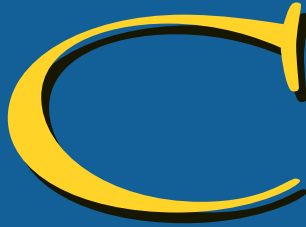


AMÉNAGER L'ESPACE DE VIE

CAPELLI



RAPPORT ANNUEL 2007/2008



# Le mot du Président

Dans un contexte plus difficile, notre Groupe démontre une nouvelle fois sa capacité à maintenir sa dynamique de développement en adoptant des choix stratégiques judicieux et en maintenant des ratios de rentabilité élevés alors même que l'exercice a été marqué par une politique d'investissements importants.

Nos bons résultats s'expliquent par le fait que nous avons engagé dès 2006 une stratégie portant sur une rigueur anti-inflationniste à l'achat et une requalification de nos produits visant à sélectionner des terrains en zone périurbaine, anticipant ainsi les conditions actuelles du marché de l'immobilier neuf.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place en 2007 des moteurs de croissance forte avec :

- L'ouverture de 3 agences à Metz, Paris Sud et Lorient. Chacune de ces implantations représente en année 1 un investissement de 350 K€ environ, puis de 500 K€ en année 2. En 2 ans, le Groupe s'est ainsi enrichi de 6 nouvelles agences.

- La création d'un pool marketing/communication qui s'est illustré par le développement de nouveaux outils commerciaux (forte visibilité dans la PQR, nouveau site web, 1<sup>ère</sup> opération de vente privée en terrain/maison...). Mise en place d'outils web pour renforcer le suivi clients (CRM). Recrutement d'un Directeur des ventes France pour accompagner les équipes commerciales et élever la productivité.

- Le lancement de programmes Maison de Ville en VEFA qui apporte une réponse efficace aux problématiques budgétaires des primo-accédants et accroît la rentabilité de cette activité.

- L'étoffement de sa Direction Générale pour dynamiser les process (lissage de l'activité...).

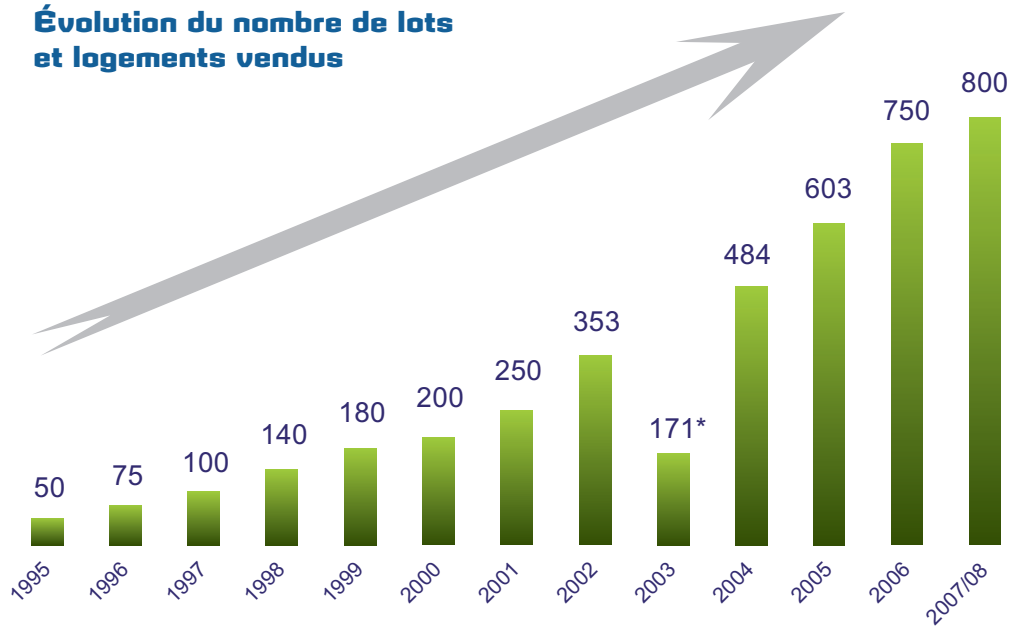
Si cette stratégie de structuration et de renforcement des moyens opérationnels a eu un effet sur les résultats de l'exercice, elle constitue une avancée importante pour ancrer durablement le Groupe dans une dynamique de croissance rentable.

Dans ce contexte, notre Groupe est confiant dans l'évolution de ses performances à venir et portera prioritairement ses efforts sur :

- la préservation de ses marges,
- le renforcement de sa structure financière,
- la consolidation de sa position de 2<sup>ème</sup> intervenant du marché.

Ces différents axes stratégiques constituent des bases solides de déploiement qui permettront au Groupe, le moment venu, de tirer pleinement profit du redémarrage du marché et de ré-accélérer son développement.

## Évolution du nombre de lots et logements vendus



\* Incidence de la grève des archéologues en France

Une démarche visant à sélectionner des lots en zone péri urbaine adaptés à la demande actuelle, permet à la fois d'accroître la productivité et d'augmenter les marges avec des emplacements de 1<sup>ère</sup> qualité.

## Croissance du chiffre d'affaires en M€

2005 : 46,8  
2006 : 59,1  
2007/08 : 65,8

**Croissance organique : + 11%.** En 2007/2008, CAPELLI confirme un volume d'affaires élevé et affirme sa place de 2<sup>ème</sup> intervenant du secteur en surperformant le marché. Le groupe a également mis en place des vecteurs de développement qui porteront sa croissance organique dans les années à venir.

## Évolution du résultat opérationnel récurrent en M€

2005 : 10,2  
2006 : 10,8  
2007/08 : 11,0

**Rentabilité opérationnelle à 16,8%.** Dans un marché plus difficile, le Groupe CAPELLI maintient des ratios de rentabilité élevés alors même que l'exercice a été marqué par une politique d'investissements importants.

## Le Groupe CAPELLI en Bref :

- Un métier unique : **Aménageur d'espaces de vie**
- **Deuxième lotisseur national**
- **Deux activités complémentaires**
  - Aménagement / Lotissement 87 % du C.A.
  - Promotion immobilière 13 % du C.A.
- **10 agences en France dont 3 créations en 2007/2008**
- **73 collaborateurs**
- **Exercice fiscal : au 1er avril – 31 mars**

## Rentabilité nette à 7,9%

En M€	31/12/2006	31/03/2007 proforma	31/03/2008	% du C.A.
Chiffres d'affaires	59,1	65,9	65,6	100 %
Marge commerciale en %	30,8 %	29,8 %	30,4	
Résultat opérationnel	11,2	12,3	10,5	16 %
Résultat opérationnel récurrent (1)	10,8	11,9	11	16,8 %
Résultat financier	-1,1	-1,2	-2,2	3,3 %
Résultat Net pdg	6,6	7,1	4,8	7,4 %
RN pdg récurrent (1)	6,3	6,8	5,2	7,9 %

(1) Hors éléments exceptionnels non récurrents sur frais de personnels et participation

## Contribution de chacune des activités au résultat du Groupe

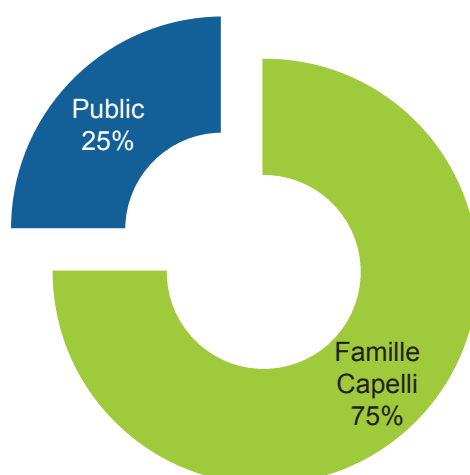
	Aménagement Lotissement	Promotion immobilière	Consolidé
Normes IFRS en M€	31/03/2008	31/03/2008	31/03/2008
Chiffres d'affaires	57,1	8,5	65,6
Résultat opérationnel	10,2	0,3	10,5
Marge opérationnel	17,9 %	3,5 %	16 %

## Évolution du dividende sur 3 ans en €

2005 : 0,115  
 2006 : 0,123  
 2007/08 : 0,07\*

\* Dividende qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 19 septembre 2008.

## Répartition du capital au 31 mars 2008



# Sommaire

■ <b>Présentation du groupe</b> .....	<b>2</b>
Faits marquants 2007.....	3
La dynamique d'un groupe familial.....	5
Un marché durablement porteur.....	6
Capelli, Aménageur d'espaces de vies.....	10
Stratégie et développement.....	18
■ <b>Développement durable</b> .....	<b>20</b>
■ <b>Cahier de l'actionnaire</b> .....	<b>25</b>
■ <b>Rapport Financier</b> .....	<b>28</b>
A - Attestation des personnes physiques.....	30
responsables du rapport financier annuel	
B - Comptes consolidés au 31 mars 2008.....	31
C - Comptes sociaux au 31 mars 2008 .....	61
D - Rapport de gestion .....	79
E - Contrôle interne .....	96
F - Rapport des commissaires au comptes .....	100
G - Informations publiées au cours des 12 derniers mois .....	106
H - Honoraires des commissaires aux comptes .....	107



# Présentation **du groupe**

RAPPORT ANNUEL GROUPE CAPELLI 2007/2008



# Faits marquants 2007

## Des investissements de croissance

### Renforcement du maillage territorial :

En 2 ans, le Groupe a ouvert 6 nouvelles agences dont 3 sur l'exercice : Metz, Paris-Sud et Lorient.

Investissement par agence :

Année 1 : 200 K€ (structure) + 130 K€ (dépôt des premières demandes d'autorisation et publicité)

Année 2 : 255 K€ (structure) + 245 K€ (dépôt des premières demandes d'autorisation et publicité)

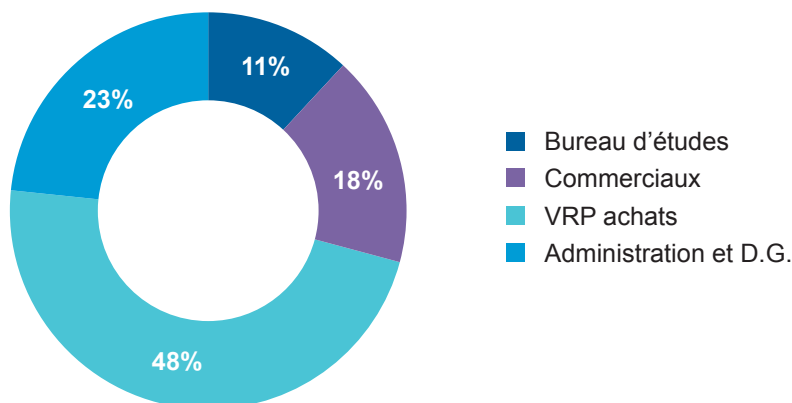
Organisation type d'une agence : 3 collaborateurs

Retour sur investissement : 24 mois

### Renforcement des équipes commerciales :

Arrivée d'un Directeur des ventes France, avec pour mission principale d'élever la productivité du Pool Vente et notamment d'accélérer le rythme de commercialisation des opérations (programmes de formation, outils d'aide à la vente, accompagnement terrain, ...)

Renforcement de la force commerciale au niveau national



### Renforcement de la Direction Générale et des équipes Support :

Nomination d'un Secrétaire Général

Création d'un pool Marketing /Communication pour :

- Accroître la visibilité du Groupe
- Accompagner la promotion des programmes Maison de Ville
- Mettre en oeuvre des produits de commercialisation innovants
- « Booster » les ventes

A titre d'exemple, le Groupe CAPELLI, A.S.T Groupe et Meilleurtaux ont organisé du 3 au 13 juin 2008 une vente privée sur Internet, proposant aux candidats à la propriété une offre comprenant la vente du terrain, le bien immobilier et le crédit.

L'offre packagée proposée par CAPELLI et A.S.T Groupe s'adressait à une clientèle de primo-accédants disposant d'un budget global moyen compris entre 150 000 € et 200 000 €. Une fois le bien sélectionné, les internautes ont pu obtenir sur le site de Meilleurtaux.com une simulation de financement en temps réel.

Au total, cette vente privée a permis de présenter un éventail de plus de 80 projets sélectionnés par CAPELLI, A.S.T Groupe et Meilleurtaux.com. Les candidats à la propriété se sont vu proposer toute une gamme de terrains et de modèles de maisons, bénéficiant tous d'une offre exclusive : pour 1€ de plus, la cuisine équipée offerte !

Les maisons, situées sur des terrains compris entre 200 et 1 800 m<sup>2</sup>, se composaient de 3 à 4 chambres et leur superficie variait de 80 à 100 m<sup>2</sup>. L'offre s'étendait sur 6 régions, à savoir : Bourgogne, Franche-Comté, Rhône-Alpes, Languedoc Roussillon, Provence-Alpes Côte d'Azur et Midi-Pyrénées.



**Développement des partenariats avec les constructeurs :**

En 2007, une vingtaine d'opérations ont été organisées en partenariats avec des constructeurs de maisons individuelles : communications communes dans les journaux sur des produits packagés Terrain + Maison, animations en galerie marchande, ventes « privilège »,...



**Participation aux salons de l'immobilier en région :**

En 2007, le Groupe CAPELLI a présenté son savoir-faire et exposé ses réalisations lors des plus importants salons de l'immobilier en région : St Etienne, Grenoble, Toulouse, Mâcon, Dijon, Lyon, Vienne, Nantes



**Multiplication et diversification des outils de communication :**

L'intégration d'un chargé de marketing pour renforcer le pool communication a permis de renforcer la créativité et la réactivité pour l'élaboration des supports de communication :

- Flyers pour campagne de mailings et boîlage
- Affichage numérique en bordure de stade à Gerland, « Live Ad »
- Lancement d'un nouveau site web entièrement dédié à la commercialisation



# La dynamique d'un groupe familial

- 1976** Jean-Claude CAPELLI crée J.C CAPELLI S.A., société spécialisée de l'Aménagement - Lotissement sur les départements du Rhône, de l'Ain et de l'Isère.
- 1995** Après une expérience commerciale en Chine puis un séjour à Londres pour compléter sa formation, Christophe CAPELLI rejoint J.C CAPELLI S.A. en tant que prospecteur foncier.
- 1998** Christophe CAPELLI devient Directeur Général.
- 2001** La société débute une activité de promotion immobilière en association avec G. FONTANEL PROMOTION afin de répondre aux demandes des mairies qui recherchent un interlocuteur unique pour les terrains et les constructions. Parallèlement, l'entreprise crée 2 CAménagement avec Didier COCCO, associé de cette filiale dédiée au lotissement dans la Drôme, l'Ardèche et les Bouches du Rhône. Le Groupe poursuit son développement par le recrutement de commerciaux supplémentaires et l'ouverture de nouvelles régions : la Savoie et la Haute-Savoie, la Saône-et-Loire et la Côte d'Or.
- 2004** La société devient le Groupe CAPELLI et entre au marché libre en levant 3 M€. Jean-Charles CAPELLI, frère cadet de Christophe, rejoint l'entreprise en qualité de futur gestionnaire.
- 2005** Le Groupe se transfère avec succès sur l'Eurolist, compartiment C et poursuit son développement avec l'ouverture des agences de Toulouse, Rennes, Nantes et Montpellier.
- 2006** Christophe CAPELLI succède en mai à son père en tant que PDG du Groupe.
- 2007** Jean-Charles CAPELLI est nommé Directeur Général adjoint. Poursuite du déploiement géographique avec la création de 3 nouvelles agences à Metz, Paris Sud et Lorient. Anticipant la demande des primo-accédants, le Groupe lance les programmes « Maisons de Ville ».

# Un marché durablement porteur

Le marché immobilier comprend huit segments distincts:

- Bureaux
- Commerces
- Entrepôts logistiques
- Hébergements touristiques
- Locaux d'activité
- Logements
- Maisons de retraite
- Parkings

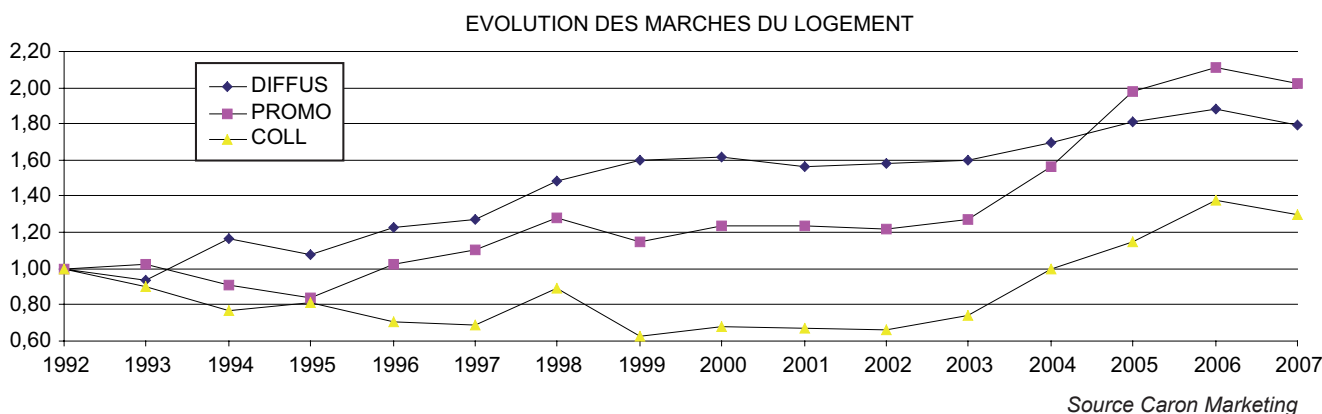
Sur chacun de ces segments, différents métiers sont exercés :

- Commercialisateur
- Constructeur de maisons individuelles
- Gestionnaire
- Lotisseur - aménageur
- Marchand de biens
- Promoteur non réalisateur
- Promoteur - constructeur
- Syndic

Le Groupe CAPELLI est positionné exclusivement sur le segment «Logements», marché sur lequel il exerce les métiers de lotisseur - aménageur (87 % du chiffre d'affaires 2007/08), de promoteur non réalisateur (13% du chiffre d'affaires 2007/08, auprès d'une clientèle essentiellement composée de primo-accédants).

## Des vecteurs de croissance solides

Malgré des périodes de fébrilité et de ralentissement, le marché du logement est durablement porteur comme le démontre la courbe de tendance ci-dessous.



Plusieurs fondamentaux expliquent cette tendance haussière :

### Le nombre des ménages ne cesse d'augmenter sous l'effet de 2 facteurs principaux :

1. La croissance démographique, avec une augmentation du nombre de naissances (la France connaît le taux de natalité le plus élevé d'Europe), un allongement de la durée de vie, de nouveaux flux migratoires.
2. L'éclatement de la cellule familiale (2,55 pers. / foyer en 1990 vs 2,27 en 2004)

### Des besoins estimés à 500 000 logements par an d'ici 2013

Le déficit de logements atteint 1,3 million de logements en France. A cela s'ajoute le besoin de construire 500 000 nouveaux logements par an pour faire face aux besoins des ménages.

Les besoins en logement peuvent être segmentés en fonction de la nature du besoin.

<b>Motifs</b>	<b>Nombre de logements requis par an</b>
Destruction et changement d'usage	45 000
Vacances liées à la mobilité	45 000
Logements occasionnels (professionnel)	10 000
Résidences secondaires	
Dont achats par des étrangers / an	15 000
Dont achats par des retraités	40 000
Effets sociologiques	110 000
Migration et étudiants	75 000
Evolution démographique	158 000 entre 2005 et 2010
<b>Besoins</b>	<b>Environ 500 000 par an</b>

Source Crédit Foncier nov. 2006

### La France reste très en retard dans l'accèsion à la propriété

Le potentiel d'accèsion à la propriété est très élevé en France, par comparaison à d'autres pays européens. En effet, la part des ménages français propriétaires de leur résidence est de seulement 57% en 2007 (contre 54,6 % en 1992) alors qu'elle est de 82% en Espagne, 78% en Grèce et en Irlande, 74% en Belgique, 72% en Italie et 70% au Luxembourg. Dans le même temps, la capacité d'endettement des ménages français reste supérieure à la moyenne européenne.

### Les pouvoirs publics se mobilisent pour faciliter l'accèsion à la propriété

Pour palier au déficit de logements en France, les Pouvoirs Publics et le Gouvernement mettent en place des actions pour faciliter l'accèsion : Prêts à taux zéro (PTZ), déduction des taux d'intérêts lors de l'acquisition d'un logement principal, PASS FONCIER, déductions fiscales pour l'investissement locatif, lancement du programme « ma maison pour 15 € » ; ou encore la défiscalisation des prêts accordés aux enfants et aux petits-enfants pour l'achat d'un logement, la création d'un dispositif d'hypothèque rechargeable pour permettre aux ménages de contracter plus facilement de nouveaux crédits et le développement du prêt immobilier intergénérationnel afin de faciliter l'accès au crédit des seniors-acquéreurs.

## Evolution du marché foncier

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

- les terres agricoles
- les forêts, landes, friches et étangs
- les espaces résidentiels non bâtis
- les maisons à la campagne
- les surfaces artificialisables :
  - des terrains constructibles, en théorie non viabilisés, acquis par les personnes physiques et les personnes morales, dont les promoteurs ; ces biens ont vocation à être bâtis dans les 5 ans suivant l'acquisition,
  - des biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux, soit par le secteur public, soit par le secteur privé,
  - des emprises d'infrastructures (axes routiers et autoroutiers, lignes à grande vitesse) acquises par les collectivités ou des sociétés privées,
  - les carrières.

L'année 2007 marque le recul du marché des espaces de loisirs non bâtis, alors que les marchés liés au logement (maisons à la campagne et terrains destinés à l'artificialisation) continuent de croître en nombre, en surface et en valeur.

## Ventilation des sous-marchés de l'espace rural en 2007

	Nombre	Surface (hectares)	Valeur (milliards d'euros)
Marché de l'artificialisation	48 000	49 000	4,9
Marché des maisons à la campagne	40 000	30 000	8,9
Marché de l'espace résidentiel et de loisirs non bâtis	55 000	20 000	0,9
Marché forestier (y compris landes et friches)	15 000	117 000	0,9
Marché agricole	89 000	383 000	4,4
Total	247 000	600 000	19,9

Source SAFER

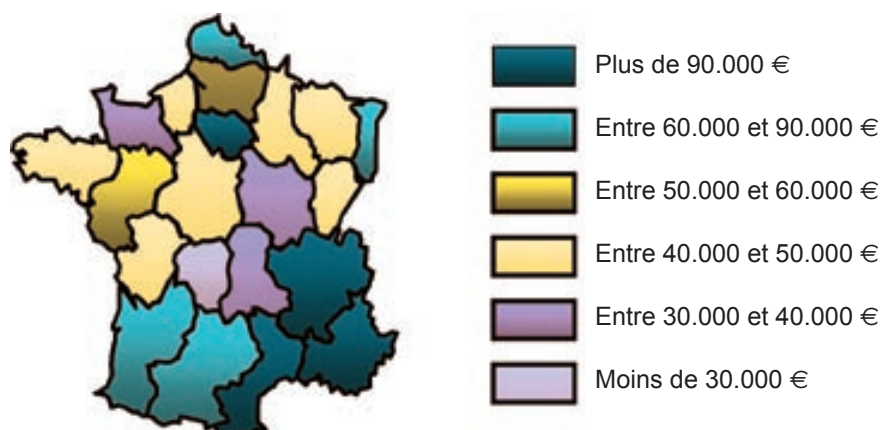
### Les surfaces artificialisables

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

En 2007, le marché des terrains urbanisables destinés au logement, aux infrastructures et aux zones d'activité confirme sa vive activité avec 48 000 transactions (soit 19 % du marché foncier rural) pour 49 000 ha (soit 8 % des surfaces). Le marché de l'artificialisation représente 4,9 milliards d'euros (soit 25 % de la valeur totale du marché foncier rural) et dépasse pour la première fois les flux financiers du marché agricole.

L'augmentation des surfaces du marché montre que la pression à l'urbanisation continue de s'intensifier sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, en particulier sur le littoral et le long des grands axes de communication.

Le prix moyen des terrains constructibles de moins de 1 ha a atteint 23,6 euros/m<sup>2</sup> en 2007. Il est d'autant plus élevé qu'il est proche des agglomérations ou du littoral. Il est particulièrement élevé dans les vallées de la Loire et du Rhône.



Source : PERVAL MIN 2007

### L'engagement de l'Etat : relancer le foncier et la construction

Depuis 2004, l'Etat s'est engagé dans une démarche volontariste destinée à libérer des terrains afin de permettre la mise en chantier de logements. Dans le cadre de cette politique, un inventaire a été dressé de tous les terrains rapidement mobilisables, en priorité dans les régions où il existe une pénurie foncière.

L'Etat encourage les communes à développer l'effort de construction, grâce notamment à des documents d'urbanisme rendus plus opérationnels. Ainsi, jusqu'en 2010, les maires pourront procéder à une révision simplifiée des plans d'occupation des sols. Ils pourront également majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties afin de lutter contre la rétention de terrains constructibles par les propriétaires privés.

# Une aspiration profonde à la maison individuelle

Selon une étude du CREDOC de septembre 2006, 82% des français estiment que la maison individuelle représente le logement idéal.

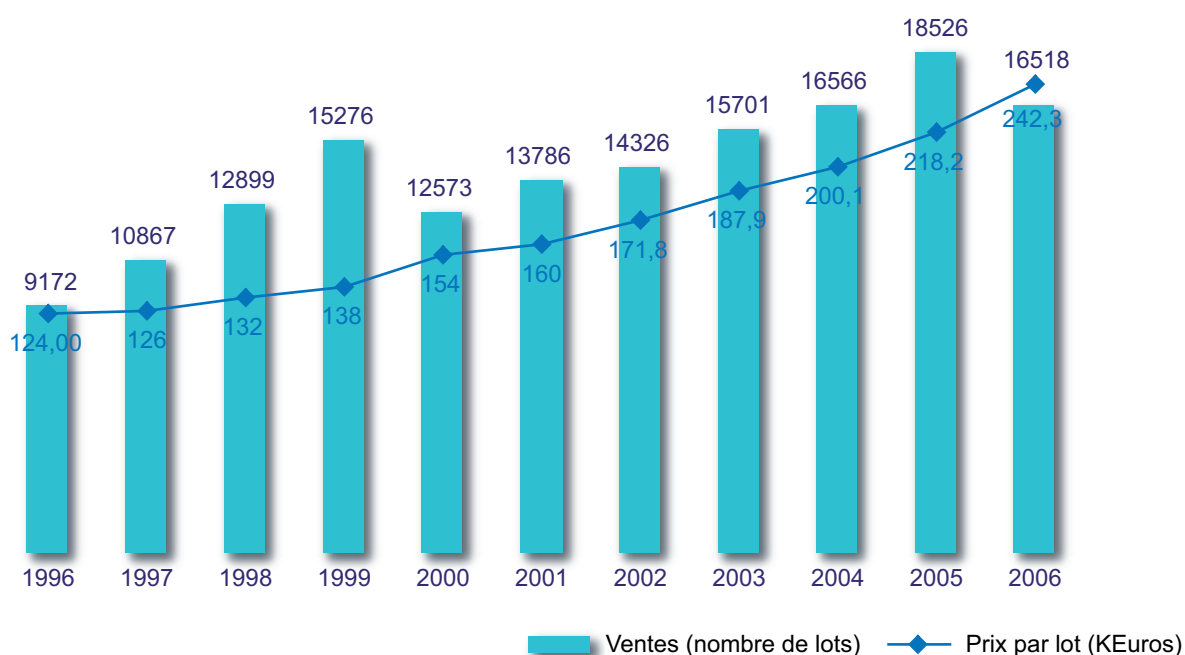
Elle est symbole de qualité de vie, d'espace et de convivialité. Elle répond à des tendances conjoncturelles lourdes :

- Besoin de sécurisation et de cocooning
- Recentrage sur la famille
- Développement du temps libre et de nouvelles envies de bricolage, décoration, jardinage.

Au fil des années, la maison individuelle a fortement gagné des parts de marché :

- 25% des constructions neuves étaient des maisons individuelles dans les années 60
- 56,1% des constructions neuves sont des maisons individuelles en 2007.

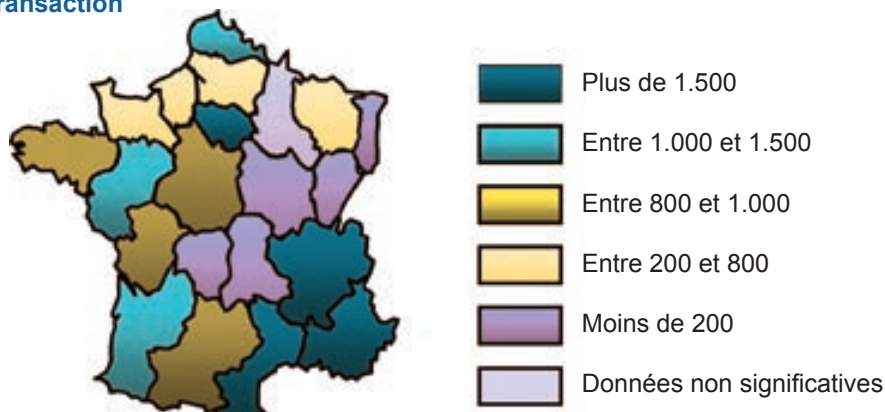
## Evolution du nombre de ventes et du prix de vente des maisons individuelles neuves depuis 1996



Source : Ministère de l'Équipement / DAEI / SES – Février 2007

Les régions les plus dynamiques (hors Ile de France) en terme de ventes de maisons individuelles neuves, sont les régions Rhône-Alpes, PACA et Languedoc-Roussillon. Le nombre de maisons individuelles neuves vendues dans ces 3 régions en 2006 a atteint près de 4 600 unités soit 28% du nombre total vendu en France.

## En nombre de transaction



Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – Février 2007

# Un marché concurrentiel en concentration

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

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

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

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

Dans le domaine de la Maison de Ville, le Groupe CAPELLI se trouve confronté à une dizaine d'intervenants nationaux.

## CAPELLI, Aménageur d'espaces de vie

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

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

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

## Le métier d'aménageur - lotisseur

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. Ce métier intègre les quatre grandes étapes suivantes :

### 📍 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.),
- Sélection des parcelles susceptibles d'intéresser le Groupe CAPELLI,
- Prise de contact avec les propriétaires des parcelles sélectionnées,
- Etablissement d'une proposition et négociation des conditions techniques et financières de l'opération,
- Signature d'un compromis de vente en cas d'accord avec le propriétaire. 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.

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

## ② 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 paysagers, espaces de jeux, 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 8 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) bancaires(s),
- Lance les consultations auprès des entreprises qui réaliseront les aménagements des V.R.D.,
- Pose un panneau reprenant les principales caractéristiques de l'opération sur le terrain et en mairie,
- Mandate un huissier qui constate la présence du panneau sur les deux sites afin que la période de deux mois de recours des tiers puisse débuter officiellement.

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 18 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. 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 :

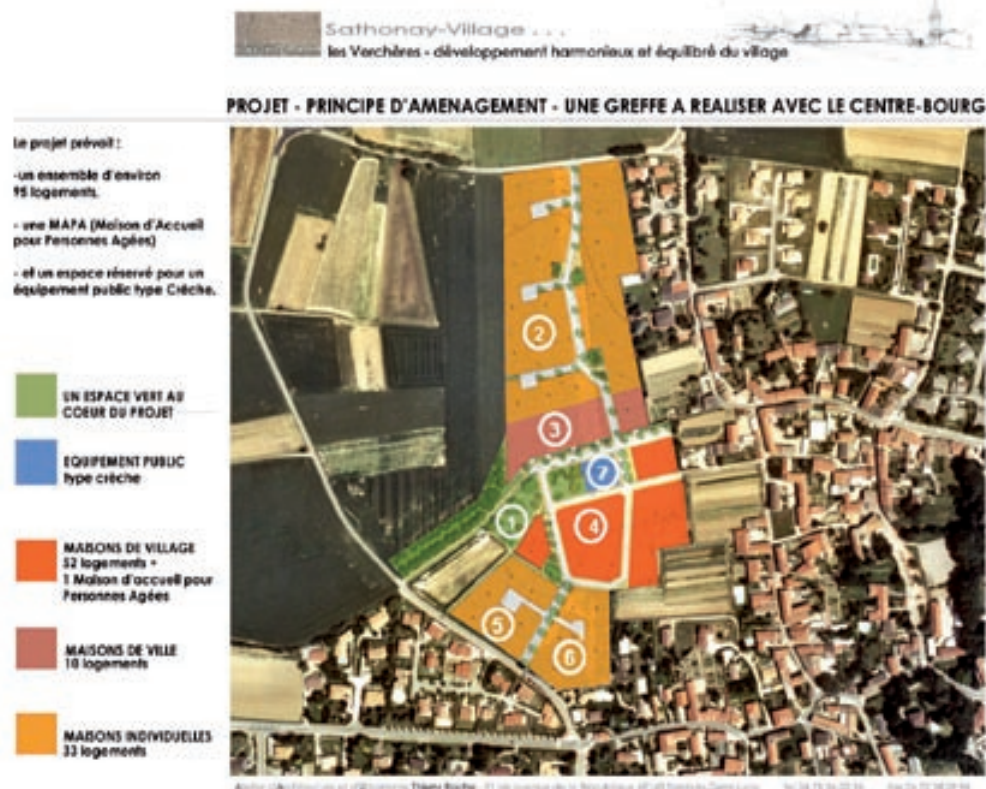
- leur demande de prêt auprès de leur établissement bancaire,
- leur permis de construire auprès de la D.D.E.

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 trente jours en moyenne.

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.

## Exemple d'un programme réalisé à Sathonay Village (69)



Le projet prévoit un ensemble d'environ 95 logements, une Maison d'accueil pour les personnes âgées, un espace réservé pour un équipement public de type crèche ainsi qu'un espace vert.

Les logements sont de typologie variée : 52 maisons de village, 10 Maisons de ville et 33 maisons individuelles.

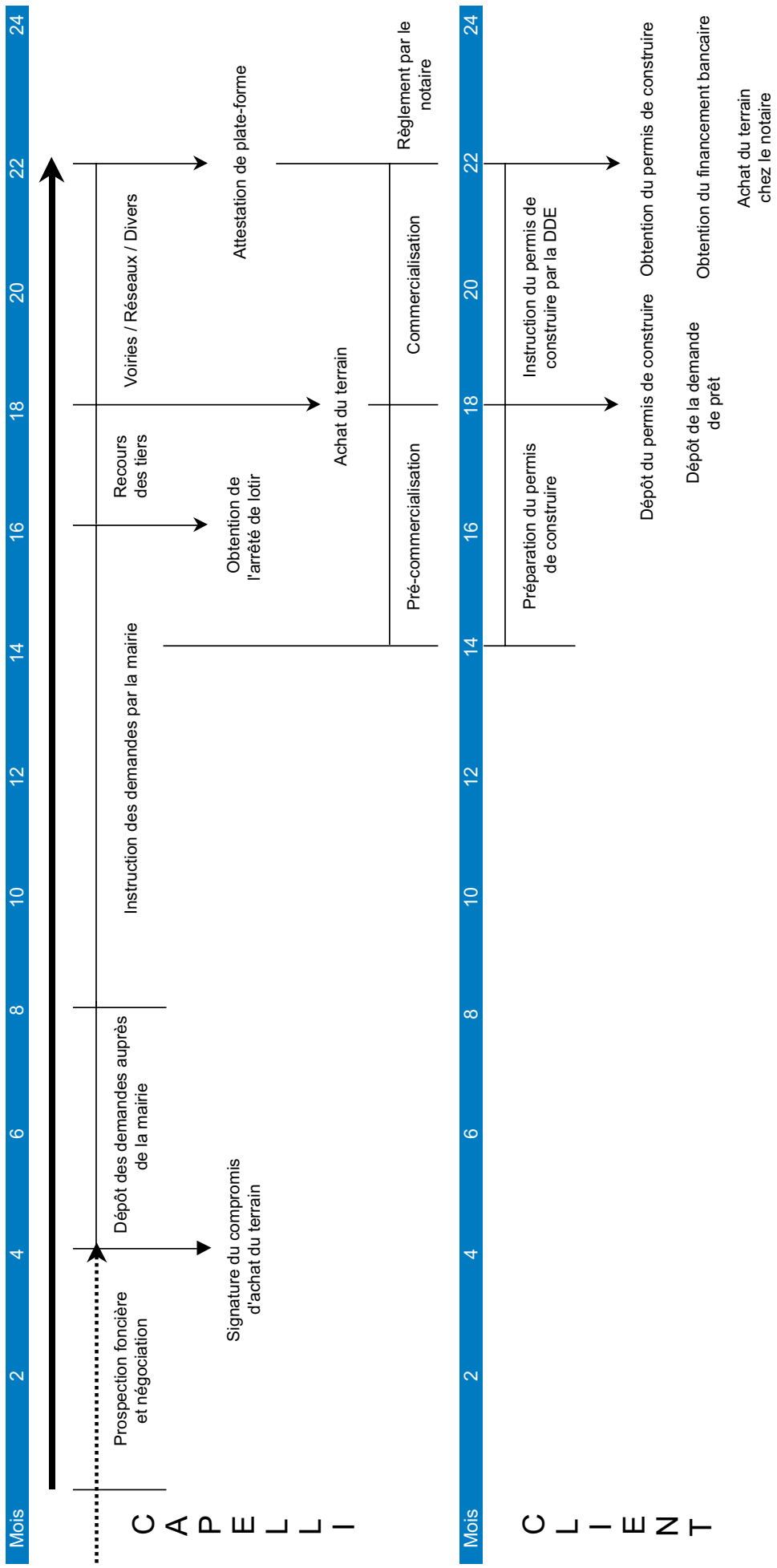
### Répartition géographique des lots vendus en lotissement

Département	2004	2005	2006	2007/2008
Ain (01)	138	118	112	165
Ardèche (07)	24	10	15	25
Côte d'Or (21)	-	-	56	77
Drôme (26)	32	63	67	91
Doubs (25)	-	-	-	12
Isère (38)	143	182	154	143
Loire (42)	54	28	19	24
Haute-Loire (43)	-	-	-	2
Loire-Atlantique (44)	-	-	63	6
Lot-et-Garonne (47)	-	-	16	20
Morbihan (56)	-	-	-	1
Puy de Dôme (63)	-	-	-	1
Rhône (69)	67	106	107	83
Saône-et-Loire (71)	-	11	72	56
Savoie (73)	-	14	24	12
Haute-Savoie (74)	1	1	6	5
Tarn (81)	-	-	2	3
Tarn-et-Garonne (82)	-	-	8	1
Vaucluse (84)	-	-	-	4
<b>Total</b>	<b>459</b>	<b>533</b>	<b>721</b>	<b>731</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>.



# CALENDRIER TYPE D'UNE OPERATION DE LOTISSEMENT



# Le métier de promoteur

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. 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.

Ce métier intègre les six grandes étapes suivantes :

## ① Maîtrise du foncier

Cette étape, qui consiste à trouver les terrains répondant aux critères d'emplacement recherchés par les acquéreurs, 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.

## ② Obtention des autorisations administratives

- Afin d'obtenir un permis de construire, un compromis de vente du terrain est signé devant notaire. Ce compromis :
  - fige le prix de vente du terrain,
  - fixe les conditions suspensives de l'acquisition foncière,
  - réserve le terrain à CAPELLI pour une durée suffisamment longue afin d'obtenir toutes les autorisations administratives purgées des recours des tiers.
- 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.
- Lorsque le permis est obtenu, celui-ci est affiché en mairie et sur le lieu prévu pour les travaux. Un huissier vient sur place constater l'affichage 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).
- 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.

## 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. Les contrats de réservation destinés à être signés par les clients, sont élaborés concomitamment à la notice descriptive énumérant les prestations de l'immeuble à livrer relatives aux parties communes et privatives. La signature du contrat de réservation est accompagnée du versement d'un chèque d'acompte de 5% du prix T.T.C. de l'habitation, dès lors que la société en est devenue propriétaire.

## ④ Lancement des travaux et achat du terrain

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.

## ⑤ Vente

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.

## 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.

## Lancement de la Maison de Ville en VEFA

Fort de son expertise d'aménageur et afin de répondre efficacement aux attentes d'une clientèle de primo-accédants désireuse de se loger en maison individuelle en première couronne, le Groupe a lancé en 2007 une activité de promotion horizontale. Cette offre constitue une solution globale et économique très bien adaptée, du terrain à bâtir à la maison de ville. Cette forme d'habitat alternatif présente la qualité d'un logement individuel (garage, espaces extérieurs et absence de parties communes), au prix d'un logement locatif.

L'équipe promotion de CAPELLI se positionne sur des terrains de surface moyenne, à proximité des agglomérations ou en limite de zones urbanisées.

Grâce à une bonne connaissance du marché du terrain, chaque dossier de promotion est élaboré en tenant compte des attentes des propriétaires et en étroite collaboration avec les collectivités qui sont totalement associées au projet.

Le Groupe CAPELLI propose des produits qui respectent l'environnement et le contexte socio-économique des zones à aménager et s'adressent à des clients désireux de vivre en maison individuelle tout en restant à proximité des centres urbains.

Un partenariat a été établi avec des constructeurs à la pointe de l'innovation en matière d'habitat écologique, intégrant les contraintes architecturales et urbaines locales.

## Exemples de programmes



Divonne les Bains (01) – Les Collines de Florane

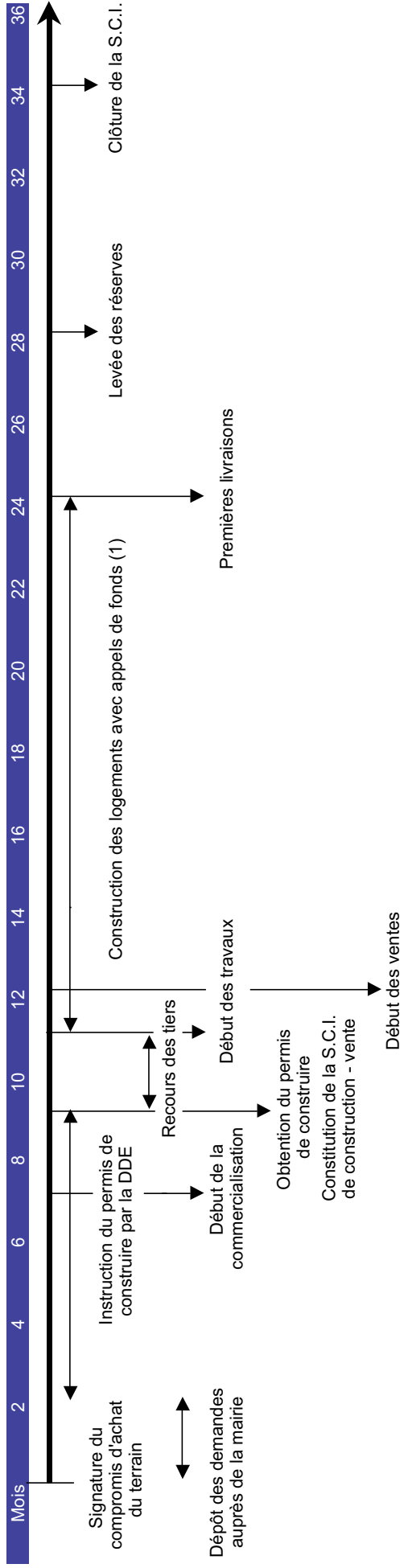
Dans un cadre résidentiel verdoyant et aéré, face au Lac Léman, les Collines de Florane se composent uniquement de maisons individuelles multifamiliales et jumelées. Intimité et convivialité, les espaces intérieurs sont fonctionnels et faciles à vivre. Les larges baies vitrées du séjour s'ouvrent sur des jardins privés avec une vue dégagée, jusqu'aux montagnes du Jura.



St Genis Pouilly (01) – Le Hameau d'Amandine

Charmante résidence à 5mn de Genève, Le Hameau d'Amandine se compose de maisons individuelles et jumelées. Quel que soit le volume, le ton est donné : espaces privés et larges baies vitrées jouent la carte de la lumière et de la convivialité.

# 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

# Un modèle de développement éprouvé

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

## Un process duplicable optimisé en 4 étapes

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

## Un modèle sécurisé pour l'entreprise

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

## Un modèle sécurisé pour le client

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

# Stratégie et développement

## 2008/2009 : Anticipation, solidité, maîtrise

L'année 2007 a été marquée par l'inversion de la conjoncture favorable qui a caractérisé le marché du logement ces dernières années avec notamment un recul de 1,3% des mises en chantier des maisons individuelles par rapport à 2006.

Ce contexte de morosité conjoncturelle se confirme en 2008 et les professionnels du secteur anticipent une dégradation des volumes des mises en chantier qui devrait perdurer jusqu'en 2009 avant un rebond attendu pour début 2010.

Fort de son expérience, le Groupe avait anticipé dès la fin de l'année 2006 les conditions de marché actuelles avec :

- la mise en oeuvre d'une stratégie portant sur une rigueur anti-inflationniste à l'achat et une requalification des lots visant à sélectionner des terrains en zone péri-urbaine plus adaptés à la demande actuelle.
- le renforcement de ses investissements de croissance avec l'ouverture de 6 nouvelles agences. Chacune de ces implantations représente en année 1 un investissement de 350 K€ environ, puis de 500 K€ en année 2.
- La création d'un pool marketing/communication qui s'est illustré par le développement de nouveaux outils commerciaux (forte visibilité dans la PQR, nouveau site web, 1ère opération de vente privée en terrain/maison...). Mise en place d'outils web pour renforcer le suivi clients (CRM). Recrutement d'un Directeur des ventes France pour accompagner les équipes commerciales et élever la productivité.
- Le lancement de programmes Maison de Ville en VEFA qui apporte une réponse efficace aux problématiques budgétaires des primo-accédants et accroît la rentabilité de cette activité.

## Une présence géographique renforcée

Très implanté dans la région Rhône Alpes pour des raisons historiques, le groupe a élargi progressivement son maillage territorial et intervient désormais dans les 7 régions les plus dynamiques de France :

- Rhône-Alpes,
- Bourgogne,
- Provence Alpes Côte d'Azur (PACA),
- Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon,
- Bretagne,
- Région parisienne.

CAPELLI couvre désormais 43 départements au travers de 10 agences.



## Montée en puissance de la Maison de Ville

En 2008/2009, CAPELLI poursuivra également la réorientation de son activité Promotion sur la promotion horizontale, satisfaisant ainsi aux attentes d'une clientèle de primo-accédants qu'il connaît bien. Fort de son expérience dans la maison individuelle, de sa bonne connaissance du marché des terrains, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, le Groupe entend satisfaire des clients désireux de vivre en maison individuelle tout en restant à proximité des grands centres urbains. Ainsi, le Groupe a choisi de se tourner, en zone péri-urbaine, vers une forme d'habitat alternatif qui présente la qualité d'un logement individuel (garage, espaces extérieurs et absence de parties communes), au prix d'un logement locatif.

Par ailleurs, la société reste ouverte à toute croissance externe ciblée et rentable dans une optique d'accélération de son développement.



# Développement **durable**

RAPPORT ANNUEL GROUPE CAPELLI 2007/2008

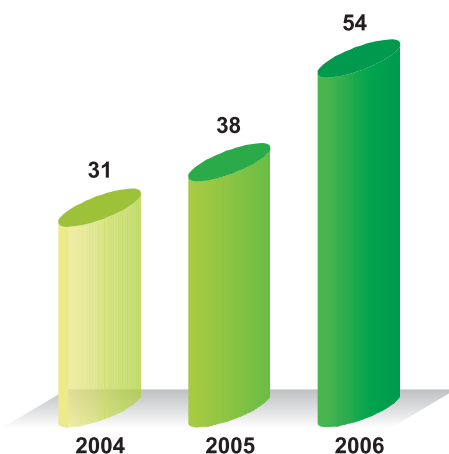




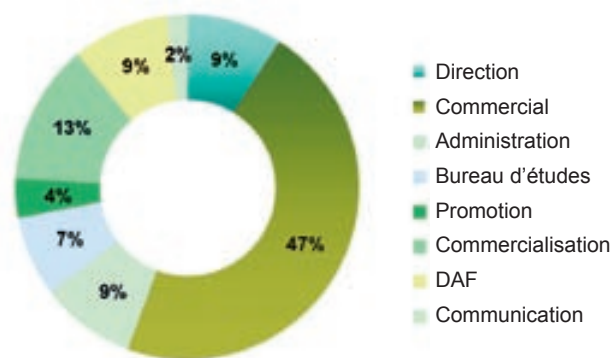
# Le capital humain, richesse de l'entreprise

## Effectifs et organisation fonctionnelle

Au 31 décembre 2007, le personnel salarié du Groupe comprend 77 personnes soit un enrichissement de 42% des effectifs par rapport à 2006.

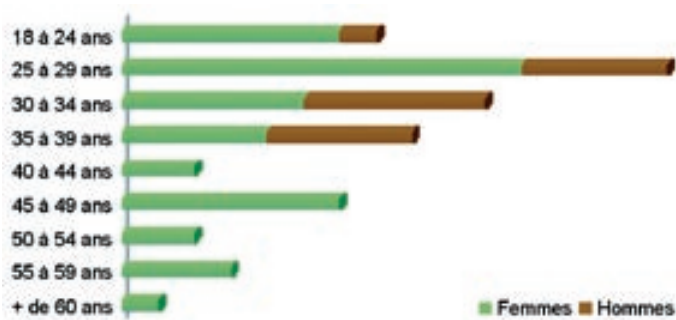


98% du personnel salarié est lié par un contrat de travail écrit à durée indéterminée, manifestant ainsi la volonté du Groupe de fidéliser ses collaborateurs en s'inscrivant dans la durée. Afin de promouvoir l'emploi des jeunes et de conduire une politique de Talent Management, le Groupe CAPELLI accorde sa confiance aux Contrats de Professionnalisation qui représentent 2% de son effectif. Le Groupe a également recours au travail intérimaire en cas de maladie, de congés ou de surcroît temporaire d'activité.



Le Groupe CAPELLI met fortement l'accent sur la parité au travail. Ainsi, 61% de l'effectif est composé de femmes et les postes d'encadrement sont occupés à 50% par du personnel féminin.

La pyramide des âges laisse apparaître une population jeune avec 85% de l'effectif en-dessous de 40 ans.



## Recrutement, intégration et formation

L'adhésion au projet d'entreprise et à ses valeurs est une des clés de la réussite du Groupe. Le recrutement s'inscrit dans une démarche globale d'adéquation entre les profils des candidats (compétences, expérience), leur « savoir-être » et leur capacité à s'intégrer dans la dynamique générale du Groupe.

CAPELLI accompagne ainsi sa croissance par des embauches techniques ciblées en terme de Back-Office (Ingénieurs, Juristes, RH, SAV,...), pour répondre à l'activité générée par la performance de l'équipe de prospection foncière.

Par ailleurs, un soin tout particulier est apporté à l'intégration des nouveaux collaborateurs. Cette intégration s'effectue au moyen d'un parcours permettant aux nouveaux entrants d'assimiler la spécificité de l'activité du Groupe, de s'approprier ses valeurs et son process.

Ainsi, à titre d'exemple, chaque nouveau commercial qui intègre le Groupe bénéficie d'une formation « sur mesure » se déroulant sur plusieurs jours. Cette formation a pour objectifs de permettre aux équipes de s'approprier les valeurs du Groupe, de structurer leurs connaissances et d'améliorer leur positionnement face à leurs différents interlocuteurs (propriétaires, DDE, cadastres,...).

En matière d'urbanisme, l'ensemble des Directeurs d'agences et des Ingénieurs bénéficie dès leur arrivée dans l'entreprise d'une présentation approfondie, par un professionnel du secteur, des nouvelles règles et procédures en vigueur, particulièrement en matière de lotissement.

Enfin, un séminaire annuel à l'étranger de team-building vient à la fois récompenser les efforts de l'ensemble des collaborateurs et renforcer tant la cohésion des équipes, que le sentiment d'appartenance de chacun au Groupe.

## Une optimisation des Ressources Humaines

L'accompagnement managérial du changement a joué un rôle déterminant dans la réflexion stratégique en matière de recrutement.

Ce processus a pour finalité d'améliorer constamment la pertinence de l'action de l'entreprise en terme de relation clientèle (en tissant des liens de confiance et de proximité, notamment via la mise en place d'un SAV), de bonne gestion de l'image du Groupe ou encore d'amélioration de la performance globale de l'organisation (en valorisant le potentiel des énergies, ressources et talents des collaborateurs).

Dans une activité de services comme celle de CAPELLI, ce processus passe par la constance de la qualité du leadership exercé en interne sur les équipes et par une optimisation du capital humain et intellectuel disponible en chaque collaborateur.

Cet équilibre est également le fruit d'une solide culture d'entreprise. Les choix en terme de recrutement, d'intégration, et de formation contribuent à allier les valeurs de Rigueur, Travail et Ténacité à une authentique convivialité, héritière de la dimension familiale du Groupe.

## L'organisation du temps de travail

L'horaire collectif du Groupe est de 39 heures. Soucieux de répondre aux évolutions sociétales en matière d'organisation de travail de notre clientèle, les horaires de nos collaborateurs ont été adaptés afin d'assurer en permanence une disponibilité optimale à son égard.

## Politique de rémunérations

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, l'ensemble des rémunérations individuelles du personnel non cadre et hors commerciaux a connu, en moyenne, une augmentation de 3%. Par ailleurs, des ajustements ponctuels ont été effectués au cas par cas. Le personnel non commercial bénéficie d'une rémunération fixe et perçoit en fin d'année une prime de bilan variable selon les exercices dont le montant est fixé discrétionnairement par la Direction Générale. Les charges sociales (part patronale) représentent 24,4% de la masse salariale. Quant aux frais de personnel, charges incluses (4 372 K€), ils représentent 6,6 % du chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2007.

# Des fournisseurs partenaires

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

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

## Une relation client basée sur la confiance

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

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

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

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

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

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

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

## Notre souci permanent : la maîtrise du risque environnemental

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

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

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

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

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

## Notre engagement : le respect de l'environnement

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

- travail sur des aménagements qualitatifs respectueux de l'environnement (développement durable, loi sur l'eau)
- collaboration avec des concepteurs qui étudient tous les paramètres du site (nature du sol, topographie, réseaux, cheminement de l'eau, axes de communication, environnement immédiat, ...)
- développement de partenariats avec des constructeurs à la pointe de l'innovation en matière d'habitat écologique, intégrant les contraintes architecturales et urbaines locales, ainsi qu'une réflexion paysagère.



# Cahier de l'actionnaire

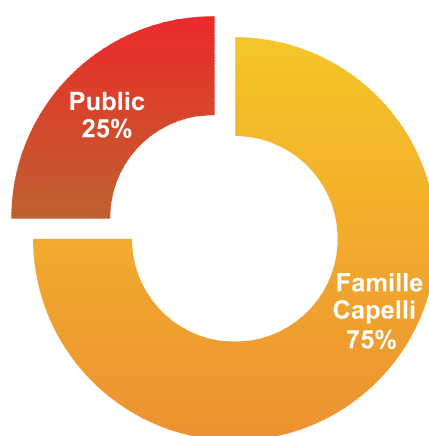
RAPPORT ANNUEL GROUPE CAPELLI 2007/2008



## Informations boursières

Date d'introduction sur le Marché Libre	28 octobre 2004
Prix d'introduction	12,05 € avant division du nominal
Transfert sur Eurolist C	27 octobre 2005
Code Isin	FR0010127530
Code Bloomberg	CAPLI FP
Code Reuters	CAPLI.PA
Marché	Eurolist C
Cotation	Continu
Secteur	8730, Immobilier
Sous secteur	8733 Participation et promotion immobilière
Service à Règlement Différé	Non
PEA (Plan d'Épargne en Actions)	Oui
Nombre de titres	13.280.000 actions
Capital au 31 mars 2008	15 139 000 €
Cours au 31 mars 2008	7,6 €
Capitalisation au 31 mars 2008	30,5 M€
Cours le plus haut : 1 <sup>er</sup> mars 2007 au 31 mars 2008	8,55 €
Cours le plus bas : 1 <sup>er</sup> mars 2007 au 31 mars 2008	2,22 €
Volume moyen : 1 <sup>er</sup> mars 2007 au 31 mars 2008	5 118 titres/ jour

## Actionnariat et droit de vote au 31 décembre 2007



## Politique de dividendes

Au titre de l'exercice 2007/2008, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 19 septembre 2008, de distribuer un dividende de 0,07 € par action, soit 20% du Résultat Net Part du Groupe de l'exercice.

## Etablissement assurant le service financier

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

CMCIC Securities  
Middle Office Emetteur  
6, avenue de Provence  
75 009 PARIS

## Contrat de liquidité

Un contrat de liquidité a été conclu entre le Groupe Capelli et la société de Bourse CM CIC depuis le 24 novembre 2005. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI).

## Sources d'informations et documentations

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

## Directive transparence

Conformément à la Directive Transparence, imposée par le règlement Général des Autorités des Marchés Financiers entré en vigueur le 20 janvier 2007, le Groupe CAPELLI a signé un contrat avec le diffuseur professionnel CompanyNews, pour la diffusion effective et intégrale de son information réglementée.

## Analyse financière

La société CM CIC a réalisé une analyse financière annuelle sur le groupe et effectue des mises à jour régulières.

## Agenda 2008

14 février 2008	Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre
14 mai 2008	Chiffre d'affaires annuel 2007/2008
2 juillet 2008	Résultat annuel 2007/2008
30 juillet 2008	CA T1 2008/2009 au 30/6/2008
19 septembre 2008	Assemblée Générale
14 novembre 2008	CA semestriel 2008/2009 au 30/9/2008
28 novembre 2008	Résultat semestriel 2008/2009

## Responsables de l'information

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



# Rapport financier

RAPPORT ANNUEL GROUPE CAPELLI 2007/2008





## Sommaire

<b>A – ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b> .....	<b>30</b>
<b>B – COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 MARS 2008</b> .....	<b>31</b>
<b>C – COMPTES SOCIAUX AU 31 MARS 2008</b> .....	<b>61</b>
<b>D – RAPPORT DE GESTION</b> .....	<b>79</b>
<b>E – CONTRÔLE INTERNE</b> .....	<b>96</b>
<b>F – RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES</b> .....	<b>100</b>
<b>G – INFORMATIONS PUBLIÉES AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS</b> .....	<b>106</b>
<b>H – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AU COMPTES</b> .....	<b>107</b>



# ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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

1- Responsable du rapport financier annuel

Monsieur Christophe CAPELLI, Président Directeur Général.

2- Attestation

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion (ci-joint / figurant en page 79) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées. »

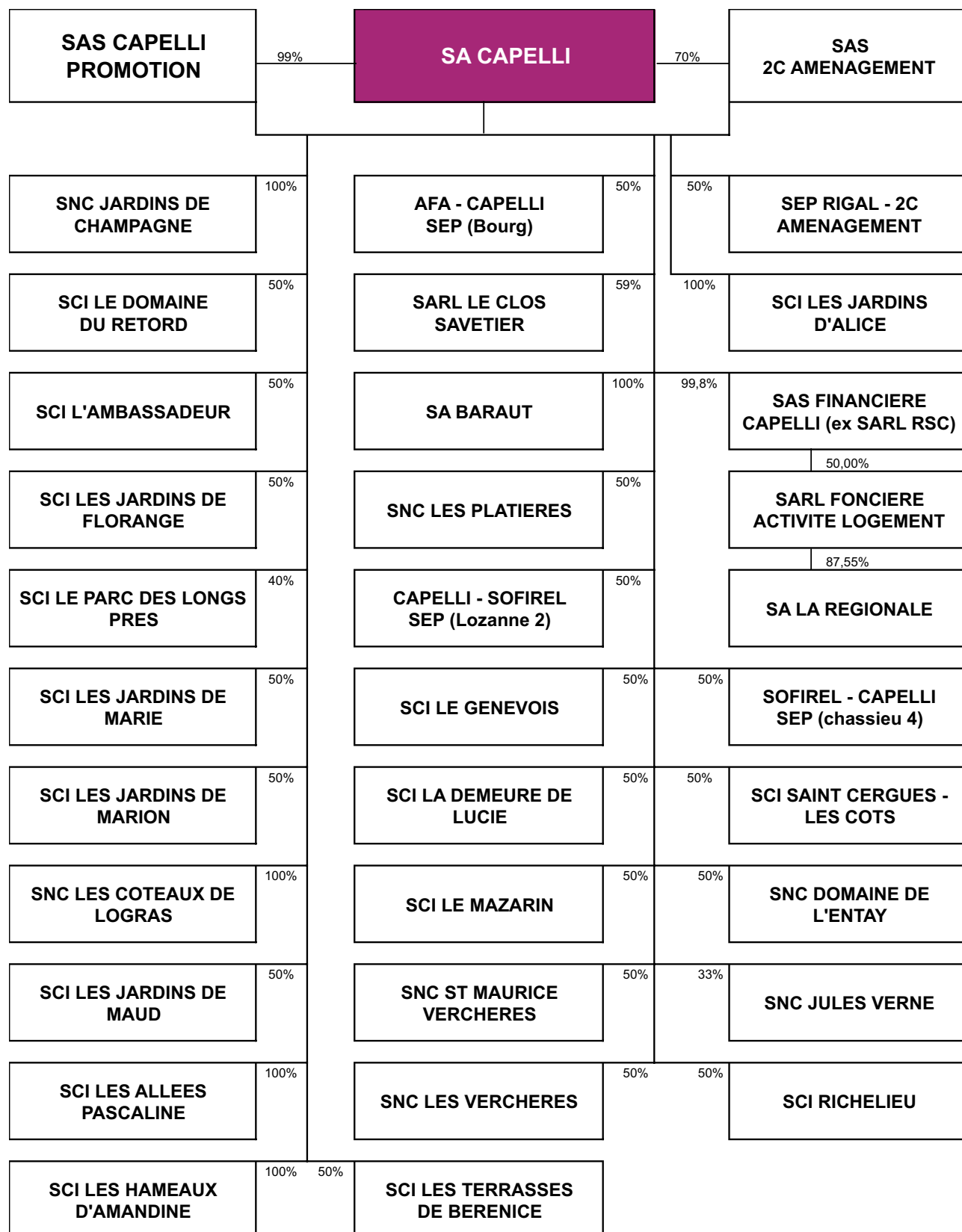
Fait à Lyon, le 30 juillet 2008

Christophe CAPELLI

Président Directeur Général

# B - COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 MARS 2008

## Détermination du périmètre de consolidation - Organigramme



## Bilan consolidé au 31/03/2008 - Actif

En K€

	Exercice clos le : 31/03/2008			31/03/07	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
<b>* ACTIFS NON COURANTS</b>					
<b>ECART D'ACQUISITION</b>	242		242	232	4.1
<b>IMMOS INCORPORELLES</b>	372	98	274	147	4.2
CONCESSIONS, BREVETS	372	98	274	147	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	6 252	1 683	4 569	3 746	4.2
TERRAINS	174		174	23	
CONSTRUCTIONS	387	86	301	332	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	4 674	1 103	3 571	2 961	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	38	30	8	14	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	979	464	515	416	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	40		40	52	4.3
TITRES	1	0	1	0	
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	39		39	52	
<b>IMPOTS DIFFERES ACTIFS</b>	115		115	126	4.9
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>7 021</b>	<b>1 781</b>	<b>5 240</b>	<b>4 303</b>	
<b>* ACTIFS COURANTS</b>					
<b>STOCKS</b>	60 685	30	60 655	34 010	4.4
<b>CREANCES CLIENTS</b>	31 089	15	31 074	19 269	4.5
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	31 089	15	31 074	19 269	
<b>AUTRES ACTIFS COURANTS</b>	6 338		6 338	7 190	4.5
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	614		614	607	
AUTRES CREANCES	5 724		5 724	6 583	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 338		1 338	1 111	4.5
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	14 329	0	14 329	12 062	4.5
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>113 779</b>	<b>45</b>	<b>113 734</b>	<b>73 642</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I à II )</b>	<b>120 800</b>	<b>1 826</b>	<b>118 974</b>	<b>77 945</b>	

## Bilan consolidé au 31/03/2008 - Passif

En K€

	31/03/2008 NET	31/03/2007 NET	Réf.
<b>* CAPITAUX PROPRES</b>			
CAPITAL SOCIAL	15 139	9 296	4.7
PRIME EMISSION FUSION ET APPORT	638	638	
RESERVE LEGALE	593	304	
REPORT A NOUVEAU	1 231	31	
RESERVES DE CONSOLIDATION	4 093	12 282	
INTERETS MINORITAIRES	1 305	570	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>4 845</b>	<b>770</b>	
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>27 844</b>	<b>23 891</b>	
<b>* PASSIFS NON COURANTS</b>			
PROVISIONS	52	36	4.8
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 991	1 437	
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	1 134	829	4.9
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>3 177</b>	<b>2 302</b>	
<b>* PASSIFS COURANTS</b>			
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	47 387	23 582	
COMPTES COURANTS	558	1 137	
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	34 082	24 243	
DETTES FISCALES ET SOCIALES	5 801	2 682	
AUTRES DETTES	125	99	
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		9	
<b>TOTAL ( III )</b>	<b>87 953</b>	<b>51 752</b>	4.5
<b>TOTAL GENERAL ( I à III )</b>	<b>118 974</b>	<b>77 945</b>	

## Compte de Résultat consolidé au 31/03/2008

En K€

	EXERCICE 31/03/2008			31/03/07	Réf.
	France	Exportation	Total	Net	
VENTE DE MARCHANDISES	433		433	0	
PRODUCTION VENDUE	65 200		65 200	12 215	
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>65 633</b>		<b>65 633</b>	<b>12 215</b>	<b>3.3.11</b>
<b>AUTRES PRODUITS DE L'ACTIVITE</b>			<b>532</b>	<b>56</b>	
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION			0	0	
REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS			518	36	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			14	20	
<b>TOTAL DES PRODUITS OPERATIONNELS</b>			<b>66 165</b>	<b>12 271</b>	
<b>ACHATS CONSOMMES</b>			<b>45 702</b>	<b>8 637</b>	
ACHATS DE MARCHANDISES			286		
ACHAT DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS			40 334	7 200	
SOUS TRAITANCE			4 867	1 392	
AUTRES ACHATS			215	45	
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>			<b>4 372</b>	<b>731</b>	
SALAIRES ET TRAITEMENTS			3 080	536	
CHARGES SOCIALES			1 068	195	
PARTICIPATION DES SALAIRES			224		
<b>CHARGES EXTERNES</b>			<b>4 377</b>	<b>951</b>	
<b>IMPOTS ET TAXES</b>			<b>722</b>	<b>152</b>	
<b>DOTATIONS AUX AMORTIS. ET PROVISIONS</b>	Sur immobilisations		452	94	3.3.2 & 3.3.4
	Sur actif circulant		6	41	
	Prov. risques et charges		10	1	3.3.13
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			4	24	
<b>TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES</b>			<b>55 645</b>	<b>10 631</b>	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>			<b>10 520</b>	<b>1 640</b>	
AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			155	95	
AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			150	79	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>			<b>10 525</b>	<b>1 656</b>	
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>			<b>-2 145</b>	<b>-314</b>	
PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE			413	78	
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT			2 558	392	
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES</b>			<b>-40</b>	<b>1</b>	
AUTRES PRODUITS FINANCIERS			49	22	
AUTRES CHARGES FINANCIERES			89	21	
<b>CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>			<b>2 824</b>	<b>463</b>	
IMPOT SUR LES BENEFICES			2 761	418	
IMPOTS DIFFERES			63	45	3.3.10
<b>RESULTAT NET AVANT RESULTAT DES ACTIVITES ARRETEES</b>			<b>5 516</b>	<b>880</b>	
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION					
<b>RESULTAT NET</b>			<b>5 516</b>	<b>880</b>	
PART DU GROUPE			4 845	770	
INTERETS MINORITAIRES			671	110	
<b>RESULTAT PAR ACTION (1)</b>			<b>0,365</b>	<b>0,058</b>	

(1) : Dans la mesure où il n'existe pas d'instrument dilutif, le résultat net par action est égal au résultat net dilué par action.

## Flux de trésorerie - Flux de Trésorerie consolidés liés à l'activité

	31/03/2008 En K€	Réf.	31/03/2007 En K€
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE</b>	<b>5 516</b>		<b>880</b>
Autres sans incidence sur la trésorerie	-2	4.2	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	445	+4.8	91
Charge d'impôt	2 825	5.5	463
Plus ou moins value de cession	-5	5.2	- 16
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT</b>	<b>8 779</b>		<b>1 418</b>
<b>IMPOT VERSE</b>	<b>- 990</b>		<b>- 845</b>
Variation de stock	-26 574	4.4	3 597
Variation des créances d'exploitation	- 12 099	4.5	8 359
Variation des dettes d'exploitation	11 753	4.5	- 3 774
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>- 26 920</b>		<b>8 182</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>- 19 131</b>		<b>8 755</b>

<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTIS- SEMENT</b>	<b>- 1 077</b>		<b>- 109</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 612	4.2	- 194
- Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	155		95
Acquisitions d'immobilisations financières	-5		- 10
- Cessions d'immobilisations financières	18		
Acquisition de sociétés nettes de trésorerie acquise (1)	-633		

<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINAN- CEMENT</b>	<b>-808</b>		<b>- 200</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 1 633		0
Dividendes versés aux minoritaires	-25		0
Souscription d'emprunts	2 060		27
Remboursement d'emprunts	-983		-219
Variation diverse	-232		-8
Titres d'autocontrôle	+5		0

<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>31/03/2008</b>		<b>31/03/2007</b>
- Trésorerie d'ouverture Actif	- 12 062		- 10 612
- Trésorerie d'ouverture Passif	22 760		29 756
Trésorerie de clôture Actif	14 329		12 062
Trésorerie de clôture Passif	- 46 043		- 22 760
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>- 21 016</b>		<b>+ 8 446</b>

(1) La régionale titres acquis pour 666K€ et trésorerie apportée 33K€

### Flux de trésorerie - Détail de la variation de Trésorerie

En K€

	Note	Trésor. à la clôture 31/03/2008	Trésor. à l'ouverture 31/03/2007
Disponibilités		4 522	3 256
Valeurs mobilières de placement		9 807	8 806
- Dettes financières court terme		-46 043	-22 760
<b>TOTAL</b>		<b>-31 714</b>	<b>-10 698</b>



## Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidé	Résultat enregistré en capitaux propres	Total part du groupe	Minoritaire	Total
<b>Capitaux propres ouverture 1<sup>er</sup> janvier 2007</b>	<b>9 296</b>	<b>638</b>	<b>- 116</b>	<b>13 201</b>		<b>22 560</b>	<b>459</b>	<b>23 019</b>
Opérations sur titres auto-détenus			- 8			- 8		- 8
Distribution de dividendes				880		770	110	880
Résultat net de l'exercice						- 1	1	
Autres								
<b>Capitaux propres clôture 31 Mars 2007</b>	<b>9 296</b>	<b>638</b>	<b>- 124</b>	<b>14 081</b>		<b>23 321</b>	<b>570</b>	<b>23 891</b>
Opérations sur titres auto-détenus			5			5		5
Augmentation de capital	5 843			- 5 843				0
Distribution de dividendes				- 1 658		- 1 633	- 25	- 1 658
Variation de périmètre (1)				93			93	93
Résultat net de l'exercice				5 516		4 845	671	5 516
Autres				- 3		1	- 4	- 3
<b>Capitaux propres clôture 31 Mars 2008</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>- 119</b>	<b>12 186</b>		<b>26 539</b>	<b>1 305</b>	<b>27 844</b>

L'assemblée générale du 25 mai 2007 concernant l'approbation des comptes clos le 31 Décembre 2006 a décidé une distribution de dividendes de 1 633K€, qui ont été payés au 29 Juin 2007. Soit un dividende de 0.123 euro par action.

(1) Il s'agit de l'acquisition de la société La Régionale par la société Foncière Activité Logement constituée à 50% par la SAS FINANCIERE CAPELLI.

# Sommaire (B)

<b>1. Faits caractéristiques.....</b>	<b>39</b>
<b>2. Evénements postérieurs à la clôture.....</b>	<b>39</b>
<b>3. Principes comptables et méthodes d'évaluation .....</b>	<b>39</b>
3.1 Principes généraux.....	39
3.2 Méthodes de consolidation.....	39
3.3 Règles et méthodes d'évaluation .....	42
3.3.1 Recours à des estimations .....	42
3.3.2 Immobilisations incorporelles .....	42
3.3.3 Ecarts d'acquisition .....	43
3.3.4 Immobilisations corporelles .....	43
3.3.5 Stocks.....	43
3.3.6 Créances clients.....	44
3.3.7 Trésorerie et Equivalents de Trésorerie .....	44
3.3.8 Indemnités de départ à la retraite.....	44
3.3.9 Crédit bail et locations financières.....	44
3.3.10 Imposition différée .....	44
3.3.11 Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires .....	45
3.3.12 Titres auto détenus.....	45
3.3.13 Provisions.....	45
3.3.14 Instruments dérivés de couverture .....	45
<b>4. Notes relatives au Bilan .....</b>	<b>46</b>
4.1 Ecarts d'acquisition .....	46
4.2 Détail des immobilisations.....	46
4.3 Détail des immobilisations financières au 31/03/08 .....	48
4.4 Détail du stock au 31/03/2008.....	48
4.5 Créances et Dettes.....	49
4.6 Valeurs mobilières de placement .....	50
4.7 Composition du capital social.....	51
4.8 Provisions.....	51
4.9 Impôts différés.....	51
4.10 Rémunération des dirigeants .....	52
<b>5. Notes relatives au Compte de Résultat .....</b>	<b>52</b>
5.1 Résultat financier.....	52
5.2 Autres produits et charges opérationnelles .....	52
5.3 Résultat par action .....	52
5.4 Analyse des impôts différés par nature .....	53
5.5 Preuve d'impôt .....	53
<b>6. Informations sectorielles .....</b>	<b>54</b>
<b>7. Autres informations .....</b>	<b>56</b>
7.1 Intégration proportionnelle.....	56
7.2 Effectif moyen.....	57
7.3 Engagements hors bilan.....	57
7.3 Facteurs de risque.....	58
7.3.1 Risque de marché .....	58
7.3.2 Faits exceptionnels et litiges .....	58
7.3.3 Assurance et couverture des risques .....	58
7.5 Opérations de couverture de taux.....	58
7.6 Informations relatives aux contrats de construction .....	59
7.7 Information proforma.....	60

# Annexe

Annexe au bilan avant affectation du résultat de l'exercice, dont le total du bilan est de 118 974K€ et au compte de résultat de l'exercice dont le Chiffre d'affaires est de 65 633K€ et dégageant un bénéfice groupe de 4 845K€

## 1. Faits caractéristiques

L'assemblée Générale Extraordinaire du 21 septembre 2007 a décidé de l'augmentation de capital pour le porter de 9 296 000€ à 15 139 200€, par voie d'incorporation d'une somme de 5 843 200€ entièrement prélevée sur le compte « Autres Réserves » de la société.

Cette augmentation de capital a été réalisée par élévation de la valeur nominale de l'action portée de 0.70€ à 1.14€.

L'exercice clos au 31 mars 2007 n'a eu qu'une durée de 3 mois.

## 2. Evènements postérieurs à la clôture

Le conseil d'administration du 1er juillet 2008 a proposé un dividende de 0,07 euros par action soit 929 600 euros.

## 3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

### 3.1 Principes généraux

Le groupe CAPELLI a établi ses comptes consolidés annuels au 31/03/2008 conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standard), tels qu'adoptés dans l'Union Européenne.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés annuels au 31 mars 2008 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos le 31 Mars 2007.

Aucune application anticipée des normes comptables ou amendement de normes existantes au 31 mars 2008 dont la date d'application effective est postérieure au 1er avril 2008, n'a été effectuée.

Les comptes consolidés annuels au 31 mars 2008 ainsi que les notes afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 1er juillet 2008.

### 3.2 Méthodes de consolidation

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

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

Lorsque le groupe a la capacité d'orienter la stratégie et de diriger les politiques financière et opérationnelle c'est la méthode de l'intégration globale qui est appliquée. A l'inverse lorsque ces décisions requièrent l'accord unanime de tous les associés, la méthode de l'intégration proportionnelle est utilisée.

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

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

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

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

## Sociétés Consolidées

LIEN DE DÉTENTION DIRECT	DÉTENTION DIRECTE %	CONTRÔLE DU GROUPE %	MÉTHODE DE CONSOLID.	INTÉRÊTS DU GROUPE %	INTÉRÊTS %
SA CAPELLI Dans SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	I.G.	99,8%	99,8%
SA CAPELLI Dans CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99%	99%	I.G.	99%	99%
SA CAPELLI Dans 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70%	70%	I.G.	70%	70%
SA CAPELLI Dans BARAUT SA Siret : 38924053200017	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans LE CLOS SAVETIER SARL Siret : 49125724200017	59%	59%	I.G.	59%	59%
Sas2CAménagement&SACAPELLI Dans SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans JULES VERNE SNC Siret : 43922071600013	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
SA CAPELLI Dans LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LES PLATIERES SNC Siret : 45112833400013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans AFA CAPELLI SEP Siret : 42964259200016	50%	50	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE RICHELIEU SCI Siret : 44139802100010	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LE PARC DES LONGS PRES SCI Siret : 45098033900011	40%	40%	I.P.	40%	40%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MARIE SCI Siret : 44939202600018	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MARION SCI Siret : 44965635400015	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES TERRASSES DE BERENICE SCI Siret : 45350190000014	50%	50%	I.P.	50%	50%

SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LE DOMAINE DU RETORD SCI Siret : 48149251000013	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LE DOMAINE DU RETORD SCI Siret : 48149251000013	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MAUD SCI Siret : 48130443400014	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE GENEVOIS SCI Siret : 48295200900017	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	50%	50%	<b>I.G.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans SOFIREL – CAPELLI (Chassieu 4) Siret : 43988254900017	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE MAZARIN SCI Siret : 48988565700010	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100%	100%	<b>I.G.</b>	100%	100%
SAS 2C AMENAGEMENT Dans SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans SNC ST MAURICE DE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI Dans SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100%	100%	<b>I.G.</b>	100%	100%
SA CAPELLI Dans SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	100%	100%	<b>I.G.</b>	100%	100%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100%	100%	<b>I.G.</b>	100%	100%
SAS FINANCIERE CAPELLI Dans SARL Foncière Activité Logement Siret : 498456800017	50%	50%	<b>I.P.</b>	50%	50%
SARL Foncière activité Logement Dans SA la Régionales Siret : 95750355000015	87.55%	43.77%	<b>I.P.</b>	43.77%	87.55%

Toutes les sociétés clôturent au 31 décembre à l'exception des sociétés suivantes, dont la date de clôture est au 31/03/08 :

- SA CAPELLI
- SAS 2C AMENAGEMENT
- SAS CAPELLI PROMOTION
- SAS FINANCIERE CAPELLI
- SA BARAUT
- SNC DOMAINE DE L'ENTAY
- SNC JARDINS DE CHAMPAGNE
- SNC ST MAURICE VERCHERES
- SCI ALLEES PASCALINE
- SCI HAMEAUX D'AMANDINE

L'ensemble des sociétés ayant une date de clôture différentes ont fait l'objet d'une situation au 31 Mars 2008 et d'une reconstitution de la période 1er avril 2007/31 Mars 2008 sauf les sociétés pour lesquelles il n'y a plus d'activité car étant en fin de programme ou en cours de liquidation.

#### *Variation du pourcentage d'intérêt*

La SCI COTEAUX DU LOGRAS qui était détenue à 60%, a été transformée en SNC : Le groupe a racheté les 40% des minoritaires, la détention par conséquent est de 100 % du capital.

#### *Sortie de périmètre*

La SNC LE PARAVISET a été dissoute le 30 novembre 2007.

#### *Entrée dans le périmètre*

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

- SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE : 100% des titres acquis par la SA CAPELLI et la SAS CAPELLI PROMOTION
- SCI LES ALLEES PASCALINE : 100% des titres acquis par la SA CAPELLI et la SAS CAPELLI PROMOTION
- SNC ST MAURICE VERCHERES 50% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SNC les JARDINS DE CHAMPAGNE 100% des titres acquis par la SA CAPELLI, 50% à la constitution et 50% racheté au cours du 2e semestre 2007.
- SNC DOMAINE DE L'ENTAY 50% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT 50% des titres acquis par la SAS FINANCIERE CAPELLI
- SA LA REGIONALE 87.55% des titres acquis par la SARL Foncière Activité Logement pour 1 331K€. L'écart d'acquisition constaté au niveau du sous groupe est de 20K€ et l'écart d'évaluation affecté en immeuble de placement de 1 864K€. La quote-part de Chiffre d'affaires de cette société ainsi que le résultat du semestre ont été respectivement de 434K€ et - 48K€ pour la part du groupe.

### **3.3 Règles et méthodes d'évaluation**

#### **3.3.1 Recours à des estimations**

L'établissement des états financiers selon les normes IFRS nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers, notamment en ce qui concerne les éléments suivants :

Les durées d'amortissement des immobilisations,

L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction.

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations.

#### **3.3.2 Immobilisations incorporelles**

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

La durée d'amortissement généralement retenue est la suivante :

- Logiciels            1 à 5 ans            Linéaire

### 3.3.3 Ecarts d'acquisition

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

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an.

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

### 3.3.4 Immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles », la valeur brute des éléments corporels de l'Actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens.

Les immeubles de placement ont été retraités selon la norme IAS 40, en retenant comme méthode celle du coût amorti.

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

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

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

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

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

### 3.3.5 Stocks

#### *Activité lotissement :*

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

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

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

#### *Activité Promotion :*

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

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

### 3.3.6 Créances clients

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

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Cette valeur d'inventaire est appréciée au cas par cas et tient compte des risques éventuels de non recouvrement.

### 3.3.7 Trésorerie et Equivalents de Trésorerie

Il s'agit des comptes courants bancaires pour 4 522 K€ et des valeurs mobilières de placement pour 9 807 K€. Les découverts bancaires sont exclus des disponibilités et sont présentés en dettes financières courantes.

Les valeurs mobilières de placements sont évaluées à leur juste valeur, les variations de juste valeur étant comptabilisées en résultat. Le groupe retient, dans son évaluation à la juste valeur, le cours à la date de clôture ou les valeurs liquidatives pour les actifs de trésorerie placés dans les OPCVM.

### 3.3.8 Indemnités de départ à la retraite

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

- La Convention Collective applicable ;
- L'âge et le Sexe des salariés ;
- La catégorie socioprofessionnelle ;
- Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- Le salaire annuel brut ;
- Les dispositions du Code du Travail ;
- Un taux 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%.

D'autre part, un taux de charges sociales a été appliqué, de 30% à 45% selon la catégorie de salariés.

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

Les écarts actuariels sont immédiatement comptabilisés en résultat de la période au cours de laquelle ces écarts sont dégagés.

### 3.3.9 Crédit bail et locations financières

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

### 3.3.10 Imposition différée

Les impôts différés sont calculés suivant la méthode du report variable. Ils sont constatés dans le compte de résultat et au bilan pour tenir compte :

- Des déficits reportables ;
- Des décalages temporaires existant entre le résultat fiscal et le résultat comptable ;
- Des retraitements retenus pour l'établissement des comptes consolidés ;
- De l'élimination de l'incidence des opérations comptabilisées pour la seule application des législations fiscales.

En application de la méthode du report variable, l'effet des variations du taux d'imposition sur les impôts différés constatés antérieurement, est enregistré en capitaux propres.

Les pertes fiscales reportables ne font l'objet de la reconnaissance d'un impôt différé – Actif au bilan, que si ces dernières ont de fortes chances d'être récupérées.



### **3.3.11 Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires**

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

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

*Activité promotion* : Le résultat est constaté au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction et de commercialisation en fonction de la marge prévisionnelle de chaque programme. Le chiffre d'affaires est comptabilisé pour chaque exercice en fonction du taux d'avancement et de commercialisation.

Le taux d'avancement est déterminé (par programme) en rapprochant les dépenses engagées des dépenses prévisionnelles. Il est tenu compte d'un taux de risque de 1 à 5% du coût de la construction en fonction des éléments connus.

Les dépenses de commercialisation sont des charges de l'exercice.

### **3.3.12 Titres auto détenus**

Les titres auto détenus par le groupe sont comptabilisés en déduction des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les éventuels profits ou pertes liés à l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation des titres auto détenus sont comptabilisés directement en capitaux propres sans affecter le résultat.

### **3.3.13 Provisions**

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

### **3.3.14 Instruments dérivés de couverture**

L'utilisation par le groupe CAPELLI d'instruments dérivés a pour objectif la couverture des risques associés aux fluctuations des taux d'intérêts. Les instruments financiers sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations ultérieures de juste valeur de l'instrument sont comptabilisées en fonction de la désignation, ou non, du dérivé en tant qu'instrument financier de couverture.

Pour les opérations qualifiées de couverture de flux futurs (flux liés à une dette à taux variable), les variations de valeur sont comptabilisées en capitaux propres, compte tenu du fait que les opérations ne présentent aucun caractère spéculatif.

## 4. Notes relatives au Bilan

### 4.1 Ecarts d'acquisition

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

VALEURS BRUTES	01/04/2007	Variation + ou -	Variations de périmètre	31/03/2008
CAPELLI	120			120
FINANCIERE CAPELLI	112			112
LA REGIONALE	0		10	10
<b>TOTAL</b>	<b>232</b>		<b>10</b>	<b>242</b>

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

Les écarts d'acquisition ont été affectés à l'Unité Génératrice de Trésorerie « Lotissement » et à « divers » pour la variation de périmètre de 10K€

### 4.2 Détail des immobilisations

En K€

Etat des immobilisations	Valeur Brute Début Exer- cice	Variation de Périmètre	Virement poste à poste	Acquisition	Cessions	Valeur Brute Fin Exercice
<b>ECART ACQUISITION</b>	<b>232</b>	<b>10</b>				<b>242</b>
Logiciel	179			197	4	372
<b>IMMOBILISATIONS INCORPOREL- LES</b>	<b>179</b>	<b>0</b>		<b>197</b>	<b>4</b>	<b>372</b>
Terrains	23	151				174
Constructions	367	13		7		387
Immeubles de Placement	3 886	783		5		4 674
I.T.M.O.I.	29	20		1	12	38
Installations et agencements divers	310			62	10	362
Matériel de transport	153	30		293	188	288
Matériel de bureau et informatique	293	9		47	20	329
Immobilisation en cours						
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>5 061</b>	<b>1 006</b>		<b>415</b>	<b>230</b>	<b>6 252</b>
Autres immobilisations financières	0	1				1
Dépôts et cautionnements	52			5	18	39
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>52</b>	<b>1</b>		<b>5</b>	<b>18</b>	<b>40</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>5 524</b>	<b>1 017</b>		<b>617</b>	<b>252</b>	<b>6 906</b>

La variation de périmètre est liée à l'acquisition de la SA LA REGIONALE par la SARL Foncière Activité Logement, elle-même créée en juin 2007 et détenue à 50% par la SAS FINANCIERE CAPELLI. L'acquisition de cette société a conduit à constater un écart d'évaluation de 906K€ correspondant à la valorisation à la juste valeur d'un immeuble de placement.

En K€

Etat des amortissements	Montant Début Exer- cice	Variation de périmè- tre	Dotation Exercice	Diminutions reprises	Virement poste à poste	Solde de Clôture
<b>Amortissement des écarts d'ac- quisition</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Logiciels	32		70	4		98
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>32</b>		<b>70</b>	<b>4</b>		<b>98</b>
Constructions	35	11	40			86
Immeuble de Placement	925	11	167			1 103
I.T.M.O.I.	15	20	7	12		30
Installations Agencement divers	130	0	37	10		157
Matériel de transport	28	21	57	38		68
Matériel de bureau et informatique	182	9	68	20		239
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 315</b>	<b>72</b>	<b>376</b>	<b>80</b>		<b>1 683</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>0</b>					<b>0</b>
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 347</b>	<b>72</b>	<b>446</b>	<b>84</b>		<b>1 781</b>

En K€

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début Exercice	Valeur Nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin Exercice
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>232</b>	<b>10</b>	<b>242</b>
Logiciel	147		274
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>274</b>
Terrains	23	151	174
Constructions	332	2	301
Immeubles de Placement	2 961	783	3 571
I.T.M.O.I.	14	0	8
Installations et agencements divers	180		205
Matériel de transport	125	9	220
Matériel de bureau et informatique	111	0	90
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>3 746</b>	<b>934</b>	<b>4 569</b>
Autres immobilisations financières	0	1	1
Dépôts et Cautionnements	52		39
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>52</b>	<b>1</b>	<b>40</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 177</b>	<b>945</b>	<b>5 125</b>

## Immeubles de placement

En K€

	<b>Brut</b>	<b>Amort.</b>	<b>Net</b>
<b>Valeur à l'ouverture</b>	<b>3 886</b>	925	2 961
Acquisitions de l'exercice	22		22
Variation de périmètre	766	11	755
Dotations de l'exercice		167	-167
Autres Virement de poste à poste Amortissements par composants			
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>4 674</b>	<b>1 103</b>	<b>3 571</b>

Au 31 mars 2008, les immeubles de placement présentent une valeur de marché, évaluée à 4 614 K€ en septembre 2005, à laquelle s'ajoute un immeuble évalué 941K€ au cours du 2ème semestre 2006, supérieur à la valeur nette comptable.

Montant des produits des locations	195 K€
Taxes foncières	14 K€
Charges locatives	15 K€

### 4.3 Détail des immobilisations financières au 31/03/08

En K€

Dépôt et cautionnement	39		39	52
<b>TOTAL</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>52</b>

### 4.4 Détail du stock au 31/03/2008

En K€

Lotissement	51 505	30	51 475	27 436
Promotion immobilière	9 112		9 112	6 574
Autres	68		68	
<b>TOTAL</b>	<b>60 685</b>	<b>30</b>	<b>60 655</b>	<b>34 010</b>

Les stocks comptabilisés en produit dans l'exercice s'élèvent à + 25 641K€.

Des provisions sur stock ont été reprises à hauteur de 500 K€ dont 140K€ sur un terrain en cours d'urbanisation et 280K€ suite au débouclage d'un litige. Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 693 K€.

#### 4.5 Créances et Dettes

##### Créances : Actifs non Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus de cinq ans
<b>IMPOTS DIFFERES ACTIFS</b>	<b>115</b>	<b>115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

##### Créances : Actifs Courants

En K€

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>614</b>	<b>614</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Client	30 822	30 822		
Clients factures à établir	267	267		
<b>CREANCES CLIENTS</b>	<b>31 089</b>	<b>31 089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Etat TVA	4 183	4 183		
Etat Autres impôts				
Débiteurs divers	268	268		
Comptes courants	1 273	1 273		
Charges constatées d'avance	1 338	1 338		
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>7 062</b>	<b>7 062</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>38 765</b>	<b>38 765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

##### Dettes : Passifs non Courants

En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Provisions	52	0	18	34
Emprunts				
- à taux fixe	1 496	0	1 461	35
- à taux variable	475	0	287	188
- intérêts courus	0	0		
Dépôts et cautionnements reçus	20	20		
Impôts différés passifs	1 134	1 134		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>3 177</b>	<b>1 154</b>	<b>1 766</b>	<b>257</b>

**Dettes : Passifs Courants**

En K€

<b>Dettes</b>	<b>Montant Brut</b>	<b>Echéances A moins d'un an</b>	<b>Echéances de un à cinq ans</b>	<b>Echéances A plus de cinq ans</b>
Concours bancaires	46 043	46 043		
Emprunts à moins d'un an	1 344	1 344		
<b>DEPOT ET CONCOURS BANCAIRES</b>	<b>47 387</b>	<b>47 387</b>		
<b>COMPTES COURANTS</b>	<b>558</b>	<b>558</b>		
Fournisseurs	13 727	13 727		
Factures non parvenues	20 355	20 355		
<b>DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>34 082</b>	<b>34 082</b>		
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>5 801</b>	<b>5 801</b>		
Divers				
Produits constatés d'avance				
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>125</b>	<b>125</b>		
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>87 953</b>	<b>87 953</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Endettement net**

<b>Endettement net</b>	<b>31/03/07</b>	<b>Variation</b>	<b>31/03/08</b>
Passifs non courants	1 437	554	1 991
Passifs courants	23 582	23 805	47 387
Comptes courants passifs	1 137	- 579	558
<b>Endettement brut</b>	<b>26 156</b>	<b>23 780</b>	<b>49 936</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 12 062	- 2 267	- 14 329
Comptes courants actifs	- 1 621	348	- 1 273
<b>Endettement net</b>	<b>12 473</b>	<b>21 861</b>	<b>34 334</b>

**4.6 Valeurs mobilières de placement**

En K€

	<b>31/03/2008 Valeur acquisition</b>	<b>31/03/2008 Valeur de marché</b>	<b>31/03/2007</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9 807</b>	<b>9 807</b>	<b>8 807</b>

#### 4.7 Composition du capital social

En K€

	Au début	Créés	Remboursés	En fin
<b>Nombre de titres</b>	13 280 000			13 280 000
<b>Valeur unitaire</b>	0,70 €			1.14 €

#### Remarque :

Un droit de vote double est accordé à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire au jour de l'assemblée générale. L'assemblée générale extraordinaire du 21 septembre 2007 a décidé d'une augmentation de capital de 5 843 200€ par voie d'incorporation de réserves. Cette augmentation de capital s'est traduite par une élévation de la valeur nominale de l'action portée de 0.70€ à 1.14€.

#### Actions auto détenues

Au 31 mars 2008, la SA CAPELLI détient 19 100 de ses propres titres, pour une valeur de 44 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

#### 4.8 Provisions

En K€

	Valeur au 01/04/07	Variation périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 31/03/08
Provision IDR	36	16	7		7	52
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>16</b>	<b>7</b>		<b>7</b>	<b>52</b>

#### 4.9 Impôts différés

<b>Impôts différés au 31 Mars 2007 :</b>	En K€
Passifs :	
Actifs	829
	- 126
	-----
Variation de périmètre	<b>703</b>
Changement de taux	249
Mouvements affectant le résultat	4
Dotations de l'exercice	
Reprises de l'exercice	587
	-----
	- 524
<b>Impôts différés au 31 mars 2008 :</b>	-----
Dont Impôts différés Passifs	1 019
Dont Impôts différés Actifs	1 134
	- 115

Le montant des déficits antérieurs à l'intégration fiscale de la SA BARAUT qui n'ont pas fait l'objet d'une activation s'élève à 546 K€.

Les déficits antérieurs de la SA La Régionale qui n'ont pas fait l'objet d'une activation s'élève à 41K€

#### 4.10 Rémunération des dirigeants

Seuls les dirigeants de la SA CAPELLI sont rémunérés. Les gérants ou administrateurs des autres sociétés ne perçoivent aucune rémunération. Le montant des rémunérations comptabilisées pour les membres du conseil d'administration de la SA CAPELLI s'élève à 262 K€ pour l'exercice 2008.

Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

## 5. Notes relatives au Compte de Résultat

### 5.1 Résultat financier

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

En K€

	Montant	Opération avec des établis. de Crédits	Opération avec les tiers et/ou minoritaires	Opération sur titres
Intérêt des emprunts	138	138		
Frais bancaires	2 505	2 505		
Intérêts des comptes courants	4		4	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 647</b>	<b>2 643</b>	<b>4</b>	
Produits sur cession de VMP	377			377
Intérêts sur créances et autres	85	30	55	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>462</b>	<b>30</b>	<b>55</b>	<b>377</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>- 2 185</b>	<b>- 2 613</b>	<b>51</b>	<b>377</b>

### 5.2 Autres produits et charges opérationnelles

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

En K€

	Produits	Charges	Résultat
Cession immobilisations	155	150	+ 5
<b>RESULTAT</b>	<b>155</b>	<b>150</b>	<b>+ 5</b>

### 5.3 Résultat par action

Le résultat par action a été calculé de la manière suivante : Résultat net du groupe divisé par le nombre d'actions. Le capital de la société est constitué de 13 280 000 actions ordinaires dont 19 100 titres d'autocontrôle.



#### 5.4 Analyse des impôts différés par nature

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

En K€

	31/03/2008	31/03/2007
Organic	13	2
Effort Construction	-2	1
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	1	0
Provision pour retraite	-1	- 1
Autres provisions	- 0	- 11
Décalages de résultats (bénéfices)	- 420	
Frais Financiers sur stocks	+ 157	- 31
Amortissement par composant	+ 18	6
Participation des salariés	+ 77	0
Reprise provisions risque et charges	+ 95	0
Résultat SCI à l'avancement		- 11
<b>TOTAL</b>	<b>- 63</b>	<b>- 45</b>

#### 5.5 Preuve d'impôt

<b>Résultat NET</b>	<b>5 516</b>
Impôt	2 824
	-----
Résultat avant impôt	8 340
IS théorique attendu	2 780
Contribution 3.3%	66
+ Différences permanentes	31
- Economie IS sur Quote-part SEP	-53
	-----
<b>Impôt effectif</b>	<b>2 824</b>

## 6. Informations sectorielles

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

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

### Bilan

En K€

	Locatif / Holding		Lotissement		Promotion		TOTAL	TOTAL
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
ACTIFS NON COURANTS	3 974	3 981	1 226	322	40	0	5 240	4 303
ACTIFS COURANTS	293	1 671	95 448	60 110	17 993	11 861	113 734	73 642
<b>TOTAL ACTIF SECTORIEL</b>	<b>4 267</b>	<b>5 652</b>	<b>96 674</b>	<b>60 432</b>	<b>18 033</b>	<b>11 861</b>	<b>118 974</b>	<b>77 945</b>
PASSIFS NON COURANTS	1 685	1 504	1 388	798	104	0	3 177	2 302
PASSIFS COURANTS	903	972	77 809	40 714	9 241	10 066	87 953	51 752
<b>TOTAL PASSIF SECTORIEL</b>	<b>2 588</b>	<b>2 476</b>	<b>79 197</b>	<b>41 512</b>	<b>9 345</b>	<b>10 066</b>	<b>91 130</b>	<b>54 054</b>

### Compte de résultat

En K€

	Locatif / Holding		Lotissement		Promotion		TOTAL	TOTAL
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	595	67	56 551	10 707	8 487	1 441	65 633	12 215
RESULTAT OPERATIONNEL	-166	-489	10 402	2 084	289	61	10 525	1 656
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT							2 824	463
RESULTAT NET AVANT RESULTAT ACTIVITES ARRETEES							5 516	880
<b>RESULTAT NET</b>							<b>5 516</b>	<b>880</b>

Informations complémentaires

En K€

Dépenses d'investissement	Locatif / Holding		Lotissement		Promotion		TOTAL	TOTAL
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>		7	197	36			240	43
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	6	146	349	5	60		566	151
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	3	7		3	2		15	10
<b>TOTAL GENERAL</b>	9	160	546	44	62		617	204

Charges d'amortissement et de dépréciations	Locatif / Holding		Lotissement		Promotion		TOTAL	TOTAL
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
<b>AMORTISSEMENTS</b>	192	77	243	16	8		536	93
Immobilisations incorporelles		3	70	7			80	10
Immobilisations corporelles	192	74	173	9	8		456	83
<b>DEPRECIATIONS</b>					6	41	6	41
Stocks						41		41
Créances clients					6		6	
<b>TOTAL GENERAL</b>	192	77	243	16	14	41	542	134

## 7. Autres informations

### 7.1 Intégration proportionnelle

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

**Actif** En K€

	31/03/2008	31/03/2007
Actifs non Courants (total I)	943	115
Actifs Courants (total II)	10 994	15 835
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>11 937</b>	<b>15 950</b>

**Passif** En K€

	31/03/2008	31/03/2007
Capitaux Propres (total I)	518	704
Passifs non Courants (II)	473	182
Passifs Courants (III)	10 946	15 064
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>11 937</b>	<b>15 950</b>

**Compte de résultat** En K€

	31/03/2008	31/03/2007
Total Produits Opérationnels	9 963	1 854
Total Charges Opérationnelles	- 9 131	1 820
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>832</b>	<b>34</b>
Autres Produits Opérationnels	2	18
Autres Charges Opérationnelles	0	-1
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>834</b>	<b>51</b>
Coût de l'endettement financier	- 234	- 19
Autres Produits et Charges Financières	0	0
Charges d'impôt sur le résultat	- 100	- 11
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>500</b>	<b>21</b>

### Parties liées

La quote-part non consolidée des transactions avec les entreprises liées, consolidées en intégration proportionnelle est la suivante :

Chiffre d'affaires : 1 477 K€

Compte courant actif : 736 K€

Compte courant passif : 2 094 K€

## 7.2 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	03/2008	03/2007
<b>Cadres</b>	17	12
<b>Employés</b>	63	49
<b>Total</b>	80	61

## 7.3 Engagements hors bilan

Au 31 mars 2008 :

- Le montant des engagements reçus s'élèvent à 36 M€
- Le montant des engagements donnés s'élèvent à 40 M€

### Engagements donnés

En K€

	31/03/2008	31/03/2007
Promesses d'hypothèques	36 413	15 947
Privilège de prêteur	31	40
Loyers baux commerciaux	517	567
Nantissement	3 056	1 725
<b>TOTAL</b>	<b>40 017</b>	<b>18 279</b>

### Engagements reçus

En K€

	31/03/2008	31/03/2007
Avals, cautions	689	1 022
Garantie d'achèvement lotisseur	35 745	11 349
<b>TOTAL</b>	<b>36 434</b>	<b>12 371</b>

## 7.3 Facteurs de risque

### 7.3.1 Risque de marché

#### *Risques de liquidité et de taux*

Au 31 mars 2008, les dettes financières s'élèvent à 49.384 K€. La trésorerie et les équivalents de trésorerie à l'actif s'élèvent à 14.893 K€, soit une dette financière nette de 34.491 K€. Rapportée aux capitaux propres consolidés part du Groupe de 26.763 K€, le ratio endettement net / fonds propres est de 1,3. Il traduit la très forte activité du Groupe en fin d'exercice (40% des ventes ont été réalisées sur les derniers mois) avec un décalage ponctuel de l'encaissement des ventes pour environ 10 M€ auprès des notaires. Ainsi, au 30 juin le gearing redevient « normatif » à moins de 0,8.

Les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales présentent les caractéristiques suivantes : le capital restant dû au 31 mars 2008 est de 3.282 K€ dont l'essentiel (90%) est financé par taux variable.

Le Groupe a couvert son endettement net à hauteur de 12 M€ par les instruments de couverture de taux dont les caractéristiques sont données au paragraphe 7.5 du présent document.

#### *Risque de change*

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

### 7.3.2 Faits exceptionnels et litiges

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

### 7.3.3 Assurance et couverture des risques

CAPELLI a souscrit :

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

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

## 7.5 Opérations de couverture de taux

TABLEAU DE SYNTHESE DES OPERATIONS DE COUVERTURE DE TAUX POUR LE GROUPE CAPELLI

	Début de période	Fin de période	Notionnel en EUR	Taux variable reçu	Taux fixe payé
Opération de swap de taux fixe à 4.29% contre Euribor 3 mois en base Nje/360	15/01/08	15/07/09	4 000 000	Euribor 3 mois	4,29%

	Début de période	Fin de période	Notionnel en EUR	Taux variable	Niveau du Cap
Opération d'achat de cap à 4.50% sur Euribor 3 mois avec paiement d'une prime flat	15/01/08	15/01/09	4 000 000	Euribor 3 mois	4,50%

Montant de la prime payée à la mise en place : 5 200 €

	Début de période	Fin de période	Notionnel en EUR	Taux variable	Niveau du Cap prime incluse
Opération d'achat de cap à 4.75% sur Euribor 3 mois avec paiement d'une prime étalée	15/01/08	15/01/10	4 000 000	Euribor 3 mois	4,83%

Montant de la prime payée tous les trimestres : 0.08% du notionnel couvert

## 7.6 Informations relatives aux contrats de construction

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

Au 31/03/2008, cinq SCI de construction ventes avaient terminé leur programme soit :

- SCI RICHELIEU
- SCI LES JARDINS DE FLORANGE
- SCI PARC DES LONGS PRES
- SCI BERENICE
- SCI JARDINS DE MAUD

L'opération relative à la SCI JARDINS de MARION est annulée, la vente du terrain ayant elle-même été annulée.

Les terrains de la SCI LE GENEVOIS ont été revendus en bloc, aucune opération de promotion ne sera donc faite.

Les SCI suivantes n'ont pas commencé à commercialiser leur programme :  
SCI St CERGUÉS LES COTS

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

- SCI JARDINS DE MARIE
- SCI BERENICE
- SCI L'AMBASSADEUR
- SCI JARDINS DE MAUD
- SCI DOMAINE DU RETORD
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE
- SCI GENEVOIS
- SCI MAZARIN
- SCI LES HAMEAUX AMANDINE
- SCI LES ALLES PASCALINE

Concernant ces sociétés, les chiffres relatifs au contrat de construction sont retranscrits dans le tableau suivant. Sachant qu'au 31/03/2007 seules les 5 premières étaient concernées par ce tableau.

En K€

	31/03/2008	31/03/2007
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	- 15 042	- 6 932
Frais de commercialisation encourus	- 879	- 502
Autres produits	+ 75	+ 2
Bénéfices	456	+ 382
<b>Chiffre d'affaires cumulé</b>	<b>16 301</b>	<b>7 814</b>
Facturations intermédiaires émises	19 784	9 574
Avances reçues	-14 738	- 2 223
Dû par les clients	5 046	463

## 7.7 Information proforma

	EXERCICE 31/03/2008 12 mois			Non audité 31/03/2007 12 mois
	France	Exportation	Total	Net
	VENTE DE MARCHANDISES PRODUCTION VENDUE	433 65 200		433 65 200
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>65 633</b>		<b>65 633</b>	<b>65 946</b>
<b>AUTRES PRODUITS DE L'ACTIVITE</b>			<b>532</b>	<b>35</b>
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION			0	0
REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS			518	-19
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			14	54
<b>TOTAL DES PRODUITS OPERATIONNELS</b>			<b>66 165</b>	<b>65 981</b>
<b>ACHATS CONSOMMES</b>			<b>45 702</b>	<b>46 267</b>
ACHATS DE MARCHANDISES			286	
ACHAT DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS			40 334	40 475
SOUS TRAITANCE			4 867	5 617
AUTRES ACHATS			215	175
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>			<b>4 372</b>	<b>2 494</b>
SALAIRES ET TRAITEMENTS			3 080	1 825
CHARGES SOCIALES			1 068	669
PARTICIPATION DES SALAIRES			224	
<b>CHARGES EXTERNES</b>			<b>4 377</b>	<b>3 759</b>
<b>IMPOTS ET TAXES</b>			<b>722</b>	<b>589</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTIS. ET PROVISIONS</b>		Sur immobilisations	452	350
		Sur actif circulant	6	107
		Prov. risques et charges	10	8
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			4	53
<b>TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES</b>			<b>55 645</b>	<b>53 627</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>			<b>10 520</b>	<b>12 354</b>
AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			155	139
AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			150	145
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>			<b>10 525</b>	<b>12 348</b>
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>			<b>-2 145</b>	<b>-1 216</b>
PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE			413	229
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT			2 558	1 445
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES</b>			<b>-40</b>	<b>5</b>
AUTRES PRODUITS FINANCIERS			49	59
AUTRES CHARGES FINANCIERES			89	54
<b>CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>			<b>2 824</b>	<b>3 775</b>
IMPOT SUR LES BENEFICES			2 761	3 662
IMPOTS DIFFERES			63	113
<b>RESULTAT NET AVANT RESULTAT DES ACTIVITES ARRETEES</b>			<b>5 516</b>	<b>7 362</b>
<b>RESULTAT NET</b>			<b>5 516</b>	<b>7 362</b>
PART DU GROUPE			4 845	7 079
INTERETS MINORITAIRES			671	282
<b>RESULTAT PAR ACTION (1)</b>			<b>0,365</b>	<b>0,534</b>



# **C- COMPTES SOCIAUX AU 31 MARS 2008**

## **MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS**

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

SA CAPELLI

pour l'exercice du 01/04/2007 au 31/08/2008 et conformément à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par les normes de présentation définies par l'Ordre des experts-comptables.

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

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

- Total du bilan :	92 945 433 €
- Chiffre d'affaires :	43 328 930 €
- Résultat net comptable :	3 571 739 €

Fait à LYON, le 25/06/2008

Anne-Sophie VETRANO  
Expert-Comptable

	Brut	Amort. & Provisions	Net au 31/03/08	Net au 31/03/07
<b>ACTIF</b>				
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés	366 996	94 957	272 039	142 683
Fonds commercial	52 595		52 595	52 595
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions	710 142	182 334	527 808	573 156
Installations techniques, matériel et outillage	21 682	14 199	7 482	14 020
Autres immobilisations corporelles	822 923	375 311	447 612	319 747
Immob. en cours / Avances & acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	8 136 165		8 136 165	8 134 495
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	79 035		79 035	158 014
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>10 189 538</b>	<b>666 801</b>	<b>9 522 737</b>	<b>9 394 710</b>
<b>Stocks</b>				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis	39 205 777		39 205 777	22 296 532
Marchandises				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	22 892 853		22 892 853	12 817 693
Fournisseurs débiteurs	33 194		33 194	5 023
Personnel	8 556		8 556	
Etat, Impôts sur les bénéfices				674 877
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	2 356 245		2 356 245	1 932 653
Autres créances	7 520 220		7 520 220	5 361 368
<b>Divers</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	507 957		507 957	584 806
Valeurs mobilières de placement	7 378 336		7 378 336	7 305 778
Disponibilités	2 396 147		2 396 147	2 120 591
Charges constatées d'avance	1 123 411		1 123 411	880 740
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>83 422 696</b>		<b>83 422 696</b>	<b>53 980 061</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>93 612 235</b>	<b>666 801</b>	<b>92 945 433</b>	<b>63 374 771</b>

	Net au 31/03/08	Net au 31/03/07
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel	15 139 200	9 296 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	7 280 182	7 280 182
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	593 363	304 143
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 070 040	4 251 507
Report à nouveau	1 230 577	5 241 402
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>3 571 739</b>	<b>573 568</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>28 885 102</b>	<b>26 946 803</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		150 000
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>150 000</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts	3 987 147	2 376 909
Découverts et concours bancaires	31 732 841	14 855 123
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	35 719 989	17 232 032
Emprunts et dettes financières diverses	15 903	11 603
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	238 742	501 139
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 309 970	16 883 086
Personnel	418 635	108 887
Organismes sociaux	292 905	291 146
Etat, Impôts sur les bénéfiques	716 116	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 676 364	518 850
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	211 076	152 308
Dettes fiscales et sociales	3 315 096	1 071 191
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 010	10
Autres dettes	459 622	578 906
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>64 060 332</b>	<b>36 277 968</b>
Ecarts de conversion - Passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>92 945 433</b>	<b>63 374 771</b>

	du 01/04/07 au 31/03/08 12 mois	du 01/01/07 au 31/03/07 3 mois	Variation
<b>PRODUITS</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue	42 328 930	8 832 413	33 496 517
Production stockée			
Subventions d'exploitation			
Autres produits	829 419	151 960	677 459
<b>Total</b>	<b>43 158 349</b>	<b>8 984 373</b>	<b>34 173 977</b>
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>			
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p & aut.approv.	46 603 448	2 113 258	44 490 190
Variation de stock (m.p.)	-16 660 393	4 259 590	-20 919 982
Autres achats & charges externes	3 000 897	668 452	2 332 445
<b>Total</b>	<b>32 943 952</b>	<b>7 041 300</b>	<b>25 902 653</b>
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>	<b>10 214 397</b>	<b>1 943 073</b>	<b>8 271 324</b>
<b>CHARGES</b>			
Impôts, taxes et vers. assim.	562 161	122 236	439 925
Salaires et Traitements	2 687 659	484 756	2 202 902
Charges sociales	918 208	173 244	744 964
Amortissements et provisions	262 593	77 601	184 992
Autres charges	253	1	252
<b>Total</b>	<b>4 430 873</b>	<b>857 839</b>	<b>3 573 034</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>5 783 524</b>	<b>1 085 234</b>	<b>4 698 290</b>
Produits financiers	684 280	104 700	579 581
Charges financières	1 973 891	349 255	1 624 636
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 289 611</b>	<b>-244 555</b>	<b>-1 045 056</b>
Opérations en commun	1 100 349	-1 572	1 101 921
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>5 594 262</b>	<b>839 107</b>	<b>4 755 154</b>
Produits exceptionnels	148 313	74 796	73 516
Charges exceptionnelles	200 357	73 754	126 603
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-52 045</b>	<b>1 042</b>	<b>-53 087</b>
Participation des salariés	223 929		223 929
Impôts sur les bénéfices	1 746 549	266 581	1 479 968
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>3 571 739</b>	<b>573 568</b>	<b>2 998 171</b>

## ANNEXE DES COMPTES SOCIAUX

Exercice du 01/04/2007 au 31/03/2008

Annexe au bilan avant affectation du résultat de l'exercice, dont le total est de 92 945 433,49 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 42 328 930,39 Euros et dégageant un bénéfice de 3 571 738,89 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/04/2007 au 31/03/2008.  
Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'assemblée générale extraordinaire du 21 septembre 2007 a décidé d'une augmentation de capital de 5 843 200€ par voie d'incorporation de réserves. Cette augmentation de capital s'est traduite par une élévation de la valeur nominale de l'action portée de 0.70€ à 1.14€.

La société a ouvert 3 nouveaux établissements sur l'exercice : Metz, Lorient, Montpellier.

#### Intégration fiscale

La SA CAPELLI a opté depuis le 1er janvier 2005 pour le régime de l'intégration fiscale. Elle est la société mère du groupe d'intégration, qui comprend également la SAS FINANCIERE CAPELLI (Ex SARL Réalisation St Christophe), SAS CAPELLI PROMOTION (Ex SARL Société Foncière de l'Ain) et SA BARAUT.

### EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

(code du commerce – article L.123-13 et L.123-17)  
(décret n°83-1020 du 29/11/83 articles 7,21,24 début, 24-1°, 24-2°, 24-3°)

#### Principes et conventions générales

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

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

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

#### Permanence des méthodes

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

#### Evaluation des provisions

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

#### Sociétés en participation

La SA CAPELLI est associée dans trois Sociétés En Participation (SEP), toutes trois détenues à 50% et chacune comptabilisée différemment :

- SEP CAPELLI-SOFIREL « Lozanne 2 », dont elle est gérante. La comptabilité de la SEP, qui n'a pas la personnalité morale, est incluse dans la comptabilité de la SA CAPELLI. Lors de la clôture de l'exercice, la quote part du bénéfice ou du déficit revenant à l'autre associé est comptabilisée dans les « opérations faites en commun ».
- SEP SOFIREL-CAPELLI « Chassieu 4 » : La SA CAPELLI n'est pas gérante de cette société. Elle comptabilise

en fin d'exercice 50% de la balance de clôture de la SEP, faisant ainsi apparaître sa quote-part du résultat dans ses comptes.

- SEP AFA-CAPELLI : La SA CAPELLI n'est pas gérante de la SEP. Elle comptabilise en fin d'exercice sa quote-part du résultat de l'exercice dans les « opérations faites en commun ».

#### Autres immobilisations incorporelles

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

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

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

	Valeurs	Taux d'amortissement
LOGICIELS	37 044	100,00
	133 315	33,33
	196 097	20,00

#### Evaluation des immobilisations corporelles

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

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

#### Evaluation des amortissements

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

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

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

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

#### Titres immobilisés

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

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

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

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

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

#### Créances immobilisées

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

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

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

#### Evaluation des produits en cours

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

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

+ Prix d'acquisition

+ Frais financiers

+ Impenses (frais d'aménagement et de viabilisation)

Les frais financiers incorporés au stock au 31 Mars 2008 s'élèvent à 159 181 € contre 496 521 € en N-1.

#### Dépréciation des stocks

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

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

#### Evaluation des créances et des dettes

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

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

#### Dépréciation des créances

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

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

#### Evaluation des valeurs mobilières de placement

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

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

#### Disponibilités en euros

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

#### Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires

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

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

COMPLEMENT D'INFORMATION RELATIF AU BILAN

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles	226 355		196 862
Constructions sur sol propre	335 251		
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	369 049		5 841
Installations techniques, matériel et outillage industriel	28 446		1 043
Installations générales, agencements, aménagements divers	197 593		62 108
Matériel de transport	138 936		294 309
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	284 968		46 393
Immobilisations corporelles en cours			
TOTAL	1 354 246		409 695
Autres participations	8 134 495		1 920
Prêts, autres immobilisations financières	158 013		4 773
TOTAL	8 292 509		6 693
TOTAL GENERAL	9 873 110		613 250

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation valeur d'origine fin exercice
	Poste à poste	Cessions		
Autres postes d'immobilisations incorporelles		3 626	419 590	
Constructions sur sol propre			335 251	
Installations générales, agencements, aménagements des constr.			374 890	
Installations techniques, matériel et outillage industriel		7 808	21 681	
Installations générales, agencements, aménagements divers		10 207	249 494	
Matériel de transport		171 529	261 716	
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		19 649	311 712	
Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL		209 195	1 554 746	
Autres participations		250	8 136 165	
Prêts, autres immobilisations financières		83 751	79 035	
TOTAL		84 001	8 215 200	
TOTAL GENERAL		296 822	10 189 538	

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	31 077	67 505	3 626	94 956
Constructions sur sol propre	96 433	11 283		107 716
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	34 711	39 905		74 617
Installations techniques, matériel et outillage industriel	14 426	7 339	7 567	14 199
Installations générales, agencements, aménagements divers	99 888	14 467	10 207	104 148
Matériel de transport	23 780	54 300	31 472	46 607
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	178 083	66 120	19 649	224 554
TOTAL	447 323	193 418	68 896	571 844
TOTAL GENERAL	478 401	260 923	72 523	666 801

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Autres immob. incorporelles	67 505				
Constructions sur sol propre	11 283				
Installations générales, agenc, aménag, constr.	39 905				
Instal, techniques, matériel et outillage indus	7 339				
Instal générales, agenc, aménag. divers	14 467				
Matériel de transport	54 300				
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	66 120				
TOTAL	193 418				
TOTAL GENERAL	260 923				



## Etat des provisions

Provisions pour risques et charges	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Autres provisions pour risques et charges	150 000		150 000		
<b>TOTAL</b>	150 000		150 000		

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur stock et en cours	208 979		208 979		
<b>TOTAL</b>	208 979		208 979		
<b>TOTAL GENERAL</b>	358 979		358 979		
<b>Dont dotations et reprises d'exploitation</b>			358 979		

Concernant la reprise de provision, 140 K€ n'ont pas été utilisés.

## Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	79 035		79 035
Autres créances clients	22 892 853	22 892 853	
Personnel et comptes rattachés	538	538	
Impôts sur les bénéfiques			
Taxe sur la valeur ajoutée	2 356 244	2 356 244	
Avances et acomptes versés sur commandes	507 957	507 957	
Divers état et autres collectivités publiques	8 017	8 017	
Groupe et associés	7 420 187	7 420 187	
Débiteurs divers	133 225	133 225	
Charges constatées d'avance	1 123 411	1 123 411	
<b>TOTAL</b>	34 521 470	34 442 435	79 035

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	31 732 841	31 732 841		
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	3 987 147	2 054 177	1 709 741	223 229
Emprunts et dettes financières diverses	15 903	15 903		
Fournisseurs et comptes rattachés	24 309 969	24 309 969		
Personnel et comptes rattachés	418 634	418 634		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	292 904	292 904		
Impots sur les Benefices	716 116	716 116		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 676 363	1 676 363		
Autres impôts taxes et assimilés	211 076	211 076		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 010	1 010		
Groupe et associés	238 741	238 741		
Autres dettes	459 622	459 622		
<b>TOTAL</b>	64 060 331	62 127 361	1 709 741	223 229
Emprunts souscrits en cours d'exercice	5 068 427			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	3 471 256			

Les créances relatives aux entreprises liées s'élèvent à 3 104 K€ contre 5 256 K€ en N-1

Les dettes relatives aux entreprises liées s'élèvent à 413 K€ contre 206 K€ en N-1

## Composition du capital social

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

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombres de titres			
		Au début	Crées	Remboursés	En fin
ACTIONS	1,14	13 280 000			13 280 000

Dont 19 100 actions auto détenues soit une valeur de 43 930€ contre 14 933 actions au 31 Mars 2007 (augmentation de 4 167 actions).

Tableau de variation des capitaux propres

	31/03/2007	AUGMENTATION	DIMINUTION	31/03/2008
CAPITAL SOCIAL	9 296 000	5 843 200		15 139 200
PRIMES DE FUSION OU D'APPORT	7 280 182			7 280 182
RESERVES OU RAN	9 797 052		6 903 072	2 893 980
RESULTAT NET	573 568		573 568	0
PROVISIONS REGLEMENTEES				
<b>TOTAL</b>	<b>26 946 802</b>	<b>5 843 200</b>	<b>7 476 640</b>	<b>25 313 362</b>

(1) les résultats de 2006 et 2007 ont été affectés sur l'exercice

43 930€ de réserves sont affectées en contre partie des actions auto détenues. Les dividendes distribués s'élèvent à 1 633 K€.

Fonds commercial

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

Nature	Montant des éléments				Montant de la dépréciation
	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Global	
FOND COMMERCIAL	52 595			52 595	
TOTAL	52 595	-	-	52 595	-

Produits à recevoir

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

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/03/08	31/03/07
Créances clients et comptes rattachés	432 800	299 173
Autres créances	92 120	206 640
TOTAL	524 920	505 813

Charges à payer

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

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/03/08	31/03/07
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	111 419	30 071
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 775 040	12 133 721
Dettes fiscales et sociales	709 015	303 824
TOTAL	15 595 474	12 467 616

Charges et produits constatés d'avance

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

Charges constatées d'avance	31/03/08	31/03/07
Charges d'exploitation	1 123 411	880 740
TOTAL	1 123 411	880 740

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT

Ventilation du chiffre d'affaires net  
(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 –21°)

Répartition par secteur d'activité	31/03/08	31/03/07
Lotissements	40 872 055	8 677 604
Locations immobilières	26 918	5 927
Prestations intragroupe	1 036 391	27 046
Produits divers	393 566	121 836
<b>TOTAL</b>	<b>42 328 930</b>	<b>8 832 413</b>

La répartition par secteur géographique reste cette année encore non significative.  
Du fait des délais de réalisation des programmes, l'ouverture d'établissements secondaires à Dijon, Nantes, Toulouse, Rennes, Metz, Lorient et Montpellier n'a pas encore généré de chiffre d'affaires important.

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

Rémunération allouée aux membres	Montant
Des organes de direction ou de gérance	262 K€
<b>TOTAL</b>	<b>262 K€</b>

Rémunération des membres du conseil d'administration.

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

	Personnel salarié 31/03/2008	Personnel salarié 31/03/2007
Cadres	15	11
Employés	50	43
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>54</b>

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

	Charges financières		Produits financiers	
	31/03/08	31/03/07	31/03/08	31/03/07
<b>TOTAL</b>	<b>1 973 891</b>	<b>349 255</b>	<b>684 280</b>	<b>104 700</b>
Dont entreprises liées	-	158	186 360	38 074

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices  
(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 20°)

	Résultat avant impôt	Impôt
<b>Résultat comptable (hors participation)</b>	<b>5 542 218</b>	<b>1 746 549</b>

IS sur résultat courant : 1 764 469 €  
IS sur résultat exceptionnel : -17 920 €

Intégration fiscale

L'impôt société relatif aux résultats des filiales bénéficiaires est constaté par chacune d'elles.

En revanche, les déficits des filiales sont conservés par la société mère.

L'économie d'IS liée au déficit de la SA BARAUT a été constatée dans la SA CAPELLI, pour 32 211 euros et celle liée au déficit de CAPELLI PROMOTION pour 5 298€

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

Il n'y a aucun déficit reportable sur les bénéfices à venir du groupe d'intégration fiscale.

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

Engagements financiers

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 16°)

Engagements donnés

En K€

	31/03/2008	31/03/2007
Avals, cautions	150	44
Garantie d'achèvement lotisseur	24 659	9 813
<b>TOTAL</b>	<b>24 809</b>	<b>9 857</b>

Nantissement du fonds de commerce au profit de la Société Générale à hauteur de 2 284 K€

Engagements reçus

	31/03/2008	31/03/2007
Avals, cautions	150	44
Garantie d'achèvement lotisseur	24 659	9 813
<b>TOTAL</b>	<b>24 809</b>	<b>9 857</b>

Crédit bail

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

Nature	Terrains	Constructions	Instal. Matériel et Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine				130 379	130 379
Amortissements					
- Cumul exercice antérieurs				16 175	16 175
- Dotations de l'exercice				32 569	32 569
<b>TOTAL</b>				<b>48 744</b>	<b>48 744</b>
Redevances payées					
- Cumul exercices antérieurs				50 669	50 669
- Exercice				30 017	30 017
<b>TOTAL</b>				<b>80 686</b>	<b>80 686</b>
Redevances restant à payer					
- A un an au plus				34 073	34 073
- Entre 1 et 5 ans				49 027	49 027
- A plus de 5 ans				6 120	6 120
<b>TOTAL</b>				<b>89 220</b>	<b>89 220</b>
Valeur résiduelle					
- A un an au plus				75	75
- Entre 1 et 5 ans				30 289	30 289
- A plus de 5 ans				4 608	4 608
<b>TOTAL</b>				<b>34 972</b>	<b>34 972</b>
Montant en charge sur l'exercice					

#### Engagement en matière de pensions et retraites

Le montant des engagements de retraite s'élève à 24 791 Euros au 31 Mars 2008.

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

- La convention collective applicable ;
- L'âge et le sexe des salariés ;
- La table de mortalité ;
- La catégorie socioprofessionnelle ;
- Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- Le salaire brut annuel ;
- Les dispositions du code du travail
- Un taux de rotation de l'effectif de 1%
- Un augmentation moyenne annuelle des salaires de 3% ;
- Un taux d'actualisation de 2,5%.

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

#### Engagement en matière de DIF

Le montant des engagements en matière de DIF s'élèvent à 1 800 heures au 31 Mars 2008.

#### Accroissements et allègements dette future d'impôt.

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

Nature des différences temporaires	Montant
Accroissements	
Autres:	
- Frais financiers sur stock	54 811
TOTAL des accroissements	54 811
Allègements	
Provisions non déductibles l'année de la comptabilisation:	
- Contribution sociale de solidarité (ORGANIC)	35 398
TOTAL des allègements	35 398

Liste des filiales et participations  
(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 11°)

Filiales (+ 50% du capital détenu)

	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier ex. écoulé	Résultat du dernier ex. clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Prêts et avances consentis par la société
				Brute	Nette					
<b>SARL 2C AMENAGEMENT</b>	500 K€	986 529	70	3 210 200	3 210 200		9 569 050	1 721 830	58 240	
<b>SAS CAPELLI PROMOTION</b>	370 K€	296 564	99	3 861 000	3 861 000		211 220	64 195		
<b>SA BARAUT</b>	1 342 K€	- 875 752	100	779 131	779 131		47 146	-93 547		
<b>SAS FINANCIERE CAPELLI</b>	150 K€	485 408	99.80	272 879	272 879		700 592	98 125		
<b>SARL LE CLOS SAVETIER</b>	7500 €	140 083	59	4 425	4 425		605 564	140 172		
<b>SNC LES COTEAUX DE LOGRAS</b>	1 000 €	0	70	700	700		0	0		

Participations (10 à 50% du capital détenu)

	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier ex. écoulé	Résultat du dernier ex. clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Prêts et avances consentis par la société
				Brute	Nette					
SCI LE RICHELIEU	1 000 €	0	50	500	500		0	35		
SCI LES JARDINS DE MARION	1 000 €	0	50	250	250		0	- 286 715		
SCI LES JARDINS DE MARIE	1 000 €	0	50	250	250		1 021 769	92 270		
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	1 000 €	0	50	250	250		0	31 136		
SCI LE PARC DES LONGS PRES	1 000 €	0	40	200	200		2 789	0		
SCI LES JARDINS DE MAUD	1 000 €	0	50	250	250		3 841 987	109 566		
SNC LES PLATIERES	1 500 €	0	50	750	750		0	- 1 101		
SCI LE GENEVOIS	1 000 €	0	50	500	500		1 075 000	- 167 920		
SCI L'AMBASSADEUR	1 000 €	0	50	250	250		4 988 613	158 317		
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	1 000 €	0	50	250	250		845 139	41 827		
SCI LE DOMAINE DU RETORD	1 000 €	0	50	250	250		43 006	0		

	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier ex. écoulé	Résultat du dernier ex. clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Prêts et avances consentis par la société
				Brute	Nette					
SNC JULES VERNE	1 800 €	0	33.33	600	600		0	0		
SNC LES VERCHERES	1 000 €	0	50	500	500		1 732 978	580 284		
SCI SAINT CERGUES LES COTS	1 000 €	0	50	500	500		0	0		
SCI LE MAZARIN	1 000 €	0	50	500	500		5 132	0		
SCI LES DEMEURE DE LUCIE	1 000 €	0	50	500	500		1 528	0		
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	1 000 €	0	50	500	500		836 497	149 906		
SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES	1 000 €	0	50	500	500		0	-28 394		
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	1 000 €	0	50	500	500		0	-5 436		
SEP SOFIREL CAPELLI CHASSIEU 4	0	0	50	0	0		0	0		
SEP CAPELLI SOFIREL LOZANNE 2	0	0	50	0	0		0	0		
SEP AFA CAPELLI	0	0	50	0	0		0	0		



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Opérations faites en commun  
(Arrêté du 17 avril 1982)

Affaires	Résultat global	Résultat transféré
<b>Affaires bénéficiaires</b>		
SCI L'AMBASSADEUR	158 317	39 579
SCI LES JARDINS DE MARIE	92 270	23 067
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	41 827	10 457
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	31 136	7 784
SCI LE RICHELIEU	35	18
SCI LES JARDINS DE MAUD	109 566	27 391
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	149 906	74 953
SNC LE PARAVIST	2 858	715
SEP SOFIREL CAPELLI	311 530	15 576
SNC JULES VERNES	2 510	837
SNC JULES VERNES	2 121	707
SNC LES PLATIERES	2 866	1 691
SNC DES VERCHERES	1 559 106	779 553
SNC DES VERCHERES	580 284	290 142
SEP SOFIREL	1 926	963
<b>Total</b>	<b>3 046 258</b>	<b>1 273 433</b>
<b>Affaires à perte</b>		
SCI LE GENEVOIS	167 920	83 960
SCI LES JARDINS DE MARION	286 715	71 679
SNC LES VERCHERES	28 394	14 197
SNC LE PARAVISET	2 124	531
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	5 436	2 718
<b>Total</b>	<b>525 394</b>	<b>173 085</b>

Produits et charges exceptionnels  
(Arrêté du 17 avril 1982)

Nature	Montant	Imputé au compte
Produits exceptionnels		
- Cessions d'immobilisations	148 312	775 000
- Régularisations diverses	-	771 xxx
<b>TOTAL</b>	<b>148 312</b>	
Charges exceptionnelles		
- Valeur nette des immobilisations cédées	140 299	675 xxx
- Amendes et pénalités	20 350	671 xxx
- Régularisations diverses	39 708	671 xxx
<b>TOTAL</b>	<b>200 357</b>	

Transfert de charges

Nature	Montant
Remboursements divers	365 453
Remboursements Taxes foncières	30 800
Avantages en nature	69 210
<b>TOTAL</b>	<b>465 463</b>

Société consolidante

La SA CAPELLI est la société tête du groupe de consolidation, le périmètre de consolidation comprenant 34 autres sociétés au 31 Mars 2008.

Opération de couverture des taux

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS DE COUVERTURE DE TAUX POUR LE GROUPE CAPELLI**

	Début de période	Fin de période	Notionnel en EUR	Taux variable reçu	Taux fixe payé
Opération de swap de taux fixe à 4.29% contre Euribor 3 mois en base Nje/360	15/01/2008	15/07/2009	4 000 000	Euribor 3 mois	4,29%

	Début de période	Fin de période	Notionnel en EUR	Taux variable	Niveau du Cap
Opération d'achat de cap à 4.50% sur Euribor 3 mois avec paiement d'une prime flat	15/01/2008	15/01/2009	4 000 000	Euribor 3 mois	4,50%

Montant de la prime payée à la mise en place : 5 200 EUR

	Début de période	Fin de période	Notionnel en EUR	Taux variable	Niveau du Cap prime incluse
Opération d'achat de cap à 4.75% sur Euribor 3 mois avec paiement d'une prime étalée	15/01/2008	15/01/2010	4 000 000	Euribor 3 mois	4,83%

Montant de la prime payée tous les trimestres : 0.08% du notionnel couvert

# RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE  
DU 19 SEPTEMBRE 2008

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 mars 2008 et de soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés annuels dudit exercice.

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

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports des Commissaires aux Comptes.

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

### 1 - ACTIVITE DU GROUPE

#### 1.1 - Activité globale du Groupe

Les principaux indicateurs de performance de l'exercice 2007/2008 sont :

- Chiffre d'affaires : 65,6 M€
- Marge opérationnelle retraitée : 16,8%
- Marge nette retraitée : 7,9%
- Chiffre d'affaires sécurisé au 30 juin 2008 (Backlog) : 55,1 M€ soit 84% du C.A.

Sur l'exercice 2007-2008, le Groupe a maintenu un volume d'affaires élevé et affirme sa place de 2ème intervenant du secteur en surperformant le marché.

Dans un marché plus difficile, le Groupe démontre une nouvelle fois sa capacité à maintenir sa dynamique de développement en adoptant des choix stratégiques judicieux et en maintenant des ratios de rentabilité élevés alors même que l'exercice a été marqué par une politique d'investissement importants.

Dans ce contexte, le Groupe affiche de bonnes performances pour l'ensemble de l'exercice 2007/2008 (1er avril au 31 mars). Le second semestre affiche des ratios de rentabilité élevés avec une rentabilité opérationnelle récurrente (retraitée des éléments exceptionnels sur frais de personnel et hors participation) qui atteint 18,3% et une rentabilité nette pdg récurrente qui s'élève à 8,8%.

Sur la période, le Groupe a mis en place des moteurs de croissance avec :

- L'ouverture de 3 agences à Metz, Paris Sud et Lorient. Chacune de ces implantations représente en année 1 un investissement de 350 K€ environ, puis de 500 K€ en année 2. En 2 ans, le Groupe s'est ainsi enrichi de 6 nouvelles agences.
- La création d'un pool marketing/communication qui s'est illustré par le développement de nouveaux outils

commerciaux (forte visibilité dans la PQR, nouveau site web, 1ère opération de vente privée en terrain/maison...). Mise en place d'outils web pour renforcer le suivi clients (CRM). Recrutement d'un Directeur des ventes France pour accompagner les équipes commerciales et élever la productivité.

- Le lancement de programmes Maison de Ville en VEFA qui apporte une réponse efficace aux problématiques budgétaires des primo-accédants et accroît la rentabilité de cette activité.
- L'étoffement de sa Direction Générale pour dynamiser les process (lissage de l'activité...).

## 1.2 - Activité des sociétés du Groupe

### 1.2.1 - Prises de participations au cours de l'exercice

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

- SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE : 100% des titres acquis par la SA CAPELLI et la SAS CAPELLI PROMOTION
- SCI LES ALLEES PASCALINE : 100% des titres acquis par la SA CAPELLI et la SAS CAPELLI PROMOTION
- SNC ST MAURICE VERCHERES : 50% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SNC les JARDINS DE CHAMPAGNE : 100% des titres acquis par la SA CAPELLI, 50% à la constitution et 50% racheté au cours du 2e semestre 2007.
- SNC DOMAINE DE L'ENTAY : 50% des titres acquis par la SA CAPELLI
- SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT : 50% des titres acquis par la SAS FINANCIERE CAPELLI
- SA LA REGIONALE 87.55% des titres acquis par la SARL Foncière Activité Logement pour 1 331K€. L'écart d'acquisition constaté au niveau du sous groupe est de 20K€ et l'écart d'évaluation affecté en immeuble de placement de 1 864K€. La quote-part de Chiffre d'affaires de cette société ainsi que le résultat du semestre ont été respectivement de 434K€ et - 48K€ pour la part du groupe.

### 1.2.2 - Activité des filiales et participations

Le Groupe CAPELLI détient des participations, généralement de l'ordre de 50%, dans 15 Sociétés Civiles Immobilières (S.C.I.) de construction - vente destinées aux opérations de promotion immobilière. Le solde du capital est détenu par la société G. FONTANEL PROMOTION, à l'exception de la SCI SAINT CERQUES LES COTS détenus par le Groupe AST. Les S.C.I. de construction – ventes dans lesquelles le Groupe CAPELLI détient une participation sont les suivantes :

- LES JARDINS DE FLORANGE (50% du capital),
- LE RICHELIEU (50% du capital),
- LES JARDINS DE MARIE (50% du capital),
- LE PARC DES LONGS PRÉS (40% du capital),
- LES JARDINS DE MARION (50% du capital),
- L'AMBASSADEUR (50% du capital),
- LES TERRASSES DE BÉRÉNICE (50% du capital),
- LES JARDINS DE MAUD (50% du capital),
- LE DOMAINE DU RETORD (50% du capital),
- LE GENEVOIS (50% du capital),
- LE MAZARIN (50% du capital),
- LES DEMEURES DE LUCIE (50% du capital),
- LES COTEAUX DE LOGRAS (60% du capital),
- SAINT CERQUES LES COTS (50% du capital),
- LES JARDINS D'ALICE (100% du capital).
- LES ALLEES PASCALINES (100% du capital)
- LES HAMEAUX D'AMANDINE (100% du capital)

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

CAPELLI détient des participations dans 7 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), qui est en fin de réalisation de son objet social,
- LES VERCHERES (50% du capital), dont l'activité est en cours,
- LES PLATIERES (50% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social,

- LE PARAVISET (25% du capital), structure dissoute au cours de l'exercice.
- DOMAINE DE L'ENTAY (50% du capital)
- JARDIN DE CHAMPAGNE (100% du capital)
- ST MAURICE VERCHERE (50% du capital)
- LES COTEAUX DU LOGRAS (100% du capital)

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

CAPELLI détient des participations dans 4 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 Lozanne 2 (50% du capital), dont l'activité est en cours,
- SOFIREL - CAPELLI Chassieu 4 (50% du capital), dont l'activité est en cours,
- RIGAL - 2C AMENAGEMENT La Valla en Gier (50% du capital), dont l'activité est en cours.

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

CAPELLI détient des participations dans 2 Sociétés à Responsabilité Limitée (S.A.R.L.) et 2 Société par Actions Simplifiée (SAS) :

- SAS FINANCIERE CAPELLI au capital de 150.000 €, créée le 11 février 1992 et détenue à 99,8%, dont la vocation est de percevoir des loyers d'immeubles appartenant au Groupe et la réalisation d'opérations de lotissement,
- SARL LE CLOS SAVETIER au capital de 7.622 €, créée le 31 juillet 2006 et détenue à 59%, dont l'activité est la réalisation d'une opération de lotissement,
- SAS CAPELLI PROMOTION au capital de 370.000€ détenue à 99%. Cette société est issue de la transformation de la SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA). Elle a pour vocation à porter les opérations de promotions immobilières que le Groupe réalise.
- SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT au capital de 4.000€ détenue à 50% dont l'activité est la prise de participation dans toute activité civile ou commerciale.

CAPELLI détient une participation de 70% dans 2C AMÉNAGEMENT, S.A.S. au capital de 500.000 € créée en juin 2001 et spécialisée dans le lotissement. Le solde du capital (30%) est détenu par l'animateur de la société.

CAPELLI détient une participation de 99,99% dans BARAUT, S.A. au capital de 1.341.628 € acquise en avril 2004 dont l'activité est la location.

CAPELLI détient au travers de la SOCIETE FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT, une participation de 87,55% dans LA REGIONALE, S.A. au capital de 57.600€ acquise en juillet 2007 dont l'activité est le commerce de détail.

La nature des principaux flux financiers entre les différentes entités du Groupe est la suivante :

La société mère a une activité économique propre en lotissement. Son Chiffre d'affaires représente environ 85% du CA de l'activité lotissement du Groupe.

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

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

Les sociétés CAPELLI et 2C Aménagement sont spécialisées dans l'activité lotissement. La société RSC, dont l'activité principale est le lotissement, détient quelques immeubles qu'elle loue.

La Société CAPELLI Promotion est spécialisée dans l'activité de promotion immobilière horizontale.

Les autres sociétés du Groupe sont des structures détenues avec des partenaires et constituées généralement pour une opération dédiée.

### 1.3 - Activité en matière de recherche

CAPELLI n'exerce aucune activité de recherche et développement.

### 1.4 Evolution et perspectives d'avenir du Groupe

Si la stratégie de structuration et de renforcement des moyens opérationnels décrite ci-dessus a eu un effet sur les résultats de l'exercice, elle constitue une avancée importante pour ancrer durablement le Groupe dans une dynamique de croissance rentable.

Ainsi, l'exercice en cours est piloté sous le leitmotiv : « Anticipation, consolidation, maîtrise ».

Fort de son expérience, le Groupe a anticipé dès la fin de l'année 2006 les conditions de marché actuelles avec la mise en œuvre d'une stratégie portant sur une rigueur anti-inflationniste à l'achat et une requalification des lots visant à sélectionner des terrains en zone périurbaine plus adaptés à la demande actuelle. Les stocks du Groupe sont composés des produits issus de cette politique.

La pertinence de cette politique se traduit par :

- Des lots réservés et actés, qui s'élèvent au 30 juin 2008 à 55,1 M€ (dont 41,2 M€ en lotissement et 13,9 M€ en VEFA Maison de Ville et logement) représentant plus de 84% du chiffre d'affaires 2007/2008.
- Le chiffre d'affaires du 1er trimestre 2008/2009 devrait être largement supérieur à celui du 1er trimestre 2007/2008.

### 1.5 - Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Le groupe s'inscrit dans la continuité de la politique déjà amorcée. Le Directeur Commercial a pris ses fonctions.

Par ailleurs, une réorganisation des forces commerciales achat est entreprise. Elle passe par un repositionnement des commerciaux achats sur les zones périurbaines et sera effective dès le début du 2ème trimestre de l'exercice en cours.

## 2 – Résultats du Groupe

En préambule, nous vous rappelons ci-après les sociétés filiales consolidées sur l'exercice clos le 31 mars 2008.

Lien de détention direct	Détention directe %	Contrôle du Groupe %	Méthode de consolid.	Intérêts du Groupe %	Intérêts %
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>SAS FINANCIERE CAPELLI</b> Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	I.G.	99,8%	99,8%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>CAPELLI PROMOTION</b> Siret : 43263147100021	99%	99%	I.G.	99%	99%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>2C AMENAGEMENT</b> Siret : 43799976600011	70%	70%	I.G.	70%	70%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>BARAUT SA</b> Siret : 38924053200017	100%	100%	I.G.	100%	100%

<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>LE CLOS SAVETIER SARL</b> Siret : 49125724200017	59%	59%	I.G.	59%	59%
<b>Sas 2C Aménagement &amp; SA CAPELLI</b> Dans <b>SCI LES JARDINS D'ALICE</b> Siret : 49197271700012	100%	100%	I.G.	100%	100%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>JULES VERNE SNC</b> Siret : 43922071600013	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>LES VERCHERES SNC</b> Siret : 44122512500026	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>LES PLATIERES SNC</b> Siret : 45112833400013	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>AFA CAPELLI SEP</b> Siret : 42964259200016	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>LE RICHELIEU SCI</b> Siret : 44139802100010	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION</b> Dans <b>LES JARDINS DE FLORANGE SCI</b> Siret : 44889371900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION</b> Dans <b>LE PARC DES LONGS PRES SCI</b> Siret : 45098033900011	40%	40%	I.P.	40%	40%
<b>SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION</b> Dans <b>LES JARDINS DE MARIE SCI</b> Siret : 44939202600018	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION</b> Dans <b>LES JARDINS DE MARION SCI</b> Siret : 44965635400015	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION</b> Dans <b>L'AMBASSADEUR SCI</b> Siret : 45343979600013	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION</b> Dans <b>LES TERRASSES DE BERENICE SCI</b> Siret : 45350190000014	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION</b> Dans <b>LE DOMAINE DU RETORD SCI</b> Siret : 48149251000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION</b> Dans <b>LES JARDINS DE MAUD SCI</b> Siret : 48130443400014	50%	50%	I.P.	50%	50%

<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>LE GENEVOIS SCI</b> Siret : 48295200900017	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>CAPELLI – SOFIREL SEP</b> (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	50%	50%	I.G.	50%	50%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>SOFIREL – CAPELLI</b> (Chassieu 4) Siret : 43988254900017	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>LE MAZARIN SCI</b> Siret : 48988565700010	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>LA DEMEURE DE LUCIE SCI</b> Siret : 48988038500013	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>SCI SAINT CERGUES</b> <b>LES COTS</b> Siret : 49143621800011	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>SNC LES COTEAUX</b> <b>DE LOGRAS</b> Siret : 49329661000014	100%	100%	I.G.	100%	100%
<b>SAS 2C AMENAGEMENT</b> Dans <b>SEP RIGAL – 2C</b> <b>AMENAGEMENT</b>	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>SNC ST MAURICE DE</b> <b>VERCHERES</b> Siret : 4991144780000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>SNC LES JARDINS DE</b> <b>CHAMPAGNE</b> Siret : 49820785100011	100%	100%	I.G.	100%	100%
<b>SA CAPELLI</b> Dans <b>SNC LES DOMAINES DE</b> <b>L'ENTAY</b> Siret : 49820956900019	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SA CAPELLI et SAS CAPELLI</b> <b>PROMOTION</b> Dans <b>SCI LES ALLEES PASCALINE</b> Siret : 50023359800019	100%	100%	I.G.	100%	100%
<b>SA CAPELLI et SAS CAPELLI</b> <b>PROMOTION</b> Dans <b>SCI LES HAMEAUX</b> <b>D'AMANDINE</b> Siret : 50013656900018	100%	100%	I.G.	100%	100%
<b>SAS FINANCIERE CAPELLI</b> Dans <b>SARL Foncière Activité</b> <b>Logement</b> Siret :498456800017	50%	50%	I.P.	50%	50%
<b>SARL Foncière activité Logement</b> Dans <b>SA la Régionales</b> Siret : 95750355000015	87.55%	43.77%	I.P.	43.77%	87.55%



## 2.1 - Examen des comptes et résultats

Nous vous présentons dans le tableau ci-après une synthèse des principaux indicateurs du compte de résultat consolidé selon les normes IFRS pour l'exercice clos le 31 mars 2008.

En M€	31/12/06	31/03/07 proforma	31/03/08	% du C.A.
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>59,1</b>	<b>65,9</b>	<b>65,6</b>	<b>100%</b>
Marge commerciale en %	30,8%	29,8%	<b>30,4%</b>	
Résultat opérationnel	11,2	12,3	<b>10,5</b>	<b>16,0%</b>
Résultat opérationnel récurrent (1)	10,8	11,9	<b>11,0</b>	<b>16,8%</b>
Résultat financier	-1,1	-1,2	<b>-2,2</b>	<b>3,3%</b>
<b>Résultat Net pdg</b>	<b>6,6</b>	<b>7,1</b>	<b>4,8</b>	<b>7,4%</b>
<b>RN pdg récurrent (1)</b>	<b>6,3</b>	<b>6,8</b>	<b>5,2</b>	<b>7,9%</b>

(1) retraité des éléments exceptionnel sur frais de personnel et hors participation

Nous vous exposons une synthèse de notre bilan consolidé selon les normes IFRS, exprimé en millions d'euros :

### En M€

ACTIF	31/03/2007	31/03/08
Actifs non courants	4,2	5,1
Stocks	34,0	60,7
Clients	19,3	31,1
Créances diverses	6,7	6,5
Trésorerie active	13,7	15,6
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>77,9</b>	<b>118,9</b>
PASSIF		
Capitaux propres	23,9	27,8
Passifs non courants	2,3	3,2
Passifs courants		
Passifs financiers	24,7	47,9
Dettes fournisseurs	24,2	34,1
Autres	2,8	5,9
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>77,9</b>	<b>118,9</b>

## 2.2 - Analyse de l'évolution des résultats et de la situation financière du Groupe

Nous vous rappelons que nous avons procédé au 31 mars 2007 à un changement de date de clôture, avec un exercice transitoire de 3 mois (01/01/07 – 31/03/07). Ce changement de date de clôture a pour but de lisser les effets de saisonnalité et d'améliorer la visibilité du groupe. Ainsi, des données pro forma ont été établies pour la période du 1er avril 2006 au 31 mars 2007.

Les premiers effets du lissage de la saisonnalité seront visibles dès l'exercice 2008 – 2009.

### 2.2.1. Chiffre d'affaires

Au 31 mars 2008, le chiffre d'affaires du Groupe CAPELLI s'est élevé à 65.6 M€ en progression de 11% par rapport à l'exercice 2006 (59.1 M€). Le chiffre d'affaire pro forma à 65.9 M€ intègre le fort niveau d'activité sur le

dernier trimestre 2006 et sur l'exercice transitoire (3 mois 2007).

L'activité lotissement à 57.1 M€ représente 87% du chiffre d'affaire du groupe. L'activité promotion immobilière à 8.5 M€ intègre les 1ères ventes de l'activité Maison de Ville en VEFA.

#### 2.2.2. Résultat opérationnel

A 10.5 M€, le résultat opérationnel courant représente 16% du CA. L'exercice 2007-2008 a été marqué par une politique d'investissements importants pour consolider la forte croissance de ces 3 dernières années (ouverture de 6 nouvelles agences sur 3 ans qui ne trouveront leur retour sur investissement que sur 2010). En effet, nous avons procédé à la structuration du groupe avec l'étoffement du Service Marketing, du Service Commercial avec l'arrivée d'un Directeur Commercial et de la Direction Générale avec l'arrivée d'un Secrétaire Général.

Par ailleurs, le maintien du niveau de marge à un niveau élevé est le fruit de la stratégie menée depuis près de 2 ans sur les achats (politique anti-inflationniste et requalification des produits achetés), et des actions menées sur la maîtrise des coûts viabilisation.

Enfin, le résultat opérationnel intègre une participation de 224 K€ calculée pour la 1ère fois, le groupe ayant passé les seuils légaux.

Des éléments non récurrents liés à une réorganisation de certains services sont pris en compte sur l'exercice pour 250 K€.

Retraité de ces éléments non récurrents, le résultat opérationnel ressort à 16.8 % du chiffre d'affaires.

#### 2.2.3. Coût de l'endettement financier net

Les charges financières de l'exercice se sont élevées à 2.6 M€ ; les produits financiers à 0.5 M€.

Le niveau du résultat financier a 2.2 M€ (3.3% du CA) est la conjonction de la hausse des taux d'intérêt, des campagnes d'achat et du rallongement des délais de commercialisation.

Des instruments de couverture de taux ont été mis en place au cours de l'exercice.

#### 2.2.4. Impôt sur les sociétés

L'impôt sur les sociétés de l'exercice est de 2.8 M€ (4.3 % du CA) - dont impôts différés 0.01 M€.

#### 2.2.6. Résultat net consolidé

Le résultat net consolidé s'établit à 5.5 M€ (8.4% du CA). Retraité des parts des minoritaires (671 K€), le résultat consolidé « parts du groupe » ressort à 4.8 M€ soit 7.4 % du CA. Enfin, retraité des éléments non récurrents évoqués ci-dessus, le résultat net « parts du groupe » s'établit à 5 M€, soit 7.6 % du CA.

Ce résultat net traduit l'effort de développement par rapport à un résultat normatif qui devrait se situer aux alentours de 10 % du chiffre d'affaires une fois digéré le changement de taille évoqué ci-dessus.

#### 2.2.7. Goodwill

La variation du Goodwill de 10 K€ entre le 31/03/07 et le 31/03/08 est liée à une variation de périmètre (acquisition de la SA « LA REGIONALE »).

#### 2.2.8. Variation de la trésorerie

La variation de trésorerie nette ressort à -21 M€ sur l'exercice. Cette variation est principalement due à la variation du BFR.

En effet, la variation de stock s'élève à 26.6 M€, la variation des créances d'exploitation à 12.1 M€ et celles des

dettes d'exploitation à 11.8 M€.

Nous vous rappelons ici que le niveau de stock au 31/03/08 traduit l'effort d'anticipation du groupe qui s'est inscrit dans un souci d'adéquation vis-à-vis du marché (nouveaux produits qualifiés issus de la stratégie menée depuis près de 2 ans). Il constitue le chiffre d'affaires futur du Groupe.

Par ailleurs, il est à noter qu'au 31/03/08 130 actes de terrains ont été comptabilisés sur le mois de mars, sans pour autant que les produits de ces ventes n'aient été reçus (décalage entre la signature de l'acte authentique et le versement des fonds par le notaire).

#### 2.2.9 - Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 mars 2008 à 27.8 M€ contre 23.9 M€ au 31 mars 2007, soit une augmentation de 16.5%. Au 31 mars 2008, les capitaux propres représentent 23.4 % du total du bilan.

Cette augmentation des capitaux propres s'explique par la hausse du résultat de l'exercice et prennent en compte la distribution des dividendes réalisée sur l'exercice pour 1.6 M€.

#### 2.2.10 - Endettement

Au 31/03/08, l'endettement net du groupe s'élève à 34.3 M€ pour des capitaux propres nets « parts du groupe » de 26.5 M€. Le gearing s'établit à 1.3 à comparer à un gearing de 1 au 31/12/06 et de 0.5 au 31/03/07.

Cette évolution est liée à la variation de trésorerie analysée ci-dessus. De plus, le décalage exceptionnel de l'encaissement du produit des ventes déjà évoqué a un effet direct sur l'endettement net de 10.4 M€ qui ont été encaissés sur le premier mois de l'exercice 2008/2009, réduisant d'autant cet endettement.

### 2.3 - Description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté

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

Risques liés à un éventuel départ de collaborateurs clés

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

Les succès futurs du Groupe dépendent de sa capacité à fidéliser et à motiver ses collaborateurs clés. Si le Groupe venait à perdre les services d'un ou plusieurs collaborateur(s) clé(s), il estime qu'une grande partie des tâches effectuées par le(s) collaborateur(s) quittant le Groupe pourrait être effectuée par d'autres collaborateurs clés. Toutefois, étant donné que le succès du Groupe est notamment lié à la collaboration passée et présente de son dirigeant et de ses collaborateurs clés, le Groupe ne peut pas garantir que le départ ou l'indisponibilité de l'un d'entre eux n'entraînerait pour lui aucun impact négatif significatif.

Risques sociaux spécifiques

CAPELLI compte 73 personnes au 31 mars 2008 et considère ne pas être exposé de manière significative à des risques de type sociaux.

Risques liés à l'activité de la Société

Risques commerciaux

La Société estime que son risque de dépendance par rapport aux principaux clients est relativement limité, compte tenu de son activité. En effet, la clientèle du groupe est principalement constituée d'acquéreurs particuliers.

Risque d'impayés

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

Risques liés aux fournisseurs

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

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

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

#### Risques 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.

#### Risques liés à l'environnement économique

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

#### Risques liés aux coûts de construction

Une hausse des coûts de construction est constatée depuis plusieurs années, principalement liée à la progression du coût des matériaux, des normes réglementaires de plus en plus lourdes et au manque de disponibilité des entreprises sous-traitantes. Le Groupe pourrait être dans l'incapacité de répercuter cette augmentation sur le prix de vente de ses programmes immobiliers.

#### Risques liés aux régimes fiscaux en vigueur

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

#### Risques liés au marché foncier

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

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

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

#### Risques liés aux cas de force majeure

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

#### Risques juridiques

Le Groupe peut être exposé à des actions juridiques inhérentes à son activité, du fait de vices de construction pouvant être découverts lors ou à posteriori des opérations de construction. Ces risques, lorsqu'ils ne relèvent pas d'autres intervenants à l'acte de construction, sont couverts par les assurances souscrites par le Groupe ou ses filiales, à savoir les assurances obligatoires Dommages Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur, ainsi que l'assurance de Responsabilité Civile Professionnelle.

#### Risques liés à la réglementation

Le cadre juridique de l'activité de lotisseur – aménageur est fixé par le Code de l'urbanisme. Le cadre juridique de l'activité de promotion immobilière est fixé par le Code de la construction. CAPELLI respecte l'ensemble des dispositions de ces codes afin de mener à bien ses activités.

Par ailleurs, CAPELLI n'est soumis à aucun risque spécifiquement lié à la réglementation actuelle, l'achat des terrains étant réalisé après obtention de l'arrêté de lotir et du prêt bancaire, ainsi qu'après purge du recours des tiers.

#### Risques industriels liés à l'environnement

Les activités de CAPELLI n'ont pas le caractère d'activité polluante. CAPELLI exerce ses activités avec ses meilleurs efforts pour obtenir de ses fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services qu'ils prennent l'engagement d'exercer leurs activités en évitant ou limitant, autant que les techniques disponibles le permettent, les atteintes à l'environnement.

#### Risques liés à la croissance

CAPELLI anticipe une croissance de son activité pour les prochaines années et l'équipe de direction pourrait avoir des difficultés à maîtriser une telle croissance, même si elle y est déjà parvenue par le passé, le chiffre d'affaires consolidé étant passé de 16,2 millions d'euros en 2002 à 65,6 millions d'euros au 31/03/08. Ces difficultés seraient susceptibles d'influer directement sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou son patrimoine.

#### Risques liés aux acquisitions potentielles

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

#### Risques liés à la propriété intellectuelle

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

#### Risques de marchés

##### Risques de liquidité et de taux

Au 31 mars 2008, les dettes financières s'élèvent à 49.936 K€. La trésorerie et les équivalents de trésorerie à l'actif s'élèvent à 15.602 K€, soit une dette financière nette de 34.334 K€. Rapportée aux capitaux propres consolidés part du Groupe de 26.539 K€, le ratio endettement net / fonds propres est de 1,3. Il traduit la très forte activité du Groupe en fin d'exercice (40% des ventes ont été réalisées sur les derniers mois) avec un décalage ponctuel de l'encaissement des ventes pour environ 10 M€ auprès des notaires. Ainsi, au 30 juin le gearing redevient « normatif » à moins de 0,8.

Les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales présentent les caractéristiques suivantes : le capital restant dû au 31 mars 2008 est de 3.282 K€ dont l'essentiel (90%) est financé par taux variable.

Le Groupe a couvert son endettement net à hauteur de 12 M€ par les instruments de couverture de taux dont les caractéristiques sont données au paragraphe 7.5 de l'annexe des comptes consolidés.

##### Risque de change

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

##### Faits exceptionnels et litiges

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

#### Assurance et couverture des risques

CAPELLI a souscrit :

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

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

## 2.4 – Informations sociales

L'effectif moyen du Groupe CAPELLI sur l'exercice clos le 31 mars 2008 est de 80 contre 61 pour l'exercice précédent.

La proportion de cadres sur l'effectif moyen connaît une hausse de 33,3% sur l'exercice.

Au 31 mars 2008, le Groupe CAPELLI comptait 79 salariés.

Les Contrats à Durée Indéterminée représentent près de 94.5% des contrats de travail.

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

### 1 - ACTIVITE DE LA SOCIETE

#### 1.1 - Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Durant l'exercice clos le 31 mars 2008, la Société a poursuivi son rôle de holding animatrice pour l'ensemble des sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaire de la SA Capelli s'est élevé à 42.3 M€ contre 44.8 M€ au 31/12/06. L'écart s'explique par une répartition différente des opérations de lotissement entre les filiales du groupe.

Le résultat net de l'exercice est ressorti à 3.6 M€, soit une marge nette de 8.5 % contre 11.6 % en 2006. Là encore, la répartition différente des opérations entre les filiales du groupe explique cet écart.

#### 1.2 - Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er avril 2008 portent, dans le contexte actuel, sur la sécurisation des process du groupe, et le maintien de sa rentabilité. Et plus particulièrement :

- préservation des marges,
- renforcement de la structure financière,
- consolidation de sa position de 2ème intervenant du marché.

Le groupe compte profiter de l'effet de levier des agences nouvellement créées en accompagnant leur rentabilisation. Il entend également poursuivre ses investissements dans les outils d'aide à la vente (CRM, Marketing et Communication, formation, Internet...).

Ces différents axes stratégiques constituent des bases solides de déploiement qui permettront au groupe, le moment venu, de profiter du redémarrage du marché et de ré-accélérer son développement.

### 2 - PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice, soit le 31 mars 2008 : aucune modalité de participation des salariés au capital social n'a été mise en place, que ce soit sous la forme d'un PEE ou de FCPE.

### 3 - AUTOCONTROLE

Au 31 mars 2008, notre Société possédait au travers d'un contrat de liquidité, 19.100 actions en propres, soit 0.14 % du capital social.

### 4 - OPTION DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

Nous vous informons qu'aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 mars 2008, ni au titre des exercices précédents.

### 5 - RESULTATS - AFFECTATION

#### 5.1 - 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 vous est transmis à titre comparatif.

## 5.2 - 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 3.571.739 euros.

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

Bénéfice de l'exercice.....	3.571.739 euros
A la réserve légale.....	178.587 euros
Solde .....	3.393.152 euros
A titre de dividendes aux actionnaires.....	929.600 euros
Soit 0,07 euros par action (les 19.100 actions autodétenues n'ouvrant pas droit à dividende)	
Le solde.....	2.463.552 euros
En totalité au compte «autres réserves» qui s'élèverait ainsi à 3.533.592 euros.	

Il est précisé que :

- la totalité de la somme distribuée, soit la somme de 929.600 euros, serait, le cas échéant, éligible à la réfaction de 40% définie par l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts pour les actionnaires personnes physiques domiciliées en France.

- conformément aux dispositions de l'article 117 quater nouveau du Code général des impôts, les personnes physiques fiscalement domiciliées en France qui perçoivent des revenus éligibles à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3 du même Code pourront opter à leur assujettissement à un prélèvement forfaitaire libératoire de 18%

- conformément aux dispositions de l'article 136-7 du Code de la sécurité sociale, les prélèvements sociaux sur les dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, qu'ils soient soumis au prélèvement forfaitaire libératoire ou au barème progressif de l'impôt sur le revenu, seront désormais prélevés à la source.

Ce dividende serait versé à toutes les actions existantes au jour de l'assemblée. Toutefois, si lors de la mise en paiement, la société avait acquis de nouvelles actions propres, la somme correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions sera affectée au compte « autres réserves ».

La mise en paiement des dividendes aurait lieu à partir du 1er octobre 2008.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 27.956.838 euros.

Conformément aux nouvelles dispositions du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au cours des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividende brut par titre	Montant global éligible à l'abattement édicté par l'article 158-3 du CGI	Montant global non éligible à l'abattement édicté par l'article 158-3 du CGI
31/03/2005	0,46 €	1.527.200 €	0 €
31/03/2006	0,123 €	1.633.440 €	0 €
31/03/2007	0 €	0 €	0 €

### **5.3 - Dépenses non déductibles fiscalement**

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts nous vous demandons enfin d'approuver les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit Code, qui s'élèvent à un montant global de 78.008 euros et qui ont donné lieu à une imposition de 26.002 euros.

### **5.4 - Tableau des résultats des cinq derniers exercices**

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

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

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition le rapport spécial sur les conventions réglementées établis par vos Commissaires aux Comptes.

Par ailleurs, nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux Commissaires aux Comptes.

## **7 - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE**

### **7.1 - Liste des mandats et fonctions**

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

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

Président de la SAS CAPELLI PROMOTION  
Président de la SAS 2C AMENAGEMENT  
Administrateur et Directeur Général Délégué de la SA BARAUT  
Cogérant de la SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT  
Président de la SAS FINANCIERE CAPELLI  
Gérant de la SARL LE CLOS SAVETIER  
Gérant de la SCI SAINT CHARLES  
Directeur Général Délégué de la SA LA REGIONALE

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, Administrateur et Directeur Général délégué

Président Directeur Général de BARAUT SA  
Directeur Général de la SAS FINANCIERE CAPELLI  
Gérant de SNC LES PLATIERES  
Gérant de la SCI RIVOLET NORD  
Cogérant de la SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT  
Gérant de la SCI POUILLY NORD  
Gérant de la SCI CHAMPAGNE

Monsieur Rodolphe PEIRON, Administrateur

Néant



## 7.2 – Rémunération des dirigeants

7.2.1 - Description des éléments fixes, variables et exceptionnels composant les rémunérations des dirigeants ainsi que les critères en application desquels ils ont été calculés

Dirigeants	Rémun. fixe	Rémun. variable	Jetons de présence	Avantages en nature	Hono.	Régimes compl. retraite	Année 2007	Année 2006
Christophe CAPELLI	147 884	-	-	-	-	-	147 884	219 500
Jean-Charles CAPELLI	36 000	-	-	-	-	-	36 000	36 000
Rodolphe PEIRON	72 000	-	-	5 878	-	-	77 878	78 089

7.2.2 - Indication des engagements post-rémunérations pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux

Aucun engagement de cette nature n'a été pris au bénéfice des mandataires sociaux.

## 7.3 - Tableau sur les délégations en matière d'augmentation de capital

Conformément à l'article L. 225-100 alinéa 7 du Code de Commerce, est joint au présent rapport de gestion un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital.

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

Vous allez également être informés par votre Conseil d'Administration, dans son rapport spécial établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de Commerce, des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de Commerce concernant les options de souscription ou d'achat d'actions.

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

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

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

## 7.6- Actionnariat de la société

### 7.6.1 Évolution du capital

	Au début	Créés	Remboursés	En fin
Nombre de titres	13 280 000			13 280 000
Valeur unitaire	0,70 €			1,14 €

Remarque :

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

L'assemblée générale extraordinaire du 21 septembre 2007 a décidé d'une augmentation de capital de 5 843 200€ par voie d'incorporation de réserves. Cette augmentation de capital s'est traduite par une élévation de la valeur nominale de l'action portée de 0.70€ à 1.14€.

#### Actions auto détenues

Au 31 mars 2008, la SA CAPELLI détient 19.100 de ses propres titres, pour une valeur de 44 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

#### 7.6.2 Franchissement de seuils au cours de l'exercice

A la connaissance de la société, aucune déclaration de franchissement de seuil n'a été faite à l'Autorité des Marchés Financiers au cours de l'exercice écoulé.

#### 7.6.3 Répartition du capital et des droits de vote au 31 mars 2008

NOMS	Nombre d'actions	% du capital	Nbre de droits de vote en AGO	% droits de vote en AGO	Nbre de droits de vote en AGE	% droits de vote en AGE
Christophe Capelli	1 318 460	9,93%	802 770	6,04%	1 086 156	8,18%
Jean-Charles Capelli	696 000	5,24%	1 392 000	10,48%	759 179	5,72%
Jean-Claude Capelli	4 039 651	30,42%	5 562 227	41,88%	2 530 227	19,05%
dont usufruit (1)	1 516 000	11,42%	3 032 000	22,83%		
Claudine Capelli	3 958 092	29,80%	5 474 092	41,22%	2 442 092	18,39%
dont usufruit (2)	1 516 000	11,42%	3 032 000	22,83%		
Total Famille Capelli	10 012 203	75,39%	13 231 089	99,63%	6 817 654	51,34%
Nombre d'actions auto-détenues	19 100	0,14%				
Autres (nominatifs + porteur)	3 248 697	24,46%	3 609 038	27,18%	3 609 038	27,18%
<b>TOTAL</b>	<b>13 280 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>16 840 127</b>	<b>100,00%</b>	<b>10 426 692</b>	<b>78,51%</b>

(1) nu-proprétaire : Christophe Capelli

(2) nu-proprétaire : Jean Charles Capelli

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

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

AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	
Nombre d'actions propres rachetées	112.822
Nombre d'actions propres vendues	108.705
Cours moyen des actions achetées	5.25 €
Cours moyen des actions vendues	5.21 €
Montant global des frais de négociation	Forfait annuel 30,5 K€
ACTIONS EXISTANTES PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE	
Montant en k €	43,9 K€
Fraction du capital qu'elles représentent	0,14%
Valeur globale évaluée au cours d'achat	100 K€
Valeur nominale	1,14€
Motifs des acquisitions effectuées	Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action

**7.7 – Etat récapitulatif des opérations supérieures à 5 000 € réalisées au cours de l'exercice sur les titres de la société par les dirigeants et les personnes mentionnées aux articles L 621-18-2 et R 621-43-1 du Code Monétaire et Financier**

Aucune opération d'un montant supérieur à 5 000 € et portant sur les titres de la société n'a été déclarée au cours de l'exercice par les dirigeants et les personnes mentionnées aux articles L 621-18-2 et R 621-43-1 du Code Monétaire et Financier.

**7.8 - Travaux du Conseil et procédures de contrôle interne**

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de Commerce, telles que modifiées par la loi n° 2003-706 du 1er août 2003 dite de sécurité financière, le rapport du Président du Conseil d'Administration sur les travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne.

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

Le Conseil d'Administration

**TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES DE CAPELLI**

<b>En Euros</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.03.2007</b>	<b>31.03.2008</b>
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	4.482.000	9.296.000	9.296.000	9.296.000	15.139.200
Nombre des actions ordinaires existantes	3.320.000	3.320.000	13.280.000	13.280.000	13.280.000
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffres d'affaires hors taxes	21.885.933	36.627.019	44.802.450	8.832.413	42.328.930
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	5.210.419	9.296.483	8.153.944	917.750	5.445.830
Impôt sur les bénéfices	1.697.763	3.158.817	2.725.976	266.581	1.746.549
Participation des salariés	-	-	-	-	223.929
Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	3.306.603	6.082.848	5.210.824	573.568	3.571.739
Résultat distribué	664.000	1.527.200	1.633.440	-	-
<b>RESULTATS PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	1,06	1,85	0,41	0,05	0,29
Résultat après impôt, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	1,00	1,83	0,39	0,04	0,27
Dividende attribué à chaque action	0,20	0,46	0,123	-	-
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	20	25	37	54	65
Montant de la masse salariale de l'exercice	1.481.458	1.620.588	1.379.023	484.756	2.687.658
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (charges et œuvres sociales)	569.244	615.615	497.878	173.244	918.207

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

EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2008

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 mars 2008,
- des procédures de contrôle interne mises en place par la société,
- de l'étendue des pouvoirs du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

## **1 - Préparation et organisation des travaux du Conseil d'administration:**

### **1.1 - Composition du Conseil d'administration**

Votre Conseil d'administration est composé de trois membres

- Monsieur Christophe CAPELLI qui exerce les fonctions de Président et Directeur Général,
- Monsieur Jean Charles CAPELLI qui exerce les fonctions de Directeur Général Délégué,
- Monsieur Rodolphe PEIRON Administrateur.

Monsieur Christophe CAPELLI a été renouvelé dans son mandat de Président du Conseil d'Administration et Directeur Général le 16 juin 2006 pour une durée de six années.

Monsieur Jean Charles CAPELLI a été renouvelé dans son mandat de directeur général délégué le 16 juin 2006 pour une durée de six années.

### **1.2 - Fréquence des réunions**

Le conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Au cours de l'exercice écoulé votre Conseil d'administration s'est réuni 6 fois en conformité avec les statuts :

- le 21 juin 2007 pour l'arrêté des comptes au 31 mars 2007,
- le 23 novembre 2007 pour l'arrêté des comptes semestriels au 30 septembre 2007,
- le 18 janvier 2008 pour la régularisation des décisions adoptées et rapport arrêtées par le conseil d'administration lors ses réunions intervenues depuis le 16 juin 2006,
- le 29 janvier 2008 pour l'autorisation de conventions réglementées et la constatation de conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales,
- le 10 mars 2008 pour une autorisation spéciale de caution solidaire pour un emprunt souscrit par sa filiale 2C Aménagement,
- le 19 mars 2008 pour la fixation de la rémunération de Mr Jean-Charles CAPELLI

### 1.3 - Convocation

Les administrateurs sont convoqués par le président du conseil d'Administration

Conformément à l'article L 225-23 8 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil d'administration qui ont examiné et arrêté les comptes annuels.

### 1.4 - Information des administrateurs

Tous les documents, dossiers techniques et informations nécessaires à la mission des administrateurs, leur ont été communiqués préalablement à la réunion.

Les procès verbaux des réunions du Conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués aux administrateurs et aux commissaires aux comptes.

## 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:

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

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

L'exercice 2007/2008 a été une année charnière dans l'évolution du contrôle interne du Groupe. En effet, la croissance qu'a connue le Groupe depuis 2004 a amené la Direction Générale à procéder à une structuration de ses équipes et de ses process pour digérer ce changement de taille. Cette structuration s'est déroulée en plusieurs étapes :

- Jean Charles CAPELLI, après avoir été en charge du développement de la zone Sud-Ouest, s'est vu confié, d'une part, le pilotage des process allant des obtentions des autorisations administratives à l'achat des terrains. Ainsi, cette mission repose sur un contrôle transversal entre les process du Bureau d'étude (dépôts des autorisations, suivi des obtentions...) et ceux de la pré-commercialisation des opérations dans un but d'optimisation, de coordination et de fiabilisation.  
D'autre part, Christophe CAPELLI lui a délégué le contrôle des règlements fournisseurs « opérations » dans le cadre de l'amélioration des procédures achats.
- Le recrutement d'un Secrétaire Général dont la mission est d'une part, de superviser le déroulement du process « vente » (de la gestion des options à la réitération par les clients) et d'autre part d'intervenir sur les process achats et plus particulièrement dans la supervision de la zone Ouest.  
Enfin, sa mission s'étend à la gestion juridique « opérationnelle » avec pour objectif d'anticiper et de maîtriser les litiges avec nos partenaires (propriétaire, constructeurs, clients...)
- L'accent est par ailleurs mis sur le reporting pour chacun des services. Des procédures de reporting sont ainsi mises en place dans le but d'accroître et de fluidifier la remontée d'informations à la Direction Financière et à la Direction Générale.
- Enfin, la structuration est passée par le recrutement d'un personnel compétent et adapté aux missions du Groupe, sa formation permanente sur des thèmes techniques et sa bonne connaissance des métiers du Groupe.

Sur l'exercice, nous avons notamment procédé aux recrutements suivants :

- un Directeur Ventes dont la mission est de structurer les services « Pool vente » et « Suivi clients » ;
- un adjoint au Responsable des Ressources Humaines ;
- deux ingénieurs urbanistes en renforcement de notre Bureau d'Etude ;

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

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

## **2.2 - Principaux acteurs du contrôle interne**

Les principaux acteurs du contrôle interne sont les suivants :

- Le Conseil d'Administration;
- La Direction Générale qui définit aux différents services les objectifs et les éléments permettant leur suivi ;
- La Direction Administrative et Financière;
- Le service Contrôle de Gestion;
- Les différents responsables de services, chargés de veiller au respect des objectifs et à l'information de la Direction Générale par le biais du reporting;
- Le service communication qui, au delà de la communication externe, assure la circulation de l'information en interne.

## **2.3 - Organisation du contrôle interne**

Le Groupe CAPELLI est un Groupe familial qui s'est largement développé depuis quelques années. La restructuration entamée en 2004 se poursuit avec la mise en place de procédures mais aussi le recrutement de personnel qualifié avec, entre autre, l'arrivée du Secrétaire Général.

### **2.3.1 - Organisation comptable et financière**

Le service administratif et financier de la société CAPELLI est composé d'un Directeur Administratif et Financier assisté d'une équipe de 6 personnes. Le Directeur Administratif et Financier est placé sous l'autorité directe du Président Directeur Général.

Les procédures de contrôle interne en matière d'information comptable et financières ont pour objectif de s'assurer de la qualité de l'information financière produite par les filiales consolidées, de la sincérité et de l'image fidèle de l'information financière communiquée par le Groupe et de se prémunir contre les risques d'erreurs, d'inexactitudes ou d'omissions dans les états financiers du Groupe.

La comptabilité est tenue en interne sur le logiciel CEGID utilisé pour l'ensemble des sociétés du Groupe. Le plan de compte est commun aux sociétés du Groupe gérées par la SA CAPELLI.

La gestion de la trésorerie est effectuée au sein de la Direction Administrative et Financière sous la supervision directe du Directeur Administratif et Financier et sous le contrôle du Président Directeur Général.

La gestion de la paie est effectuée par un cabinet externe : les éléments de paie sont validés par les différents responsables puis par le Président avant d'être adressés au cabinet.

Les règlements des fournisseurs sont préparés par le service comptable qui présente, selon le cas, au Président Directeur Général ou au Directeur Général Adjoint (cf ci-dessus), la pièce comptable justifiant du règlement demandé. Une procédure de validation des factures à été finalisée début 2006 et est améliorée chaque année.

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

Le courrier est ouvert par l'assistante de direction qui le répartit ensuite à chaque responsable de service.

L'élaboration des comptes semestriels et annuels du Groupe est centralisée au sein de la Direction Administrative et Financière de la société CAPELLI, avec l'assistance d'un cabinet d'Expertise Comptable.

### **2.3.2 - Organisation du reporting**

La société établit des situations consolidées semestrielles. Un reporting hebdomadaire et mensuel a été mis en place permettant de mesurer l'activité du Groupe. Ce reporting reprend en particulier les indicateurs fondamentaux de suivi de l'activité du Groupe CAPELLI.

### 2.3.3 - Audit externe des commissaires aux comptes

Les Commissaires aux Comptes titulaires et les co-Commissaires aux Comptes de la SA CAPELLI sont désignés pour six exercices par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Les Commissaire aux Comptes effectuent un audit des comptes annuels et un examen limité des comptes semestriels. Des missions portant sur l'appréciation du contrôle interne sont également menées par eux.

### 2.3.4 - Comptabilisation des Sociétés Filiales

La société détient des participations dans plusieurs structures juridiques (SEP, SARL, SAS, SNC, SCI), les méthodes de comptabilisation dépendant du fait que la société soit gérante ou non.

Dans le premier cas, la comptabilité de la structure est intégrée en totalité dans la SA CAPELLI, la Quote-part de résultat des associés étant extournée.

Dans le second cas, il existe deux possibilités :

- La quote-part de résultat revenant à la société est inscrite dans un compte de résultat sur opérations faites en commun,
- La comptabilité est reprise à hauteur du pourcentage de détention dans la SEP.

## 3 - Démarche retenue en 2007 et 2008 et plan d'action 2009

Dans le cadre de ce rapport sur le contrôle interne, les Directions Générale et Administrative et Financière, sous la responsabilité du Président, ont adopté la démarche suivante :

- Définition du cadre conceptuel,
- Recensement des procédures de contrôle interne en place. Les travaux réalisés en 2007 n'ont pas révélé de défaillance notable ou d'insuffisance grave sur l'organisation du contrôle interne.

La société a également développé le service commercial tant à l'achat qu'à la vente afin d'accompagner son développement économique.

Par ailleurs, et pour mémoire, la société finalise un projet de système d'information (ERP) pour le Groupe. Ce nouvel outil de gestion va gérer l'ensemble des flux opérationnels permettant ainsi un meilleur contrôle de l'exploitation dans un contexte de forte croissance.

## 4 - Pouvoirs des Directeurs Généraux

Je vous précise qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs des Directeurs Généraux.

Le Président Directeur Général  
Christophe CAPELLI

# **F- RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

Exercice clos le 31 mars 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société CAPELLI relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2008, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **I. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en oeuvre 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 de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### **II. Justification des appréciations**

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

- Comme indiqué dans les notes 3.3.1 et 3.3.11 de l'annexe intitulées respectivement «Recours à des estimations» et « Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires » :

- L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans les états financiers.
- Le résultat des contrats de construction est constaté au fur et à mesure de l'avancement des travaux et de la commercialisation, en fonction de la marge prévisionnelle de chaque programme.

Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des hypothèses retenues et de ces estimations.

- Les stocks de l'activité Lotissement sont évalués conformément aux principes exposés dans la note 3.3.5 de l'annexe.

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

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



### III. Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Villeurbanne et Lyon, le 30 juillet 2008

Les commissaires aux comptes  
ORFIS BAKER TILLY : Bruno GENEVOIS  
DFP AUDIT : Frédéric VELOZZO

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 mars 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 mars 2008, sur :

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

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

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en oeuvre 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 sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II. Justification des appréciations

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

- Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice, calculée selon les modalités décrites dans la note intitulée « Titres immobilisés », à la page 29 de l'annexe.

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

- Les produits en cours liés à l'activité de lotissement sont évalués conformément aux principes exposés dans la note en page 29 de l'annexe.

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

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

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations 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,

- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Villeurbanne et Lyon, le 30 juillet 2008

Les commissaires aux comptes  
ORFIS BAKER TILLY : Bruno GENEVOIS  
DFP AUDIT : Frédéric VELOZZO

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

Exercice clos le 31 mars 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

### 1- Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux 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 R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à

la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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.

Conventions nouvelles conclues avec la société FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT

### 1. Nature et objet

Cessions de terrains et prestations diverses

Personnes concernées

Christophe CAPELLI et Jean-Charles CAPELLI

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 29 janvier 2008 la cession d'un terrain à la société FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT.

La société CAPELLI a facturé à ce titre à la société FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT la somme de 502.000 euros hors taxes en mars 2008.

Votre Conseil d'Administration a par ailleurs autorisé en date du 15 décembre 2006 la rémunération du compte client FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT au taux fiscalement déductible, puis en date du 29 janvier 2008, à un taux pouvant aller jusqu'au taux fiscalement déductible.

La société CAPELLI a comptabilisé à ce titre un produit d'un montant de 10.023 € sur l'exercice.

En outre, le Conseil d'Administration du 29 janvier 2008 a également autorisé la société CAPELLI à accomplir des prestations administratives et de maîtrise d'ouvrage pour le compte de la société FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT.

La société CAPELLI a facturé à ce titre un produit d'un montant de 72.369 € hors taxes sur l'exercice.

Conventions nouvelles conclues avec des filiales

### 2. Nature et objet

Prestations de montage et de réalisation

Personne concernée

Christophe CAPELLI

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date de 29 janvier 2008 la société CAPELLI à accomplir des prestations d'ordre technique pour certaines de ses filiales.

La société CAPELLI a inscrit en charges les sommes suivantes sur l'exercice :

SCI LES COTEAUX DE LOGRAS	28.888 € ht
SCI SAINT CERGUES LES COTS	88.000 € ht
SCI LE HAMEAUXD'AMANDINE	367.932 € ht
SCI LES ALLEES PASCALINE	194.160 € ht
SCI LE GENEVOIS	- 65.000 € ht avoir
SNC SAINT MAURICE VERCHERES	108.000 € ht
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	11.888 € ht

### 3. Nature et objet

Caution solidaire

Personne concernée

Christophe CAPELLI

#### Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 10 mars 2008 la société CAPELLI à se constituer caution solidaire pour un montant de 1.133.000 € au profit d'un établissement financier et dans le cadre de concours bancaires accordés à 2C AMENAGEMENT : ce cautionnement est rémunéré moyennant un intérêt de 0,50 % l'an de l'encours.

## **2 - Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, en application du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Conventions anciennes conclues avec des filiales

### **4. Nature et objet**

Caution solidaire

Personnes concernées

Messieurs Christophe CAPELLI et Jean-Charles CAPELLI.

#### Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé la société CAPELLI à se constituer caution solidaire au profit d'établissements financiers dans le cadre de concours bancaires accordés à ses filiales :

- Autorisation du 20 juillet 2006 : caution solidaire de la société FINANCIERE CAPELLI au profit de la BNP à hauteur de 338.600€
- Autorisation du 8 septembre 2006 : caution solidaire de la société 2C AMENAGEMENT au profit de la CAISSE D'EPARGNE à hauteur de 880.000 €
- Autorisation du 19 octobre 2006 : caution solidaire de la société 2C AMENAGEMENT au profit de la CAISSE D'EPARGNE à hauteur de 2.906.000 €.

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

Conventions anciennes conclues avec la SCI CHAMPAGNE

### **5. Nature et objet**

Bail commercial

Personnes concernées

Monsieur Jean-Charles CAPELLI

#### Modalités

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

La société CAPELLI a comptabilisé des loyers d'un montant de 94.598 € hors taxes à la SCI CHAMPAGNE ainsi que des charges locatives d'un montant de 5.488 .hors taxes.

Villeurbanne et Lyon, le 31 juillet 2008

Les commissaires aux comptes  
ORFIS BAKER TILLY : Bruno GENEVOIS  
DFP AUDIT : Frédéric VELOZZO

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, POUR CE QUI CONCERNE LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Exercice clos le 31 mars 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société CAPELLI et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 mars 2008.

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 conformément à la norme d'exercice professionnel 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 procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations 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 de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Villeurbanne et Lyon, le 31 juillet 2008

Les commissaires aux comptes  
ORFIS BAKER TILLY : Bruno GENEVOIS  
DFP AUDIT : Frédéric VELOZZO

# G- INFORMATIONS PUBLIEES AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS



Société anonyme au capital de 15.139.200 €

DATE	INFORMATION	PUBLICATION
14/05/2007	CA du 1 <sup>er</sup> trimestre 2007	www.hugingroup.com www.capelli-immo.com + BALO + Les Echos du 15 mai 2007
25/06/2007	Exercice transitoire au 31 mars 2007	www.hugingroup.com www.capelli-immo.com + BALO + Les Echos du 26 juin 2007
26/07/2007	Information financière 1 <sup>er</sup> trimestre 2007/2008 Portefeuille de réservations en constante augmentation	www.hugingroup.com www.capelli-immo.fr + BALO + Les Echos du 27 juillet 2007
14/11/2007	CA 1 <sup>er</sup> trimestre 2007/2008	www.hugingroup.com www.capelli-immo.fr + BALO + Les Echos du 15 novembre 2007
30/12/2007	Résultat opérationnel au 30 septembre : + 8%	www.hugingroup.com www.capelli-immo.fr + BALO + Les Echos du 3/12/2007
14/02/2008	Information financière 9 mois 2007/2008	www.hugingroup.com www.capelli-immo.fr + BALO + Les Echos du 15 février 2007

2, bis chemin du Coulouvrier – 69 410 Champagne au Mont d'Or  
306 140 039 R.C.S. Lyon  
Cotée sur NYSE Euronext – Code Isin : FR 0010127530

**Liste des informations publiées ou rendues publiques depuis le 1er avril 2007**  
Établie conformément à l'article 221-1-1 du Règlement Général de l'AMF

# H - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

EXERCICE 2007 / 2008

### Commissaires aux comptes titulaires

ORFIS BAKER TILLY

représenté par Monsieur Bruno Genevois

149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne

Date de première nomination : 17/06/2005

Renouvellement : néant

Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2009 DFP AUDIT

représenté par Monsieur Frédéric Velozzo

Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire –

69009 Lyon

Date de première nomination : 17/06/2005

Renouvellement : néant

Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2010

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

### Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Jean-Louis Flèche

149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne

Date de première nomination : 17/06/2005

Renouvellement : néant

Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2010 Monsieur Pierre Petit

Immeuble Le Poincaré – 2 rue de la Claire –

69009 Lyon

Date de première nomination : 17/06/2005

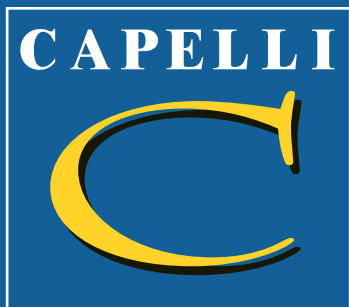
Renouvellement : néant

Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2010

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

### Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau pris en charge par le Groupe CAPELLI au titre de l'exercice 2007 / 2008 :

En euros	Commissariat aux comptes	Autres missions	Total
ORFIS	44.000	-	44.000
DFP	39.000	-	39.000
<b>Total</b>	<b>83.000</b>	<b>-</b>	<b>83.000</b>

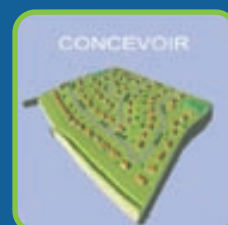


**CAPELLI SA, société au capital de 15.139.200 €**  
Cotée sur Euronext Paris

2 bis, chemin du Coulouvrier  
Z.I. du Tronchon - 69544 Champagne-au-Mont-d'Or Cedex

 **N°Azur 08 1000 22 22**

PRIX APPEL LOCAL



Agences de Metz, Dijon, Aix-en-Provence, Montpellier,  
Toulouse, Nantes, Lorient, Rennes, Paris Sud