives de Giers, Roussillon, Saint-André-d'Huriat, Saint-Bernard, Saint-Bonnet-de-Mûre, Saint-Marcel-les-Valences, Saint-Savin, Saint-Symphorien d'Ancelle, Saint-Symphorien-sur-Coise, Sandrans, Sennecey, Solaize, Tarare, Thurins, Villars et Villefontaine) représentant 598 lots. Tous les terrains concernés par ces programmes ont fait l'objet d'un achat ou d'un compromis d'achat signé devant notaire et comprenant les conditions suspensives d'obtention de l'arrêté de lotir et du crédit bancaire. Par ailleurs, le Groupe prévoit l'ouverture d'une agence dédiée aux départements de la Côte d'Or et de la Saône-et-Loire au cours de l'exercice,
- pour l'exercice 2006 : la société a estimé son chiffre d'affaires prévisionnel en fonction de plus de 500 lots ayant déjà fait l'objet d'un compromis d'achat signé et de terrains en cours de prospection. Par ailleurs, le Groupe prévoit l'ouverture d'une agence dédiée aux départements de l'Arèche, de la Drôme, du Vaucluse, du Gard et des Bouches-du-Rhône au cours de l'exercice.

Pour l'activité de lotissement, l'objectif du Groupe est de dupliquer aux autres régions de France le modèle économique développé sur la région Rhône-Alpes,

- pour l'activité de promotion immobilière ont été retenus :

- pour l'exercice 2004 : le solde du programme LES COLS VERTS, comprenant 40 maisons individuelles dont 17 ont déjà été commercialisées sur 2003,
- pour l'exercice 2005 : l'intégralité des programmes CHARLES DE GAULLE (33 appartements), LES JARDINS DE FLORANGE (26 appartements) et LES JARDINS D'ÉMILIE (43 appartements),
- pour l'exercice 2006 : une partie des programmes LE RICHELIEU (8 appartements), LES JARDINS DE MARIE (4 villas et 16 appartements), LE PARC DES LONGS PRÉS (20 appartements), L'AMBASSADEUR (42 appartements), LES TERRASSES DE BÉRÉNICE (19 appartements), LA RAVOIRE (38 appartements et 40 villas), le programme de Saint-Cergues (50 appartements), le programme d'Annemasse (31 appartements) et le programme de Bellegarde (39 appartements).

Répartition du chiffre d'affaires par activité :

En milliers d'euros	31.12.2002		31.12.2003		31.12.2004		31.12.2005		31.12.2006	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Lotissement <sup>(1)</sup>	15.119	93%	7.022	67%	25.990	92%	38.687	85%	40.351	69%
Promotion immobilière	1.181	7%	3.402	33%	2.369	8%	6.728	15%	17.905	31%
<b>Total</b>	<b>16.300</b>	<b>100%</b>	<b>10.424</b>	<b>100%</b>	<b>28.359</b>	<b>100%</b>	<b>45.415</b>	<b>100%</b>	<b>58.256</b>	<b>100%</b>

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

## ② ACHATS MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS

Les achats de matières premières et autres approvisionnements regroupent les achats de terrains, les frais sur achats et la rémunération des intermédiaires (notaires, apporteurs d'affaires...) et des prestataires de services techniques (bureaux d'études, architectes, géomètres, ingénieurs urbanistes, hydrologues...).

La diminution de ce poste proportionnellement au chiffre d'affaires s'explique par la montée en puissance de l'activité de promotion immobilière qui nécessite moins d'achats de matières premières mais davantage de sous-traitance.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Achats MP & autres app nets de var de stocks	11.126	6.072	11.160	17.343	20.283
% du CA	68%	58%	39%	38%	35%

## ③ SOUS-TRAITANCE

La sous-traitance comprend les coûts de viabilisation des V.R.D. pour le lotissement et les coûts de construction des programmes immobiliers pour la promotion.

L'augmentation de ce poste proportionnellement au chiffre d'affaires s'explique par la montée en puissance de l'activité de promotion immobilière.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Sous-traitance	1.564	3.893	6.865	12.587	18.631
% du CA	10%	37%	24%	28%	32%

## ④ AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Les autres achats et charges externes étant essentiellement constitués de charges variables comme les honoraires de commercialisation et de gestion, les locations de voitures, les notes de frais..., leur poids dans le chiffre d'affaires devrait se stabiliser autour de 7%, niveau constaté au cours de l'exercice 2002. Les autres achats et charges externes comprennent également les charges fixes (loyer, assurance, entretien, eau, électricité...) du Groupe.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Autres A&CE	1.213	1.399	2.332	3.185	4.227
% du CA	7%	13%	8%	7%	7%

## ⑤ IMPOTS ET TAXES

Le poids des impôts et taxes dans le chiffre d'affaire devrait se stabiliser aux alentours de 1,3% lors des exercices à venir.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Impôts et taxes	239	130	382	598	743
% du CA	1,5%	1,3%	1,4%	1,3%	1,3%

## 6 FRAIS DE PERSONNEL

Les frais de personnels intègrent les salaires et les charges. Ils tiennent compte des augmentations de salaires et des recrutements prévus par CAPELLI.

Pour 2004, il est prévu le recrutement de dix nouveaux collaborateurs : deux commerciaux pour CAPELLI, un commercial pour la Côte d'Or, deux commerciaux pour 2C AMENAGEMENT, une assistante commerciale pour 2C AMENAGEMENT, une assistante à la vente par téléphone, un géomètre, une aide-comptable et un administratif.

Pour 2005, il est prévu le recrutement de six nouveaux collaborateurs : un Directeur Administratif et Financier, trois commerciaux, une assistante à la vente par téléphone et un technicien.

Pour 2006, il est prévu le recrutement de six nouveaux commerciaux.

Le poids des charges de personnel dans le chiffre d'affaires devrait sensiblement baisser.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Recrutements	2	8	10	6	6
Total effectif	13	21	31	37	43
Charges de personnel	785	879	1.744	2.137	2.559
% du CA	5%	8%	6%	5%	4%
Charges par salarié	60 K€	42 K€	56 K€	58 K€	59 K€

## 7 AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Les amortissements tiennent compte des investissements suivants, essentiellement les installations et agencements, le matériel de transport et le matériel informatique : 198.000 euros en 2004, 150.000 euros en 2005 et 150.000 euros en 2006.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Amortissements	110	110	120	140	170
Provisions	377	12	100	110	170

## 8 RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier correspond aux frais financiers sur stocks et aux intérêts d'emprunt.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Dettes financières	4.460	10.383	12.409	12.614	12.314
Résultat financier	<356>	<7>	<674>	<952>	<1.258>
% du CA	2,2%	0,1%	2,4%	2,1%	2,2%

## 9 IMPOT SUR LES SOCIETES

Le taux retenu dans les prévisions est celui de 35%.

Répartition du résultat net Part du Groupe par activité :

En milliers d'euros	31.12.2002		31.12.2003		31.12.2004		31.12.2005		31.12.2006	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Lotissement <sup>(1)</sup>	1.530	95%	714	88%	2.833	94%	4.578	89%	4.798	76%
Promotion immobilière	78	5%	99	12%	172	6%	574	11%	1.547	24%
<b>Total</b>	<b>1.608</b>	<b>100%</b>	<b>813</b>	<b>100%</b>	<b>3.005</b>	<b>100%</b>	<b>5.152</b>	<b>100%</b>	<b>6.345</b>	<b>100%</b>

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



## B) BILAN

### ① IMMOBILISATIONS

Les écarts d'acquisition supplémentaires constatés en 2004 proviennent de l'acquisition de 100% des titres de la S.A. BARAUT et des 15% du capital de RSC détenus par la famille Capelli.

Les immobilisations corporelles supplémentaires constatées en 2004 proviennent essentiellement de l'acquisition de la S.A. BARAUT et des investissements courants (installations, agencements, matériel de transport et matériel informatique) de CAPELLI au titre de l'exercice.

Pour 2005 et 2006, il ne s'agit que des investissements courants de CAPELLI.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Ecart d'acquisition	171	137	461	389	317
Immobilisations incorporelles	2	1	-	-	-
Immobilisations corporelles	1.021	946	1.806	1.816	1.796
Immobilisations financières	78	13	13	13	13
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS</b>	<b>1.272</b>	<b>1.097</b>	<b>2.280</b>	<b>2.218</b>	<b>2.126</b>

### ② STOCKS

Le poids des stocks dans le chiffre d'affaires HT devrait augmenter progressivement du fait de la montée en puissance de l'activité de promotion immobilière qui implique de porter le stock sur une période plus longue que le lotissement.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Stocks	7.524	15.776	20.667	34.155	45.168
Jours de CA H.T.	168	552	266	275	283

### ③ CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Les comptes clients devraient progresser du fait de la montée en puissance de l'activité de promotion immobilière pour laquelle les délais de paiement sont plus longs que pour l'activité lotissement.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Clients et comptes rattachés	2.614	3.654	6.595	10.939	14.515
Jours de CA T.T.C.	48,9	107,0	70,0	72,5	75,0

### ④ AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION

Le poste Autres créances et comptes de régularisation devrait légèrement progresser du fait de l'augmentation des charges constatées d'avance liées à l'activité de promotion immobilière.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Autres créances	1.494	2.423	3.119	5.450	7.573
% du CA H.T.	9,2%	23,3%	11,0%	12,0%	13,0%

### ⑤ CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE

Les capitaux propres prévisionnels ont été construits en tenant compte des opérations réalisées à l'issue de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004, de l'augmentation de capital réalisée au Marché Libre pour un montant net de frais de 2,6 millions d'euros et du versement d'un dividende égal à 20% du résultat net consolidé.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Capitaux propres	4.102	4.915	10.520	15.071	20.386

## ⑥ PROVISIONS

Les provisions intègrent essentiellement les provisions sur stocks.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Provisions	197	61	161	271	441

## ⑦ DETTES FINANCIERES

### a) Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Il n'a pas été prévu de nouveaux emprunts bancaires à moyen et long terme, hors celui déjà contracté au 30 juin 2004.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Emprunts et dettes	725	651	1.057	762	462

### b) Concours bancaires courants

Le Groupe CAPELLI a recours à de l'endettement bancaire court terme afin de financer ses opérations de lotissement et de promotion immobilière.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Concours bancaires	3.353	9.613	11.113	11.613	11.613

### c) Emprunts et dettes financières divers

Il s'agit de comptes courants.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Emprunts et dettes divers	382	119	240	240	240

## ⑧ DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés devraient progressivement augmenter et retrouver le poids qu'elles pesaient dans les achats T.T.C. en 2002.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Dettes fournisseurs	4.637	4.793	7.445	15.270	19.519
Jours d'achats T.T.C.	115	85	90	100	110

## ⑨ AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION

La progression des autres dettes et comptes de régularisation s'explique par la montée en puissance de la promotion immobilière qui génère un niveau élevé de produits constatés d'avance.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Autres dettes & régularisations	4.418	5.839	9.926	18.166	26.215
% du CA H.T.	27%	56%	35%	40%	45%