



Société anonyme au capital de 9.296.000 €
Siège social : 2 bis chemin du Coulouvrier - 69410 Champagne au Mont d'Or
RCS Lyon 306 140 039

DOCUMENT DE REFERENCE



En application de son Règlement Général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent Document de Référence le 19 septembre 2007 sous le numéro R.07-141. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une Note d'Opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et, si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique pas l'authentification par l'Autorité des marchés financiers des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du Document de Référence sont disponibles sans frais auprès de GROUPE CAPELLI (2 bis chemin du Coulouvrier - 69410 Champagne au Mont d'Or) et d'Industrie Bourse International. Le Document de Référence peut également être consulté sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org), sur celui d'Industrie Bourse International (www.ibi.fr) et celui de CAPELLI (www.capelli-immo.fr).

SOMMAIRE

1.	PERSONNES RESPONSABLES	6
1.1.	Dénomination du responsable du Document de Référence.....	6
1.2.	Attestation du responsable du Document de Référence	6
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	6
2.1.	Commissaires aux Comptes titulaires.....	6
2.2.	Commissaires aux Comptes suppléants	6
2.3.	Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés	6
3.	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	7
4.	FACTEURS DE RISQUE.....	8
4.1.	Risques liés à l'organisation de la Société.....	8
4.1.1.	Risques liés à un éventuel départ de collaborateurs clés.....	8
4.1.2.	Risques sociaux spécifiques.....	8
4.2.	Risques liés à l'activité de la Société	8
4.2.1.	Risques commerciaux.....	8
4.2.2.	Risque d'impayés.....	9
4.2.3.	Risques liés aux fournisseurs	9
4.2.4.	Risques concurrentiels.....	9
4.2.5.	Risques liés à l'environnement économique.....	9
4.2.6.	Risques liés aux coûts de construction.....	9
4.2.7.	Risques liés aux régimes fiscaux en vigueur	10
4.2.8.	Risques liés au marché foncier.....	10
4.2.9.	Risques liés aux cas de force majeure	10
4.2.10.	Risques juridiques.....	10
4.2.11.	Risques liés à la réglementation	10
4.2.12.	Risques industriels liés à l'environnement	10
4.2.13.	Risques liés à la croissance.....	10
4.2.14.	Risques liés aux acquisitions potentielles.....	11
4.3.	Risques liés à la propriété intellectuelle	11
4.4.	Risques de marchés	11
4.4.1.	Risques de liquidité.....	11
4.4.2.	Risques de taux	12
4.4.3.	Risque de change	12
4.5.	Faits exceptionnels et litiges.....	12
4.6.	Assurance et couverture des risques.....	12
5.	INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE.....	13
5.1.	Histoire et évolution de la Société.....	13
5.1.1.	Raison sociale et nom commercial de la Société	13
5.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement de la Société	13
5.1.3.	Date de constitution et durée de la Société	13
5.1.4.	Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités.....	13
5.1.5.	Événements importants dans le développement des activités de la Société	13
5.1.6.	Informations boursières.....	14
5.2.	Investissements.....	16
5.2.1.	Principaux investissements réalisés	16
5.2.2.	Principaux investissements en cours.....	16
5.2.3.	Politique d'investissements futurs	16

6.	APERÇU DES ACTIVITÉS	17
6.1.	Présentation générale de l'activité de la Société	17
6.1.1.	Le métier de lotisseur – aménageur	17
6.1.2.	Le métier de promoteur immobilier	20
6.1.3.	Clientèle et organisation commerciale	23
6.1.3.1.	<i>Clientèle</i>	23
6.1.3.2.	<i>Organisation commerciale</i>	23
6.1.4.	L'organisation interne	24
6.1.4.1.	<i>Organigramme opérationnel au 1er juillet 2007</i>	24
6.1.4.2.	<i>Equipe de Direction</i>	24
6.1.5.	Fournisseurs	25
6.2.	Présentation générale du marché de la société	26
6.2.1.	Les marchés	26
6.2.1.1.	<i>Un marché segmenté</i>	26
6.2.1.2.	<i>Une demande de logements soutenue par des facteurs structurels</i>	26
6.2.1.3.	<i>Des besoins estimés à 500.000 logements par an d'ici 2010</i>	27
6.2.1.4.	<i>Un marché dynamique</i>	27
6.2.1.5.	<i>Une aspiration profonde à la maison individuelle</i>	29
6.2.1.6.	<i>Des régions à fort potentiel</i>	30
6.2.2.	Un marché concurrentiel atomisé	31
7.	ORGANIGRAMME	32
7.1.	Description du Groupe	32
7.2.	Principales filiales de l'émetteur	33
8.	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	36
8.1.	Propriétés immobilières louées	36
8.2.	Question environnementale	36
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RESULTAT	37
9.1.	Chiffres consolidés comparés entre le 31 mars 2007 et le 31 mars 2006 (normes IFRS)	37
9.1.1.	Chiffre d'affaires	37
9.1.2.	Résultat opérationnel	37
9.1.3.	Résultat financier	37
9.1.4.	Résultat net	37
9.2.	Chiffres consolidés comparés entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2005 (normes IFRS)	37
9.2.1.	Chiffre d'affaires	37
9.2.2.	Résultat opérationnel	37
9.2.3.	Résultat financier	37
9.2.4.	Résultat net	37
9.3.	Chiffre consolidés comparés entre le 31 décembre 2005 et le 31 décembre 2004 (normes IFRS)	37
9.3.1.	Chiffre d'affaires	37
9.3.2.	Résultat opérationnel	38
9.3.3.	Résultat financier	38
9.3.4.	Résultat net	38
10.	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	38
10.1.	Capitaux propres de la Société	38
10.2.	Source et montants des flux de trésorerie	39
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement	39
10.4.	Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux	40
10.5.	Sources de financements attendues, nécessaires pour honorer les engagements	40
11.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	40
11.1.	Recherche et développement	40
11.2.	Brevets, licences et marques	40

12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	41
12.1.	Principales tendances constatées depuis le 1 ^{er} avril 2007	41
12.2.	Tendance connue, incertitude, demande, engagement ou évènement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société	41
13.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	41
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	42
14.1.	Dirigeants et administrateurs de la Société.....	42
14.1.1.	Informations générales relatives aux dirigeants et administrateurs sur les cinq dernières années.....	42
14.1.2.	Autres mandats sociaux et fonctions exercés.....	43
14.1.3.	Biographie des dirigeants et des administrateurs	43
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale.....	43
15.	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES.....	44
15.1.	Rémunération des administrateurs et dirigeants mandataires sociaux	44
15.2.	Sommes provisionnées par la Société aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages	44
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	45
16.1.	Composition du Conseil d'Administration	45
16.2.	Contrats entre les administrateurs et la Société	45
16.3.	Comités d'audit et de rémunération.....	45
16.4.	Gouvernement d'entreprise.....	45
16.5.	Contrôle interne	45
16.5.1.	Rapport du président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et le contrôle interne	45
16.5.2.	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	48
16.6.	Composition de l'Equipe de Direction	49
17.	SALARIÉS.....	50
17.1.	Effectifs et organisation fonctionnelle	50
17.2.	Recrutement, intégration et formation	51
17.3.	Une optimisation des Ressources Humaines	51
17.4.	L'organisation du temps de travail	51
17.5.	Politique de rémunérations	51
17.6.	Participations et options de souscription et / ou d'achat d'actions des administrateurs et dirigeants.....	52
17.6.1.	Contrat d'intéressement et participation	52
17.6.2.	Options de souscription et / ou d'achat d'actions.....	52
17.6.3.	Actions gratuites.....	52
17.7.	Participations des salariés dans le capital de la Société.....	52
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	53
18.1.	Répartition connue du capital et des droits de vote de la Société au 17 juillet 2007	53
18.2.	Actionnaires significatifs non représentés au Conseil d'Administration	53
18.3.	Droits de vote des principaux actionnaires.....	53
18.4.	Contrôle de la Société.	53
18.5.	Accords pouvant entraîner un changement de contrôle, pacte d'actionnaires, action de concert.....	53
18.6.	Nantissement, garantie et sûreté des actions ou actifs CAPELLI.....	53

19.	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS.....	54
19.1.	Conventions réglementées.....	54
19.1.1.	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements règlementés sur l'exercice clos le 31 mars 2007	54
19.1.2.	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées sur l'exercice clos le 31 décembre 2006.....	55
19.1.3.	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées sur l'exercice clos le 31 décembre 2005.....	57
19.2.	Parties liées	60
20.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	61
20.1.	Informations financières historiques consolidées.....	61
20.1.1.	Comptes consolidés au 31 mars 2007 en normes IFRS	61
20.1.2.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 mars 2007 en norme IFRS	83
20.1.3.	Comptes consolidés au 31 décembre 2006 en normes IFRS	84
20.1.4.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2006 en norme IFRS	103
20.1.5.	Comptes consolidés au 31 décembre 2005 en normes IFRS	105
20.1.6.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2005 en norme IFRS	130
20.2.	Informations financières historiques consolidées proforma.....	131
20.3.	Informations financières historiques sociales.....	131
20.4.	Vérification des Informations financières historiques sociales	131
20.5.	Date des dernières informations financières	131
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	131
20.6.1.	Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres du réseau.....	131
20.7.	Politique de distribution des dividendes	131
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	132
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	132
21.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	133
21.1.	Capital social.....	133
21.1.1.	Montant du capital social.....	133
21.1.2.	Capital autorisé non émis.....	133
21.1.3.	Titres non représentatifs du capital.....	137
21.1.4.	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par la Société ou pour son compte	138
21.1.5.	Capital potentiel	140
21.1.6.	Options ou accords portant sur le capital de la Société.....	140
21.1.7.	Evolution du capital social depuis la création de la Société	140
21.2.	Acte constitutif et statuts.....	142
21.2.1.	Objet social (article 2 des statuts).....	142
21.2.2.	Exercice social (article 5 des statuts).....	142
21.2.3.	Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'administration et de direction.....	142
21.2.4.	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existante.....	145
21.2.5.	Modalités de modification des droits des actionnaires.....	146
21.2.6.	Assemblées générales (articles 28 à 37 des statuts)	146
21.2.7.	Franchissements de seuil	148
21.2.8.	Stipulations particulières régissant les modifications du capital (article 7 des statuts).....	148
22.	CONTRATS IMPORTANTS	149
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTERETS.....	149
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	149
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	151

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. Dénomination du responsable du Document de Référence

Monsieur Christophe Capelli – Président Directeur Général de CAPELLI (ci-après "CAPELLI" ou "le Groupe").

1.2. Attestation du responsable du Document de Référence

"J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée. J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document de Référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de Référence. Les informations financières historiques présentées dans le Document de Référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux."

A Champagne au Mont d'Or, le 19 septembre 2007
Monsieur Christophe Capelli – Président Directeur Général

2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1. Commissaires aux Comptes titulaires

ORFIS BAKER TILLY représenté par Monsieur Bruno Genevois
Adresse : 149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : néant
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/12/2010
Membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon
Membre indépendant de BAKER TILLY international

DFP AUDIT représentée par Monsieur Frédéric Velozzo
Adresse : 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 31/12/2010
Membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon

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

2.2. Commissaires aux Comptes suppléants

Monsieur Jean-Louis Flèche
Adresse : 149 boulevard de Stalingrad – 69100 Villeurbanne
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : néant
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/12/2009
Membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon

Monsieur Pierre Petit
Adresse : 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 31/12/2010
Membre de la compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon

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

2.3. Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés

Néant

3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Les informations financières historiques sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous sont basées sur les comptes consolidés au 31 mars 2007, au 31 décembre 2006, au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2004 en normes IFRS.

En milliers d'euros	Normes IFRS			
	31/03/2007 (3 mois)	31/12/2006 (12 mois)	31/12/2005 (12 mois)	31/12/2004 (12 mois)
Chiffre d'affaires	12.215	59.055	46.809	28.341
<i>Evolution</i>	+ 127%*	+ 26,2%	+65,2 %	NA
Dont lotissement – aménagement	10.774	52.627	40.541	24.093
<i>% chiffre d'affaires</i>	88,2%	89,1%	86,6%	85,0%
Dont promotion immobilière	1.441	6.428	6.268	4.248
<i>% chiffre d'affaires</i>	11,8%	10,9%	13,4%	15,0%
Résultat opérationnel	1.656	11.248	10.179	6.406
<i>Marge opérationnelle</i>	13,6%	19,0%	21,7%	20,7%
Résultat net part du Groupe	770	6.550	6.081	3.725
<i>Marge nette</i>	6,3%	11,1%	13,0%	13,1%
Capitaux propres – part du Groupe	23.321	22.560	17.632	12.979
Dettes nettes	12.473	21.811	4.695	3.676
<i>Gearing</i>	0,53	0,97	0,27	0,28

* progression calculée par rapport au 31 mars 2006. Le détail des comptes consolidés au 31 mars 2006 figure à la page 81 du présent Document de Référence.

4. FACTEURS DE RISQUE

La Société exerce son activité dans un environnement évolutif comportant de nombreux risques dont certains échappent à son contrôle. Les investisseurs, avant de procéder à la souscription ou à l'acquisition d'actions de la Société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent Document de Référence, y compris les risques décrits ci-dessous. Ces risques sont, à la date d'enregistrement du présent Document de Référence, ceux dont la Société estime qu'ils sont susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement et dont il est par conséquent important, selon elle, d'avoir connaissance en vue de prendre une décision d'investissement informée. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée au présent chapitre 4 n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date d'enregistrement du présent Document de Référence, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement, peuvent exister ou pourraient survenir. La Société n'identifie pas, à ce jour, de stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la Société.

4.1. Risques liés à l'organisation de la Société

4.1.1. Risques liés à un éventuel départ de collaborateurs clés

L'équipe de Direction comprend neuf personnes : Christophe Capelli, Jean-Charles Capelli, Didier Cocco, Rodolphe Peiron, Christophe Janus, Christel Pascal, Aurore Jamelot, Edwige Année et Barbara Coudene.

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.

4.1.2. Risques sociaux spécifiques

CAPELLI compte 61 personnes au 31 mars 2007 et considère ne pas être exposé de manière significative à des risques de type sociaux.

4.2. Risques liés à l'activité de la Société

4.2.1. Risques commerciaux

La Société estime que son risque de dépendance par rapport aux principaux clients est relativement limité, comme l'illustre le tableau suivant présentant le poids des cinquante premiers clients dans le chiffre d'affaires consolidé lors des trois derniers exercices :

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
1 ^{er} client	4,7%	8,4%	4,0%
5 premiers clients	10,8%	16,1%	12,2%
10 premiers clients	13,3%	20,9%	20,0%
20 premiers clients	16,9%	25,9%	25,3%
50 premiers clients	25,8%	35,2%	33,5%

4.2.2. Risque d'impayés

En 2004, 2005, 2006 et au 31 mars 2007, CAPELLI n'a enregistré aucun impayé.

4.2.3. Risques liés aux fournisseurs

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

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

Poids des principaux fournisseurs sur les trois derniers exercices

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
1 ^{er} fournisseur	3,7%	4,2%	6,5%
5 premiers fournisseurs	15,6%	18,0%	22,1%
10 premiers fournisseurs	24,2%	29,5%	32,1%
20 premiers fournisseurs	34,0%	41,3%	45,8%

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.

4.2.4. Risques concurrentiels

CAPELLI est confronté à la concurrence des autres lotisseurs et promoteurs immobiliers. Pour faire face à ses compétiteurs, 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.

4.2.5. 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.

4.2.6. 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.

4.2.7. 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.

4.2.8. 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. Pour limiter ce risque, CAPELLI a diversifié ses lieux d'activité et est présent dans 24 départements.

4.2.8. 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.

4.2.9. 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.

4.2.10. 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.

4.2.11. 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.

4.2.12. 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.

4.2.13. 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 de 59,1 millions d'euros en 2006. Ces difficultés seraient susceptibles d'influer directement sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou son patrimoine.

4.2.14. 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.

4.3. 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.

4.4. Risques de marchés

4.4.1. Risques de liquidité

Au 31 mars 2007, les dettes financières s'élèvent à 26.156 K€. La trésorerie et les équivalents de trésorerie à l'actif s'élèvent à 13.683 K€, soit une dette financière nette de 12.473 K€. Rapportée aux capitaux propres consolidés part du Groupe de 23.321 K€, le gearing ressort à un niveau de 53,5% permettant de limiter le risque de liquidité.

Les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales présentent les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques des titres émis ou des emprunts contractés	Date	Taux	Nominal	Capital restant dû au 31.03.2007	Echéances	Existence de couvertures
CAPELLI SA						
Société Marseillaise de Crédit / Maison Chassieu	10/1997	Variable	45.735	2.861	09/2007	Non
Banque Rhône-Alpes / Vaugneray	04/1999	Fixe	60.980	769	04/2007	Non
Crédit Agricole / Bron Prats	06/1999	Fixe	83.847	21.679	05/2009	Non
Banque Rhône-Alpes / Sainte-Euphémie	10/2002	Fixe	40.000	5.284	10/2007	Non
Banque Rhône-Alpes / Dagneux	09/2003	Fixe	23.000	7.537	09/2008	Non
Banque Rhône-Alpes / Titres S.A. BARAUT	06/2004	Variable	753.600	600.958	10/2015	Non
Banque Rhône-Alpes / Véhicule	04/2006	Fixe	26.315	21.885	04/2011	Non
Société Générale / Corporate	07/2006	Variable	1.500.000	1.250.000	07/2009	Non
Banque Rhône-Alpes / Vaulx en Velin	04/2006	Fixe	48.000	39.987	04/2011	Non
Total CAPELLI SA			2.581.477	1.950.960		
REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL						
Banque Rhône-Alpes / Rillieux	12/2002	Fixe	105.000	46.112	12/2009	Non
Banque Rhône-Alpes / Chasse-sur-Rhône	03/2005	Fixe	53.000	39.517	03/2012	Non
Total REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL			158.000	85.629		
LES JARDINS DE MARIE – Banque Cantonale Genève	09/2003	Variable	180.000	180.000	09/2007	Non
TOTAL GENERAL CAPITAL			2.979.477	2.216.589		
+ intérêts courus				21.508		
Total				2.238.097		

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

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

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

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

Aucune ligne de crédit n'est actuellement en cours de négociation.

4.4.2. Risques de taux

Au 31 mars 2007, les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales auprès des établissements de crédit se répartissent de la manière suivante :

- 82% du capital total restant dû est emprunté à taux variable,
- 18% du capital total restant dû est emprunté à taux fixe.

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

Société	Banque	Nominal	Taux	Capital restant dû au 31.03.2007	Impact variation de 1%
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	753.600	Euribor 3 mois + 2%	600.958	6.010
CAPELLI SA	Société Générale	1.500.000	Euribor 3 mois + 2%	1.250.000	12.500
JARDINS DE MARIE	Banque Cantonale de Genève	180.000	Euribor 1 mois + 1,6%	180.000	1.800
Total		2.433.600		2.030.958	20.310.

4.4.3. Risque de change

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

4.5. Faits exceptionnels et litiges

Une provision pour dépréciation de stock d'un montant de 240 K€ a été passée sur l'exercice 2004 concernant l'achat d'un terrain pollué. La cour d'appel a confirmé le jugement rendu en première instance ayant prononcé la résolution de la vente. Le remboursement du terrain devrait intervenir courant septembre 2007.

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

4.6. Assurance et couverture des risques

CAPELLI souscrit plusieurs assurances relatives :

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

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

En matière d'assurance, la politique générale de CAPELLI est de couvrir systématiquement tous les risques inhérents aux métiers lorsqu'ils peuvent l'être. Le poste de charges correspondant s'est élevé à 173 K€ en 2005 et 209 K€ en 2006.

5. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

5.1. Histoire et évolution de la Société

5.1.1. *Raison sociale et nom commercial de la Société*

La raison sociale et le nom commercial de l'émetteur est CAPELLI.

5.1.2. *Lieu et numéro d'enregistrement de la Société*

CAPELLI est enregistrée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 306 140 039.

5.1.3. *Date de constitution et durée de la Société*

La Société a été constituée le 16 avril 1976 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon le 19 mai 1976. La Société a été constituée pour une durée de 60 ans, sauf prorogation ou dissolution anticipée, soit jusqu'au 31 décembre 2036.

5.1.4. *Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités*

Le siège social de la Société est au 2 bis chemin du Coulouvrier - 69410 Champagne au Mont d'Or.

Son numéro de téléphone est le 04 78 47 49 29.

CAPELLI est une société anonyme à conseil d'administration régie par le droit français et soumise pour son fonctionnement aux articles L. 225-1 et suivants du Code de commerce.

5.1.5. *Événements importants dans le développement des activités de la Société*

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

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

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

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

Au 1^{er} juin 2004, Jean-Charles Capelli, frère de Christophe, rejoint le Groupe en qualité de futur gestionnaire. A la suite d'une réorganisation juridique décidée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 octobre 2004, le Groupe change de dénomination sociale et devient CAPELLI. Le 28 octobre 2004, CAPELLI entre au Marché Libre d'Euronext Paris par pure augmentation de capital de 3 millions d'euros. Le 25 avril 2005, Rodolphe Peiron rejoint le Groupe en qualité de Responsable Administratif et Financier.

En 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.

En 2006, Christophe Capelli succède en mai à son père en tant que Président Directeur Général du Groupe.

5.1.6. Informations boursières

Marché des titres de la société

Mnémonique	CAPLI
Code ISIN	FR0010127530
Code Bloomberg	CAPLI.FP
Code Reuters	CAPLI.PA
Place de cotation	NYSE Euronext Paris
Marché de cotation	Eurolist C
Catégorie de cotation	Continu
Capital au 31.12.2006	9.296.000 €
Nominal de l'action	0,70 €
Nombre de titres composant le capital	13.280.000
Autre ligne de cotation	Néant
Eligibilité PEA	Oui
Eligibilité SRD	Non
Cours d'introduction sur Marché Libre (le 28 octobre 2004)	3,01 € (après division du nominal)
Cours lors du transfert sur Eurolist (le 27 octobre 2005)	7,50 € (après division du nominal)
Cours au 31.03.2007	7,27 € (après division par 4 du nominal réalisée le 21 juin 2006)
Cours au 31.07.2007	7,20 €
Flottant en % du capital au 31.03.2007	25,11%
Flottant en capitaux au 31.12.2006	24.242 K€
Classification sectorielle ICB	8700 – Services financiers
Secteur	8730 – Immobilier
Sous-secteur	8733 – Participation et promotion immobilière
Capitalisation boursière à l'introduction	40.006 K€
Capitalisation boursière au 31.03.2007	96.545 K€
Capitalisation boursière au 31.07.2007	95.616 K€

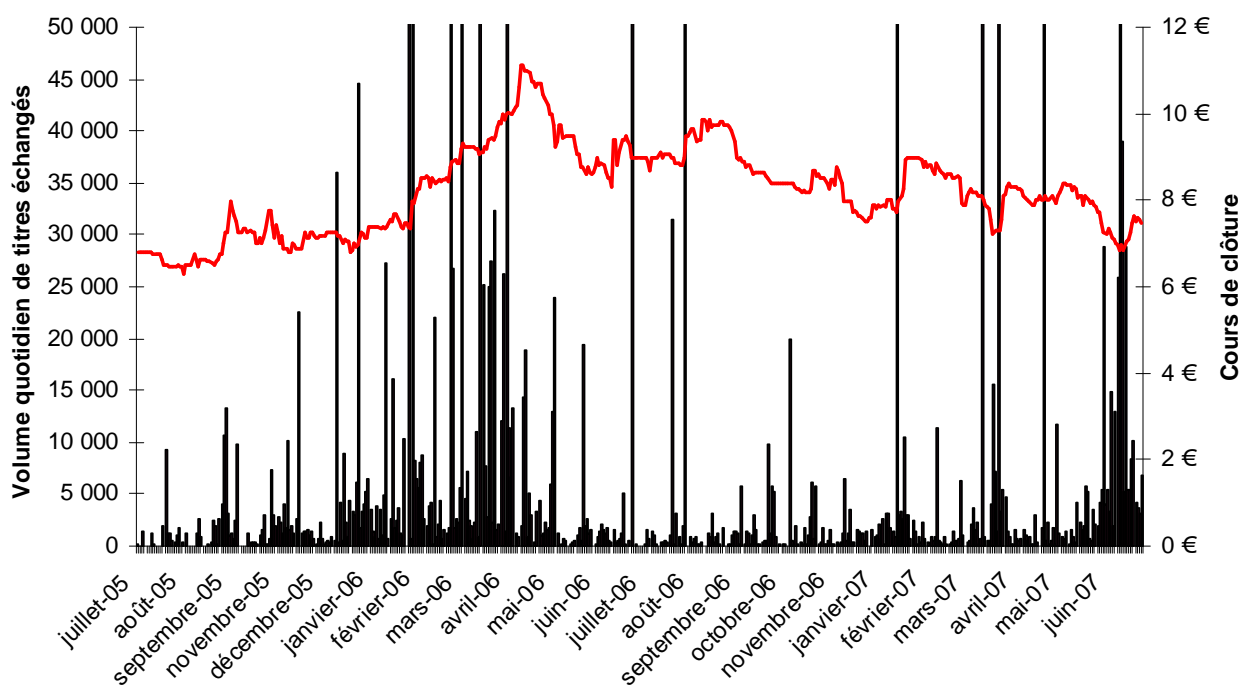
Activité boursière en 2006

JAN	FEV	MAR	AVR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEPT	OCT	NOV	DEC
2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006

Cours le plus haut en €	7.68	8.73	9.38	11.13	11.12	9.48	9.60	9.87	9.95	8.99	8.90	8.84
Cours le plus bas en €	7.12	7.30	8.44	9.38	9.05	8.30	8.40	8.80	8.64	8.22	8.00	7.40
Dernier cours du mois en €	7.36	8.48	9.38	11.01	9.48	9.40	8.96	9.84	8.90	8.40	8.49	7.60

Nombre de titres échangés	97.120	217.588	453.608	237.356	70.024	42.491	75.227	170.287	20.717	33.072	46.752	22.445
Taux de rotation du capital	0.73%	1.63%	3.41%	1.78%	0.52%	0.31%	0.56%	1.28%	0.15%	0.24%	0.35%	0.16%

Capitalisation boursière en K€	97.740	112.614	124.566	146.212	125.894	124.832	118.988	130.675	118.192	115.552	112.747	100.928
--------------------------------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------



Les volumes élevés d'échanges de titres s'expliquent de la manière suivante :

Février 2006 publication du chiffre d'affaires annuel

Mars, Avril 2006 publication des résultats annuels

Août 2006 publication des résultats semestriels

Juin Juillet 2007 publication des résultats annuels

Dividendes

	2004	2005	2006	2007
Dividende global versé au titre de l'exercice	664.000 €	1.527.200 €	1.633.440 €	
Nominal de l'action	2,80 €	2,80 €	0,70 €	
Nombre d'actions	3.320.000	3.320.000	13.280.000	
Dividende par action	0,46 €	0,46 €	0,123 €	

5.2. Investissements

5.2.1. Principaux investissements réalisés

Les investissements réalisés par CAPELLI au cours des quatre derniers exercices ont été les suivants :

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.03.2007
Ecart d'acquisition	-	-	-	-
Frais d'établissement	-	-	-	-
Logiciels	7	7	114	43
Fonds de commerce	-	-	-	-
Total immobilisations incorporelles	7	7	114	43
Terrain	-	-	-	-
Construction	168	709	181	61
Construction en crédit-bail	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage	6	7	8	4
Autres immobilisations	298	280	298	86
Total immobilisations corporelles	472	996	487	151
Titres non consolidés	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	-	23	12	10
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
Total immobilisations financières	-	23	12	10
Total investissements	479	1.025	613	204

5.2.2. Principaux investissements en cours

Au cours de l'exercice en cours, le Groupe a prévu les investissements suivants :

- 300 K€ pour la mise en place d'un nouvel ERP et l'achat d'un logiciel de veille de marché,
- 120K€ pour l'extension de son siège,
- 110 K€ pour les installations informatiques et techniques,
- 50 K€ pour le matériel de transport.

5.2.3. Politique d'investissements futurs

Au cours du prochain exercice, le Groupe a prévu les investissements suivants :

- 200 K€ pour la mise en place d'un nouvel ERP et l'achat d'un logiciel de veille de marché,
- 75 K€ pour l'extension de son siège,
- 150 K€ pour les installations informatiques et techniques,
- 50 K€ pour le matériel de transport.

6. APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1. Présentation générale de l'activité de la Société

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.

Le Lotissement - Aménagement et la Promotion Immobilière horizontale sont deux activités très complémentaires :

- Destinées majoritairement à une clientèle d'accédants,
- Destinées à l'habitation principale,
- Permettant le passage de l'appartement à la maison,
- Correspondant à une mutation géographique.

6.1.1. *Le métier de lotisseur – aménageur*

Le métier de lotisseur - aménageur consiste à détecter un terrain, l'acquérir, l'aménager puis le revendre à un particulier afin que ce dernier puisse y faire construire sa maison individuelle. Ce métier intègre les quatre grandes étapes suivantes :

1 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, c'est-à-dire 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.

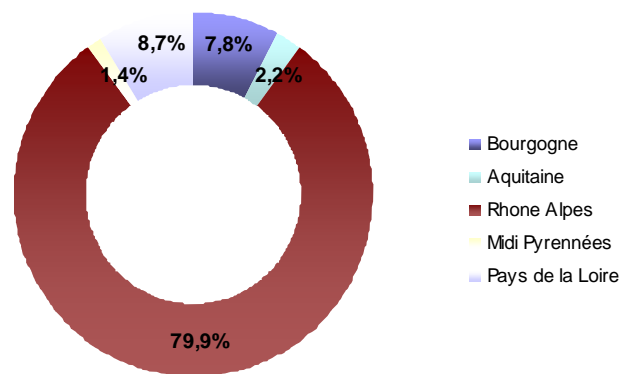
Après l'établissement de l'attestation de plate-forme par CAPELLI et de l'attestation bancaire, la D.D.E. délivre les permis de construire aux acheteurs qui, dès obtention de leur financement bancaire, finalisent leur acquisition chez le notaire. Le paiement est alors effectué directement par la banque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

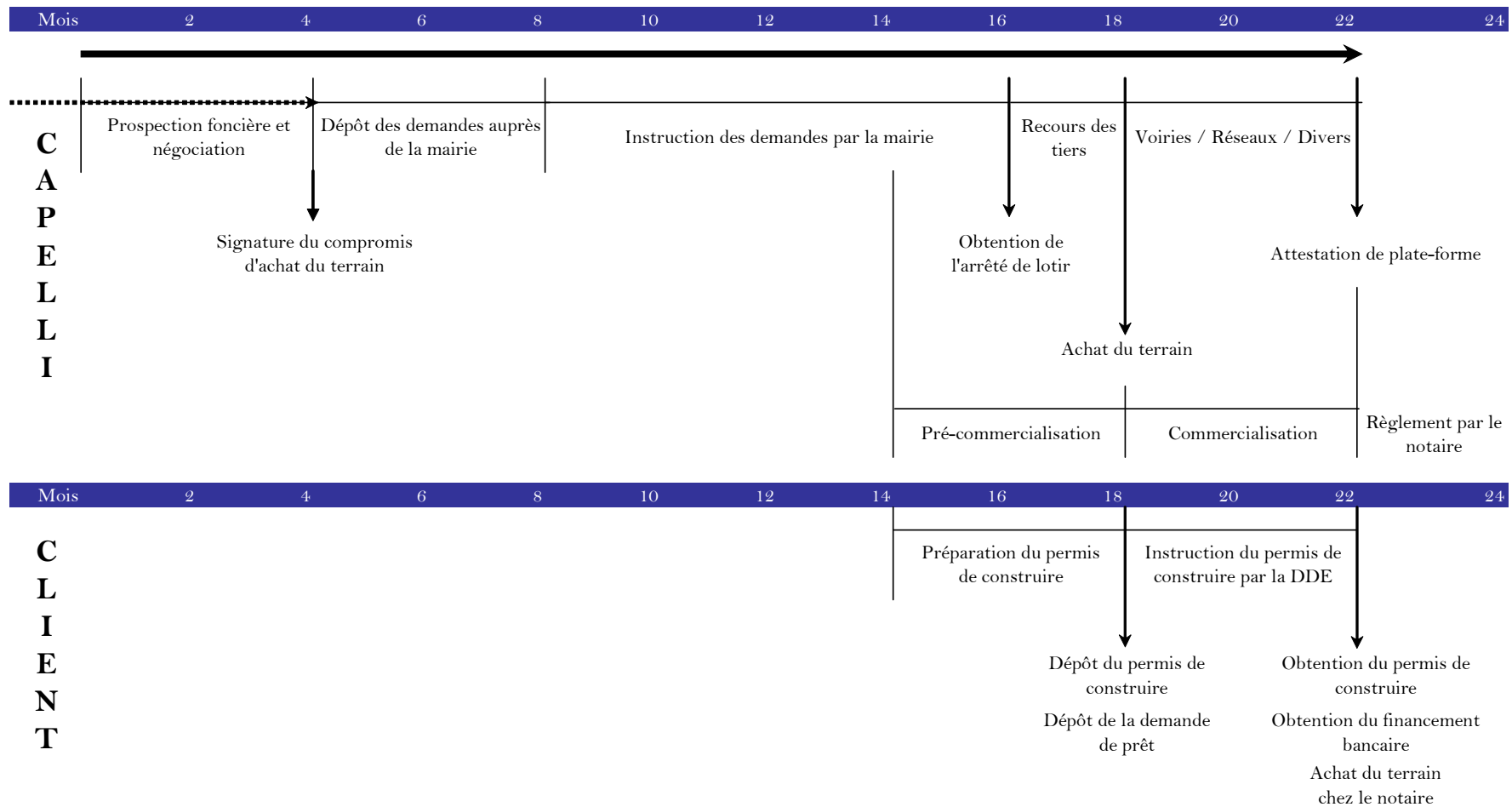
Répartition géographique des lots vendus en lotissement

Département	Lots vendus en 2004		Lots vendus en 2005		Lots vendus en 2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ain (01)	138	30,1%	118	22,1%	112	15,5%
Ardèche (07)	24	5,2%	10	1,9%	15	2,1%
Côte d'Or (21)	-	-	-	-	56	7,8%
Drôme (26)	32	7,0%	63	11,8%	67	9,3%
Isère (38)	143	31,2%	182	34,1%	154	21,4%
Loire (42)	54	11,8%	28	5,3%	19	2,6%
Loire-Atlantique (44)	-	-	-	-	63	8,7%
Lot-et-garonne (47)	-	-	-	-	16	2,2%
Rhône (69)	67	14,6%	106	19,9%	107	14,8%
Saône-et-Loire (71)	-	-	11	2,1%	72	10,0%
Savoie (73)	-	-	14	2,6%	24	3,3%
Haute-Savoie (74)	1	0,2%	1	0,2%	6	0,8%
Tarn (81)	-	-	-	-	2	0,3%
Tarn-et-Garonne (82)	-	-	-	-	8	1,1%
Total	459	100,0%	533	100,0%	721	100,0%



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

CALENDRIER TYPE D'UNE OPERATION DE LOTISSEMENT



6.1.2. Le métier de promoteur immobilier

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 du Groupe. 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 :

- fixe le prix de vente du terrain,
- fixe les conditions suspensives de l'acquisition foncière,
- réserve le terrain à CAPELLI pour une durée suffisamment longue 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.

Depuis 2006, le Groupe CAPELLI s'est doté de sa propre Directrice de Développement Promotion, ingénieure INSA spécialisée Haute Qualité Environnementale et architecte diplômée par le gouvernement.

Les collectivités locales doivent aujourd'hui répondre à une forte demande de logements dans des secteurs urbains et de 1ère couronne. Fort de son expérience dans la maison individuelle, le Groupe CAPELLI 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 collectif. 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.

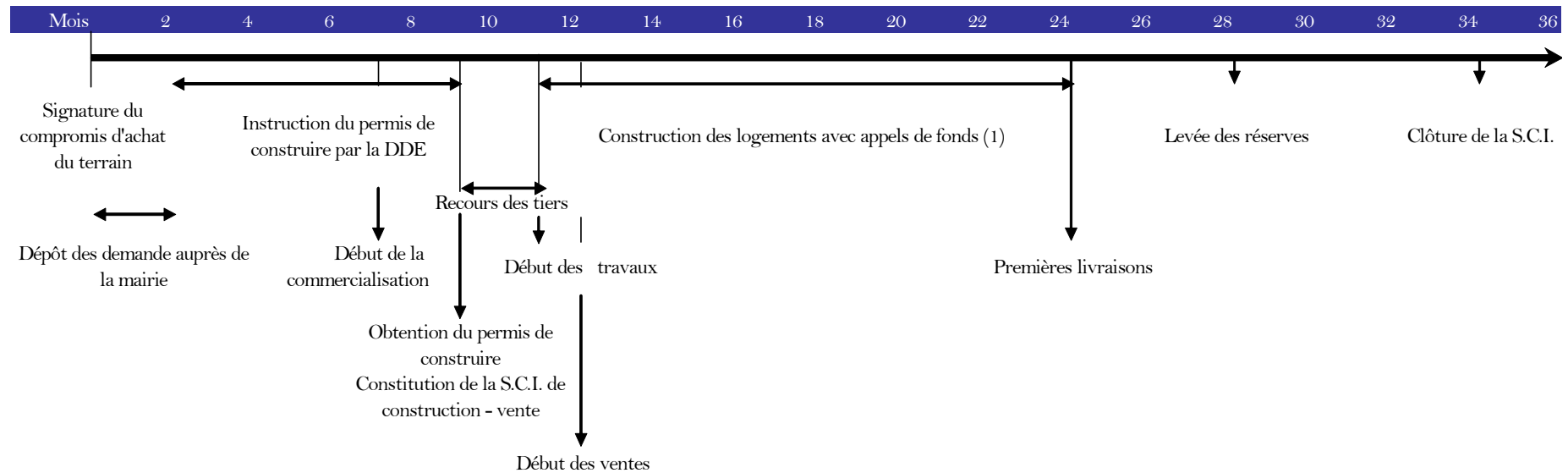
Le Groupe CAPELLI propose des produits qui respectent l'environnement et le contexte socio-économique des zones à aménager et s'adressent à des clients désireux de vivre en maison individuelle tout en restant à proximité des centres urbains.

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.

Réalisations en promotion immobilière

- 5 programmes finalisés au cours des deux derniers exercices représentant 133 logements,
- une vingtaine de programmes en cours représentant près de 400 logements devraient être commercialisés en 2007, 2008 et 2009.

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

6.1.3. Clientèle et organisation commerciale

6.1.3.1. Clientèle

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 des clients du Groupe sont :

- d'accéder à la propriété (primo-accédants) 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 de la 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 conférant au particulier un droit à construire pendant 10 ans, ce qui lui permet, s'il le souhaite, de différer la construction).

L'activité de CAPELLI est historiquement concentrée sur les derniers mois de l'année civile. Cette saisonnalité est directement liée au cycle de production des opérations de lotissement. En effet, le début de l'année est favorable à la signature des compromis d'achat des terrains. L'instruction administrative des Arrêtés de Lotir ayant une durée variable de 4 à 6 mois, les autorisations administratives sont généralement délivrées entre mai et septembre, les acquisitions des terrains faisant suite. Un délai de 3 à 4 mois est ensuite nécessaire pour la réitération des terrains, soit en fin d'année civile, période à laquelle nous sommes confrontés à une baisse de régime chez nos partenaires (banques, notaires, assurances...) qui connaissent une forte activité (clôture annuelle, échéance fiscale...). Afin de limiter l'impact du mois de décembre sur les comptes de CAPELLI, la Société a décidé à compter de 2007 de modifier sa date de clôture au 31 mars.

6.1.3.2. Organisation commerciale

La politique commerciale du Groupe CAPELLI repose essentiellement sur :

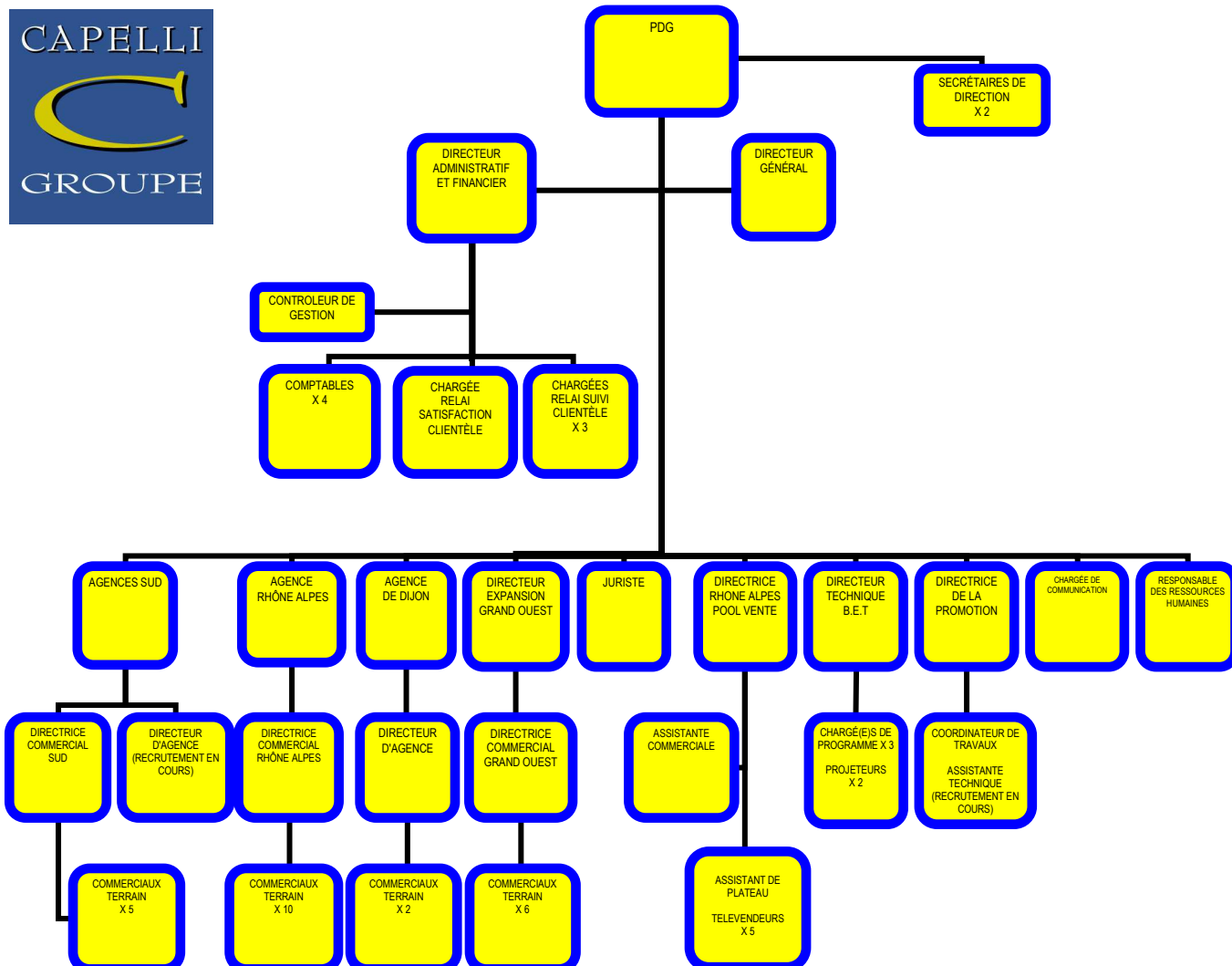
- l'affichage sur les terrains destinés à être vendus ou fraîchement vendus,
- la publicité dans la presse quotidienne régionale et la presse gratuite,
- l'envoi de mailings aux constructeurs de maisons individuelles,
- cinq conseillers à la clientèle qui renseignent les particuliers par téléphone.

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

En 2006, le Groupe a consacré un budget d'environ 485.000 euros aux actions marketing (dont environ 235.000 euros aux annonces et insertions dans la Presse), à comparer à environ 300.000 euros en 2005, 169.000 euros en 2004, 121.000 euros en 2003 et 25.000 euros en 2002.

6.1.4. L'organisation interne

6.1.4.1. Organigramme opérationnel au 1er juillet 2007



6.1.4.2. Equipe de Direction

L'équipe de Direction est constituée de 9 personnes :

Christophe Capelli, 35 ans, Président Directeur Général de CAPELLI,
Mission : assure la gouvernance de CAPELLI

Jean-Charles Capelli, 24 ans, Directeur Général de CAPELLI
Missions : assure la direction en second de CAPELLI
chargé du développement des activités du Groupe dans le Sud

Didier Cocco, 40 ans, Directeur 2C AMENAGEMENT
Missions : assure la direction de la filiale 2C AMENAGEMENT
chargé du développement des activités du Groupe sur la vallée du Rhône

Rodolphe Peiron, 37 ans, Directeur Administratif et Financier
Missions : assure le pilotage de la stratégie économique et financière du Groupe
dirige les services administratifs

Christophe Janus, 33 ans, Directeur du développement Grand Ouest

Mission : assure l'expansion commerciale et le cadrage technique des opérations du Groupe pour l'Ouest de la France

Christel Pascal, 33 ans, Responsable commerciale Rhône-Alpes

Mission : assure l'encadrement des équipes commerciales du Groupe pour la région Rhône-Alpes

Aurore Jamelot, 29 ans, Responsable Commerciale Sud

Mission : assure l'encadrement des équipes commerciales du Groupe pour le Sud

Edwige Année, 32 ans, Responsable Commerciale Grand Ouest

Mission : assure l'encadrement des équipes commerciales du Groupe pour la région Grand Ouest

Barbara Coudene, 30 ans, Directrice développement de la Promotion Immobilière

Mission : assure le développement de la branche "Promotion Immobilière" du Groupe

6.1.5. Fournisseurs

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, répondent 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.

Poids des principaux fournisseurs sur les trois derniers exercices

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
1 ^{er} fournisseur	3,7%	4,2%	6,5%
5 premiers fournisseurs	15,6%	18,0%	22,1%
10 premiers fournisseurs	24,2%	29,5%	32,1%
20 premiers fournisseurs	34,0%	41,3%	45,8%

6.2. Présentation générale du marché de la société

6.2.1. Les marchés

6.2.1.1. Un marché segmenté

Le marché immobilier comprend huit segments différents :

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

Par ailleurs, sur chacun de ces segments, différents métiers peuvent être exercés :

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

CAPELLI est positionné exclusivement sur le segment de marché "Logements" sur lequel il exerce les métiers de Lotisseur - Aménageur (89,1% du chiffre d'affaires consolidé 2006), de Promoteur non réalisateur (10,9% du chiffre d'affaires consolidé 2006).

6.2.1.2. Une demande de logements soutenue par des facteurs structurels

Selon les différentes études et en particulier une étude de la Fédération des Promoteurs Constructeurs de mars 2007, la demande de logements reste soutenue, et ce pour plusieurs raisons :

- Augmentation du nombre des ménages notamment liée à l'éclatement de la cellule familiale (2,55 personnes par foyer en 1990 à comparer à 2,27 en 2004)
- Croissance démographique :
 - Augmentation du nombre de naissances,
 - Allongement de la durée de vie,
 - Nouveaux flux migratoires,
- Éléments financiers favorables :
 - Taux d'intérêts qui restent faibles,
 - Allongement de la durée des emprunts,
- Inquiétudes face au financement des retraites.

6.2.1.3. Des besoins estimés à 500.000 logements par an d'ici 2010

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

Motif	Nombre de logements requis par an
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
Évolution démographique	158 000 entre 2005 et 2010
Besoins	Environ 500 000 par an

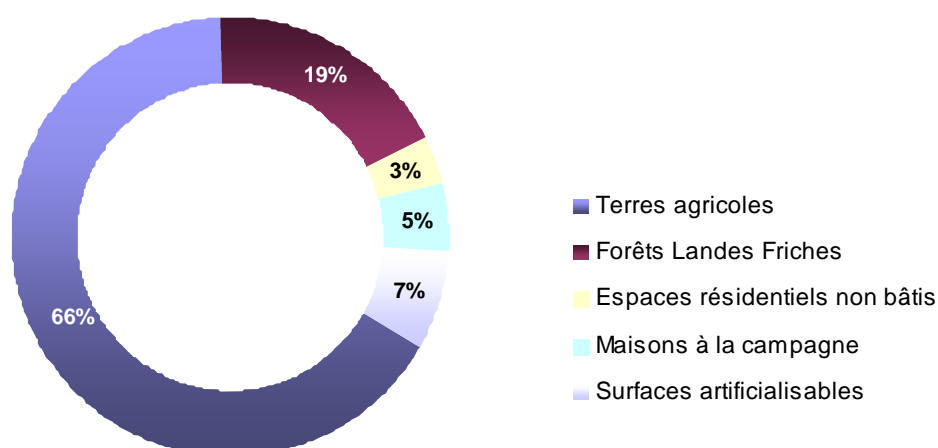
De plus, le potentiel d'accèsion à la propriété reste très élevé en France, par comparaison à d'autres pays européens. En effet, la part des ménages français propriétaires de leur résidence est de seulement 56,7% en 2004 (contre 54,6 % en 1992) alors qu'elle est de 82% en Espagne, 78% en Grèce et en Irlande, 74% en Belgique, 72% en Italie, et 70% au Luxembourg. Dans le même temps, la capacité d'endettement des ménages français est supérieure à la moyenne européenne.

6.2.1.4. Un marché dynamique

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 et 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.

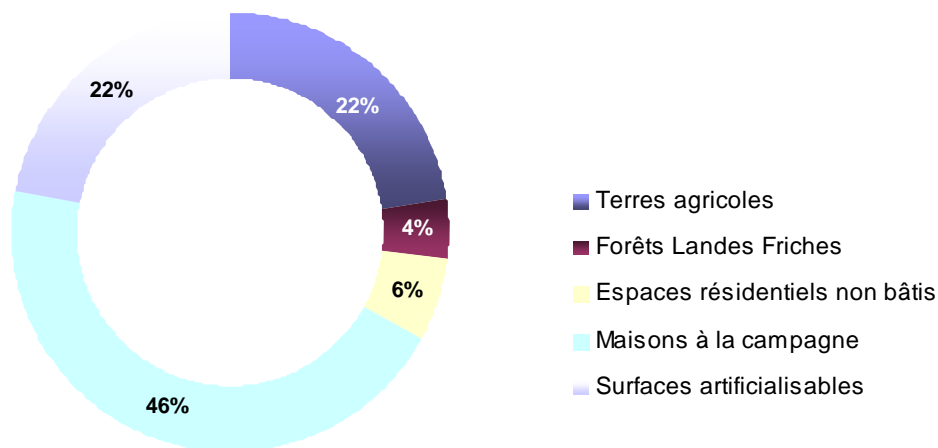
En surface *



Source : Fédération Nationale des SAFER – Mai 2007

* Statistiques concernant les terrains ayant fait l'objet d'une notification auprès d'une SAFER

En valeur *



Source : Fédération Nationale des SAFER – Mai 2007

* Statistiques concernant les terrains ayant fait l'objet d'une notification auprès d'une SAFER

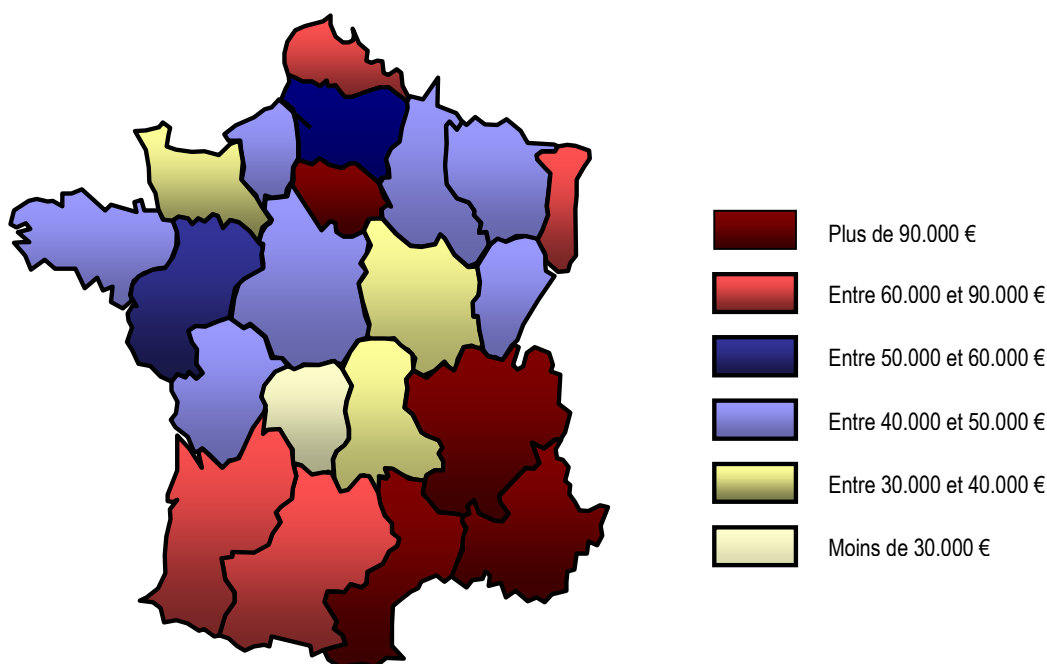
• Les surfaces artificialisables

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

Ce marché a poursuivi sa très forte progression avec une hausse des surfaces notifiées de 17,8% entre 2005 et 2006, et surtout une progression en valeur de 28%. Dans la majorité des cas, il s'agit de terrains ne comprenant pas de bâtiment.

Dans son étude publiée en mai 2007, la Fédération des SAFER indique qu'en 2006, ce marché a porté sur 44.400 transactions (18% du marché de l'espace rural), pour 42.400 hectares (7% du marché de l'espace rural) et 3,9 milliards d'euros (22% du marché de l'espace rural). Depuis 2002, le prix moyen à l'hectare non bâti poursuit sa progression : 43.900 euros en 2002, 51.900 euros en 2003, 66.600 euros en 2004, 85.445 euros en 2005 et 92.000 en 2006, soit une hausse de 7,6% entre 2005 et 2006.

Sur 2006, le prix moyen des terrains à bâtir en France (hors Ile-de-France et Corse) s'est élevé à 62.100 euros, en progression de 19% par rapport à 2005. Les terrains des régions PACA, Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes sont aux plus hauts niveaux, avec des prix moyens respectifs de 143.800 €, 103.600 € et 93.900 € sur la période.



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. 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.

De nombreux ménages aux revenus modestes ou moyens aspirent à devenir propriétaires. Pour répondre à leurs attentes, l'Etat a souhaité renforcer les aides à l'accession à la propriété. Parmi ces mesures, la défiscalisation des prêts accordés aux enfants et aux petits-enfants pour l'achat d'un logement afin de favoriser l'accession à la propriété des jeunes générations, 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.

6.2.1.5. Une aspiration profonde à la maison individuelle

25% des constructions neuves étaient des maisons individuelles dans les années 60
50% des constructions neuves étaient des maisons individuelles dans les années 90
57% des constructions neuves sont des maisons individuelles en 2006

Selon une étude du CREDOC de septembre 2006, 82% des français estiment que la maison individuelle représente le logement idéal, alors qu'ils n'étaient que 77% en juin 2004. Elle est symbole de qualité de vie, d'espace et de convivialité. Elle répond à des tendances conjoncturelles lourdes :

- Besoin de sécurisation
- Recentrage sur la famille
- Développement du temps libre
- Éloignement des grandes agglomérations

L'idéal de propriété d'une maison individuelle est largement partagé par les actifs (89%) qu'ils soient cadres ou ouvriers, et par les personnes plutôt jeunes (92% des 30-40 ans).

Les français sont avant tout à la recherche d'un cadre de vie. Plus que la maison elle-même, c'est son implantation qui participe à l'image du logement idéal. A la question "Pour vous, quels sont les éléments les plus importants dans un logement", les personnes interrogées par le CREDOC ont répondu en premier lieu : "Le fait qu'il y ait un jardin". Chacun souhaite posséder sa parcelle de terrain.

La localisation géographique (citée par 45% des répondants) et l'environnement immédiat (42%) arrivent au second rang des critères d'un logement idéal.

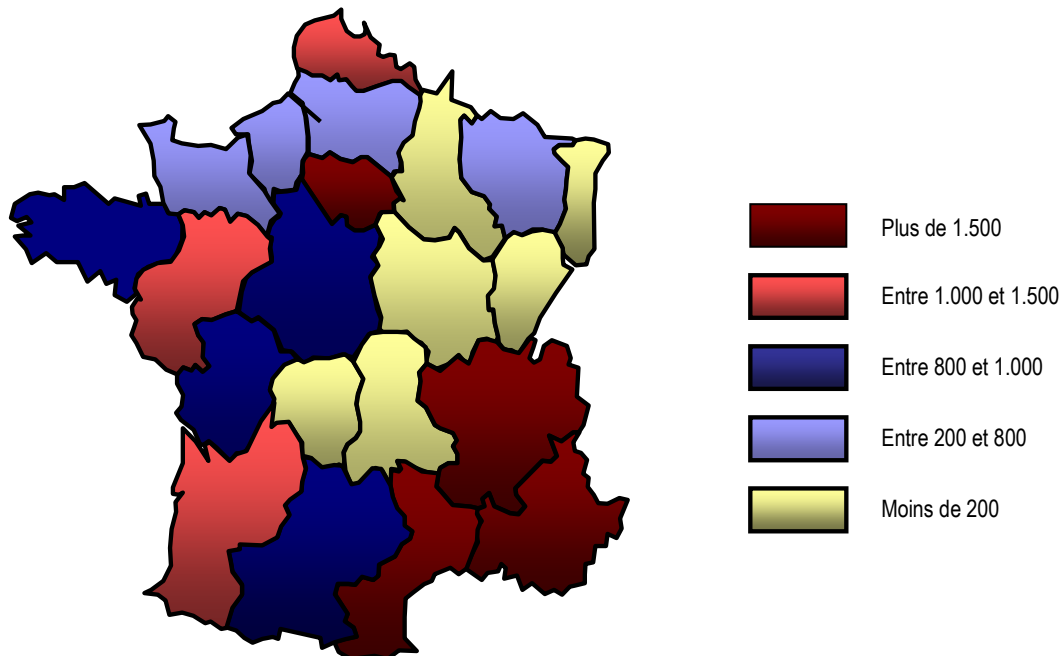
La maison individuelle est perçue comme un lieu de vie flexible qui s'adapte à la structure de la famille et à ses besoins. Elle est appréciée en premier lieu car c'est un logement personnalisé (93% des français sont d'accord avec cette affirmation). Elle symbolise le "sur-mesure", le logement collectif étant le "prêt-à-porter".

Faire construire sa maison individuelle prend également une dimension patrimoniale, c'est penser à l'avenir et à celui de ses proches.

6.2.1.6. Des régions à fort potentiel

- En nombre de transaction

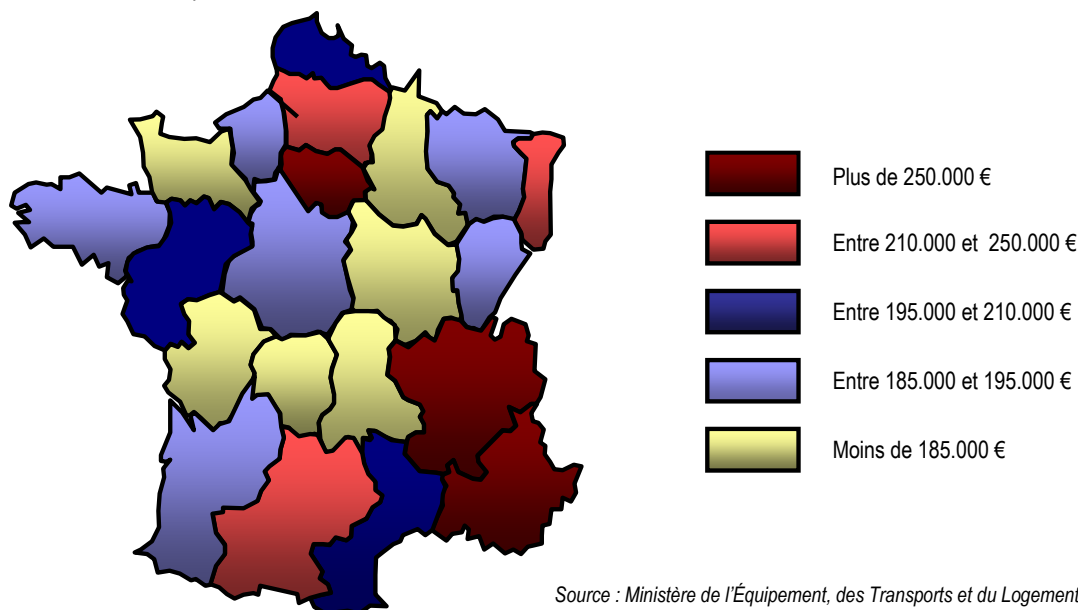
En 2006, les régions les plus dynamiques (hors Ile-de-France) en terme de ventes de maisons individuelles neuves, sont les régions Rhône-Alpes, PACA et Languedoc-Roussillon. Le nombre de maisons individuelles neuves vendues dans ces 3 régions atteint près de 4.600 unités soit 28% du nombre total vendu en France.



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

- En valeur

Au niveau du prix de vente moyen des maisons individuelles neuves en 2006, la région PACA se situe au 2ème rang national derrière l'Ile-de-France avec un prix moyen de 296,5 K€ et la région Rhône-Alpes au 3ème rang (287,3 K€). Les régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon se situent respectivement au 6ème (214,4 K€) et 8ème (208,9 K€) rang national en terme de prix de vente.



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

Face à une évolution constante des prix de vente de maisons individuelles neuves (+ 11% en 2006), certaines régions affichent des hausses plus significatives que d'autres : ainsi en Rhône-Alpes on observe une hausse de 20% du prix de vente alors qu'elle n'est que de 2% en PACA.

6.2.2. Un marché concurrentiel atomisé

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

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

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

Dans le domaine de la Promotion Immobilière, le Groupe CAPELLI se trouve confronté à :

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

7. ORGANIGRAMME

7.1. Description du Groupe

SAS CAPELLI PROMOTION	99%		SA CAPELLI			SARL 2C AMENAGEMENT
					70%	
	50%					
SCI RICHELIEU			AFA - CAPELLI SEP (Bourg)	50%	99,8%	SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE
	50%					
SCI LES JARDINS DE FLORANGE			SARL LE CLOS SAVETIER	59%	25%	SNC LE PARAVISET
	40%					
SCI LE PARC DES LONGS PRES			SA BARAUT	100%	33%	SNC JULES VERNES
	50%					
SCI LES JARDINS DE MARIE			SNC LES PLATIERES	50%	50%	SNC LES VERCHERES
	50%					
SCI LES JARDINS DE MARION			CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50%	50%	SOFIREL - CAPELLI SEP (chassieu 4)
	50%	50%				
SCI LES JARDINS DE MAUD			SCI LE GENEVOIS		100%	SCI LES JARDINS D'ALICE
	50%	50%				
SCI SAINT CERGUES - LES COTS			SCI L'AMBASSADEUR		50%	SEP RIGAL - 2C AMENAGEMENT
	50%	50%				
SCI LE MAZARIN			SCI LES TERRASSES DE BERENICE			
	50%	50%				
SCI LA DEMEURE DE LUCIE			SCI LE DOMAINE DU RETORD			
		60%				
			SCI LES COTEAUX DE LOGRAS			

7.2. Principales filiales de l'émetteur

Société-mère

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

Filiales exerçant leurs activités

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 CERGUES LES COTS détenue 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),
- LES JARDINS D'ÉMILIE (50% du capital),
- LE RICHELIEU (50% du capital),
- LES JARDINS DE MARIE (50% du capital),
- LE PARC DES LONGS PRÉS (40% du capital),
- LES JARDINS DE MARION (50% du capital),
- L'AMBASSADEUR (50% du capital),
- LES TERRASSES DE BÉRÉNICE (50% du capital),
- LES JARDINS DE MAUD (50% du capital),
- LE DOMAINE DU RETORD (50% du capital),
- 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 CERGUES LES COTS (50% du capital),
- LES JARDINS D'ALICE (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 4 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 VERNE (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), qui est en fin de réalisation de son objet social.

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 :

- 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 une Société par Actions Simplifiée (SAS) :

- SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE – R.S.C. au capital de 7.622 €, 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'un 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 de porter les opérations de promotions immobilières que le Groupe réalise.

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.

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

La société mère à 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 lesquelles ses services techniques interviennent directement.

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

Tableau de synthèse des contributions– En milliers d'euros

BILAN

Valeurs en consolidation (sauf dividendes)	CAPELLI		2C AMENAGEMENT		RSC		CAPELLI PROMOTION		Autres		Total consolidé	
	31/12/06	31/03/07	31/12/06	31/03/07	31/12/06	31/03/07	31/12/06	31/03/07	31/12/06	31/03/07	31/12/06	31/03/07
Actif immobilisé brut (y compris écarts d'acquisition)	1.592	1.580	25	16	1.804	1.818	1	1	2.139	2.235	5.560	5.650
Endettement financier hors Groupe	22.942	17.236	2.688	2.020	1.283	580	266	502	2.577	3.244	29.756	23.582
Trésorerie au bilan	8.356	9.419	657	1.042	406	292	530	300	2.113	-440	12.062	10.612
Dividendes versés dans l'exercice et revenant à la société cotée	-123	-	24	-	-	-	99	-	-	-	-	-

COMPTE DE RESULTAT

Valeurs en consolidation	CAPELLI		2C AMENAGEMENT		RSC		CAPELLI PROMOTION		Autres		Total consolidé	
	31/12/06	31/03/07	31/12/06	31/03/07	31/12/06	31/03/07	31/12/06	31/03/07	31/12/06	31/03/07	31/12/06	31/03/07
Chiffre d'affaires	44.324	8.799	3.370	1.240	1.732	31	693	65	8.708	2.080	58.827	12.215
Résultat opérationnel	8.381	1.120	716	270	610	13	314	-1	1.228	254	11.248	1.656
Résultat net pdg	5.040	573	301	107	335	-10	288	-4	587	104	6.550	770

Les sociétés CAPELLI, 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.

8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

8.1. Propriétés immobilières louées

ADRESSE	SURFACE	PROPRIETAIRE	MONTANT DU LOYER ANNUEL Hors Taxes et hors charges	PRIX AU M ²
Etablissement principal : 2 B chemin du Coulouvrier - 69410 Champagne-au-Mont-d'Or	750 m ²	Famille Capelli ⁽¹⁾	122.547 €	163 €
Biens immobiliers faisant l'objet d'une location : 169 rue Lafayette - 38200 Vienne	358 m ²	Groupe (CAPELLI)	-	-
3 rue Victor Hugo - 69680 Chassieu	80 m ²	Groupe (CAPELLI)	-	-
19 chemin de Verville - 69670 Vaugneray	150 m ²	Groupe (CAPELLI)	-	-
146 rue de la Pagère - 69500 Bron	317 m ²	Groupe (CAPELLI)	-	-
24 rue du Mail – 69001 Lyon	30 m ²	Groupe (CAPELLI)	-	-
9 avenue Edouard Millaud – 69290 Craponne	397 m ²	Groupe (RSC)	-	-
12 avenue Edouard Millaud – 69290 Craponne	220 m ²	Groupe (RSC)	-	-
54-56 avenue de la République – 69160 Tassin la Demi Lune	385 m ²	Groupe (RSC)	-	-
Route de Genève – 69140 Rillieux-la-Pape	705 m ²	Groupe (RSC)	-	-
LE COPLA - Impasse Beaurepaire – 74120 Megève	360 m ²	Groupe (BARAUT)	-	-
TOTAL	3.752 m²		122.547 €	163 €

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

8.2. Question environnementale

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.

Dans le prolongement de cette politique volontariste en matière de développement durable, le Groupe a recruté en 2006 sa propre Directrice de Développement Promotion, Ingénieur INSA spécialisée en Haute Qualité Environnementale et architecte diplômée par le gouvernement.

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RESULTAT

9.1. Chiffres consolidés comparés entre le 31 mars 2007 et le 31 mars 2006 (normes IFRS)

Le détail des comptes consolidés au 31 mars 2006 figure à la page 81 du présent Document de Référence.

9.1.1. Chiffre d'affaires

Au 31 mars 2007, le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 12,2 millions d'euros, soit une progression de 127% par rapport au premier trimestre 2006 (5,3 millions d'euros), qui s'explique principalement par la forte hausse de l'activité lotissement aménagement (+ 163%) sur laquelle le nombre de lots sous compromis d'achat est en progression de 53% par rapport au premier trimestre 2006 avec 568 lots à bâtir.

9.1.2. Résultat opérationnel

Au 31 mars 2007, le résultat opérationnel s'est élevé à 1,66 millions d'euros, soit le triple de celui au 31 mars 2006 (0,56 million d'euros), faisant ressortir une marge opérationnelle de 13,6% au 31 mars 2007, à comparer à 10,4% au 31 mars 2006. Une meilleure productivité et une baisse du poids des charges externes ont permis cette amélioration de la marge.

9.1.3. Résultat financier

Le montant du coût de l'endettement financier s'est élevé 0,314 million d'euros pour l'exercice clos au 31 mars 2007 à comparer à 0,194 million d'euros au 31 mars 2006.

9.1.4. Résultat net

Au 31 mars 2007, le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 0,77 million d'euros, soit plus du triple de celui au 31 mars 2006 (0,24 million d'euros), faisant ressortir une marge nette de 6,3% à comparer à 4,5% au 31 mars 2006. L'amélioration du taux de marge nette provient essentiellement de l'augmentation du taux de marge opérationnelle.

9.2. Chiffres consolidés comparés entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2005 (normes IFRS)

9.2.1. Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2006, le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 59,1 millions d'euros, soit une progression de 26,2% par rapport à 2005 (46,8 millions d'euros), qui s'explique par la forte hausse de l'activité lotissement aménagement (+ 29,8%) sur laquelle le nombre de lots sous compromis d'achat est en progression de 54% par rapport à 2005 avec 2.315 lots à bâtir. Les agences ouvertes dans les nouvelles régions d'implantation ont fortement participé à cette hausse de chiffre d'affaires et ont représenté pour la première fois plus de 25% du chiffre d'affaires lotissement.

9.2.2. Résultat opérationnel

Au 31 décembre 2006, le résultat opérationnel s'est élevé à 11,2 millions d'euros, en progression de 10,5% par rapport à 2005 (10,2 millions d'euros), faisant ressortir une marge opérationnelle de 19,0% en 2006, à comparer à 21,7% en 2005. La baisse du taux de marge opérationnelle s'explique principalement par 1) l'augmentation des coûts de construction (matières premières et main d'œuvre) liée à la croissance du secteur immobilier et 2) les coûts de développement du Groupe, notamment ceux liés au renforcement de sa structure afin d'absorber la croissance.

9.2.3. Résultat financier

Le montant du coût de l'endettement financier s'est élevé 1,096 million d'euros pour l'exercice 2006 à comparer à 0,678 million d'euros pour l'exercice précédent.

9.2.4. Résultat net

Au 31 décembre 2006, le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 6,55 millions d'euros, en progression de 7,7% par rapport à 2005 (6,08 millions d'euros), soit une marge nette de 11,1% (à comparer à 13% en 2005) qui est supérieure à la moyenne du secteur et conforme aux exigences du Groupe. La baisse du taux de marge nette provient essentiellement de la baisse du taux de marge opérationnelle et de l'augmentation des frais financiers.

9.3. Chiffre consolidés comparés entre le 31 décembre 2005 et le 31 décembre 2004 (normes IFRS)

9.3.1. Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2005, le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 46,8 millions d'euros, soit une progression de 65,3% par rapport à 2004 (28,3 millions d'euros) qui s'explique par une forte hausse de l'activité lotissement – aménagement et une augmentation de l'activité promotion immobilière.

9.3.2. Résultat opérationnel

Au 31 décembre 2005, le résultat opérationnel s'est élevé à 10,2 millions d'euros, en progression de 59% par rapport à 2004 (6,4 millions d'euros), faisant ressortir une marge opérationnelle de 21,7% en 2005, à comparer à 22,6% en 2004. La baisse du taux de marge opérationnelle s'explique principalement par l'ouverture d'agences (Toulouse, Rennes, Nantes et Montpellier) dans de nouvelles régions d'implantation et par l'augmentation du poids des matières premières et autres approvisionnements.

9.3.3. Résultat financier

Le montant du coût de l'endettement financier s'est élevé 0,678 million d'euros pour l'exercice 2005 à comparer à 0,594 million d'euros pour l'exercice précédent.

9.3.4. Résultat net

Au 31 décembre 2005, le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 6,08 millions d'euros, en progression de 63,2% par rapport à 2004 (3,73 millions d'euros), soit une marge nette de 13% similaire à celle de 2004 (13,1%) du fait de la réduction du poids des charges financières.

10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

En milliers d'euros	Normes IFRS			
	31/03/2007 (3 mois)	31/12/2006 (12 mois)	31/12/2005 (12 mois)	31/12/2004 (12 mois)
Capitaux propres part du Groupe	23.321	22.560	17.632	12.979
Emprunts et dettes financières	25.019	32.205	13.505	12.661
Compte courant net	484	(218)	(16)	(39)
Trésorerie et équivalents	12.062	10.612	8.826	9.024
Endettement net	12.473	21.811	4.695	3.676
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	8.755	(14.935)	474	2.274
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(109)	(544)	(856)	(1.717)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(200)	(407)	(605)	2.730
Flux nets globaux de trésorerie	8.446	(15.886)	(987)	3.287

10.1. Capitaux propres de la Société

Au 31 mars 2007, les capitaux propres consolidés part du groupe en norme IFRS s'élevaient à 23,32 millions d'euros. Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée sur l'exercice clos au 31 mars 2007.

Au 31 décembre 2006, les capitaux propres consolidés part du Groupe en normes IFRS s'élevaient à 22,56 millions d'euros. Une distribution de dividendes d'un montant de 1,54 million d'euros a été effectuée sur l'exercice clos au 31 décembre 2006.

Au 31 décembre 2005, les capitaux propres consolidés part du Groupe en normes IFRS s'élevaient à 17,63 millions d'euros. Une distribution de dividendes d'un montant de 0,66 million d'euros a été effectuée sur l'exercice clos au 31 décembre 2005.

Au 31 décembre 2004, les capitaux propres consolidés part du Groupe en normes IFRS s'élevaient à 12,98 millions d'euros. Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée sur l'exercice clos au 31 décembre 2004.

10.2. Source et montants des flux de trésorerie

Flux de trésorerie d'exploitation

L'analyse des flux de trésorerie d'exploitation montre une augmentation de la capacité d'autofinancement qui passe de 9,80 millions d'euros au 31 décembre 2005 à 10,54 millions d'euros au 31 décembre 2006.

En milliers d'euros	Normes IFRS			
	31/03/2007 (3 mois)	31/12/2006 (12 mois)	31/12/2005 (12 mois)	31/12/2004 (12 mois)
Capacité d'autofinancement	1.418	10.535	9.795	5.834
Impôt versé	(845)	(3.370)	(3.433)	(1.888)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	8.182	(22.100)	(5.888)	(1.672)
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	8.755	(14.935)	474	2.274

Les fortes variations du BFR sont liées :

- au niveau des créances clients : à l'activité particulièrement soutenue du mois de décembre qui s'explique par l'effet de saisonnalité décrit ci-dessus (§ 6.1.3.1), les créances clients n'étant encaissées que sur le début de l'année suivante. Ce phénomène s'étant amplifié d'année en année, le Groupe a décidé de changer à compter de l'année 2007 sa date de clôture au 31 mars. La variation de 8 M€ du BFR au 31 mars 2007, résulte de l'encaissement, sur le 1^{er} trimestre des créances clients.
- au niveau des stocks et des dettes fournisseurs : à la forte croissance de l'activité du Groupe qui a plus que doublé entre 2004 et 2006.

Flux de trésorerie d'investissement

En milliers d'euros	Normes IFRS			
	31/03/2007 (3 mois)	31/12/2006 (12 mois)	31/12/2005 (12 mois)	31/12/2004 (12 mois)
Acquisitions d'immobilisations	(204)	(613)	(1.025)	(2.042)
Cessions d'immobilisations	95	69	169	325
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(109)	(544)	(856)	(1.717)

Le détail des investissements réalisés au cours des trois derniers exercices est indiqué au paragraphe 5.2.1. du présent Document de Référence.

Flux de trésorerie de financement

Les flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement sont présentés au paragraphe 10.3. du présent Document de Référence.

10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement

Les dettes financières inscrites au bilan intègrent :

- les emprunts moyen-terme contractés dans le cadre d'opérations de gestion,
- les emprunts contractés dans le cadre d'opérations liées à l'activité,
- les crédits courts termes.

En milliers d'euros	Normes IFRS			
	31/03/2007 (3 mois)	31/12/2006 (12 mois)	31/12/2005 (12 mois)	31/12/2004 (12 mois)
Augmentation de capital	-	-	-	3.000
Encaissement, remboursement d'emprunts	(192)	1.029	55	697
Dividendes payés	-	(1.538)	(683)	-
Autres variations liées aux opérations de financement	(8)	(183)	57	(323)
Décassements sur actions propres	-	(81)	(34)	(644)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(200)	(407)	(605)	2.730

En milliers d'euros	Normes IFRS			
	31/03/2007 (3 mois)	31/12/2006 (12 mois)	31/12/2005 (12 mois)	31/12/2004 (12 mois)
Endettement net (dettes financières – trésorerie à l'actif)	12.473	21.811	4.695	3.676
<i>Gearing (endettement net / capitaux propres consolidés)</i>	<i>0,53</i>	<i>0,97</i>	<i>0,27</i>	<i>0,28</i>

L'augmentation de l'endettement net provient de la forte variation du BFR et du poids croissant de l'activité de promotion immobilière qui nécessite un recours plus important aux découverts bancaires que l'aménagement – lotissement. Mécaniquement, le changement de clôture au 31 mars a permis une réduction significative de l'endettement net du fait de l'encaissement des créances clients.

10.4. Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux

Il n'existe aucune restriction portant sur l'utilisation de ses capitaux par la Société.

10.5. Sources de financements attendues, nécessaires pour honorer les engagements

En raison de sa trésorerie actuelle et des différentes lignes ouvertes dont elle bénéficie, la Société estime être en mesure d'autofinancer ses futurs investissements d'exploitation et d'honorer ses engagements.

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

11.1. Recherche et développement

CAPELLI n'exerce aucune activité de recherche et développement.

11.2. Brevets, licences et marques

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

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

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1. Principales tendances constatées depuis le 1^{er} avril 2007

Communiqué du 26 juillet 2007

Information financière du 1^{er} trimestre 2007 / 2008

Portefeuille de réservations en constante augmentation

Le Groupe a ouvert un nouvel exercice fiscal pour la période du 1^{er} avril 2007 au 31 mars 2008. Il annonce aujourd'hui un chiffre d'affaires de 8,3 M€ pour la période du 1^{er} avril au 30 juin 2007, correspondant au 1^{er} trimestre du nouvel exercice, en recul de 15% par rapport au 2^{ème} trimestre 2006. On notera, à titre d'information, que sur les 6 premiers mois de l'année civile, la croissance ressort à 35%.

Sur le 1^{er} trimestre, le nombre de lots réservés et actés ne cesse d'augmenter et s'élève à 640, avec une part prépondérante pour les lots réservés, dont le chiffre d'affaires se répercutera sur le trimestre suivant. En effet, 3 à 4 mois s'écoulent au minimum entre la réservation et l'acte d'achat, ce qui explique le différé au niveau du chiffre d'affaires.

La variation de 15% enregistrée s'explique également par l'attentisme constaté chez les acquéreurs lors de la période préélectorale ; une fois ces échéances passées, l'activité a repris une dynamique qui va largement compenser cette période. L'Activité Promotion Immobilière quant à elle affiche une croissance de 15%.

	Aménagement/ Lotissement		Promotion immobilière		Consolidé		Variation
	T2 2006	T1 07/08	T2 2006	T1 07/08	T2 2006	T1 07/08	
Chiffre d'affaires	8,5	6,8	1,3	1,5	9,8	8,2	- 16%
	T2 2006	T1 07/08	Variation				
Nbre de lots sous compromis d'achat	602	829	+ 38%				

Evénements importants au 1^{er} trimestre

Pas d'événements significatifs.

Résultat et situation financière

Le Groupe confirme ses prévisions de croissance à deux chiffres de son chiffre d'affaires et le maintien de sa rentabilité sur l'exercice en cours.

La forte politique de développement se traduira naturellement par une progression de son ratio d'endettement.

La situation financière du groupe est saine.

Perspectives

Sur le semestre, la progression par rapport à la même période de 2006 devrait suivre une croissance à deux chiffres.

12.2. Tendances connues, incertitudes, demandes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société

La Société n'a pas connaissance de tendances connues ou d'événements avérés relatifs à son activité qui soient raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement et de manière exceptionnelle sur ses perspectives.

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

A ce stade, la Société n'entend pas faire de prévisions ou estimations de bénéfice.

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

14.1. Dirigeants et administrateurs de la Société

14.1.1. Informations générales relatives aux dirigeants et administrateurs sur les cinq dernières années

Le Conseil d'Administration de CAPELLI comprend trois membres :

Membre	Christophe Capelli
Adresse professionnelle	2 bis, chemin du Coulouvrier – 64410 Champagne-au-Mont-d'Or
Titre au sein du Conseil	Président
Date de nomination	16 juin 2006
Echéance	AGO statuant sur l'exercice clos au 31 mars 2012
Fonction chez CAPELLI	Président Directeur Général
Autre activité significative exercée en dehors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Président de CAPELLI PROMOTION SAS Président de 2C AMENAGEMENT SARL Administrateur et Directeur Général de BARAUT SA Co-gérant de REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL Co-gérant de SAS CAPELLI PROMOTION
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années	Gérant de HJC SARL Administrateur de ENTREPOTS JEAN CAPELLI
Lien familial avec les autres membres du Conseil d'Administration ou de Direction	Frère de Jean-Charles Capelli

Membre	Jean-Charles Capelli
Adresse professionnelle	2 bis, chemin du Coulouvrier – 64410 Champagne-au-Mont-d'Or
Titre au sein du Conseil	Administrateur
Date de nomination	16 juin 2006
Echéance	AGO statuant sur l'exercice clos au 31 mars 2013
Fonction chez CAPELLI	Directeur Général délégué
Autre activité significative exercée en dehors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Président Directeur Général de BARAUT SA Co-gérant de REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL Co-gérant de SNC LES PLATIERES Co-gérant de SAS CAPELLI PROMOTION
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années	Néant
Lien familial avec les autres membres du Conseil d'Administration ou de Direction	Frère de Christophe Capelli

Membre	Rodolphe Peiron
Adresse professionnelle	2 bis, chemin du Coulouvrier – 64410 Champagne-au-Mont-d'Or
Titre au sein du Conseil	Administrateur
Date de nomination	16 juin 2006
Echéance	AGO statuant sur l'exercice clos au 31 mars 2013
Fonction chez CAPELLI	Directeur Administratif et Financier
Autre activité significative exercée en dehors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années	Néant
Lien familial avec les autres membres du Conseil d'Administration ou de Direction	Néant

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

Aucun membre des organes d'administration, de direction et de surveillance, et de direction générale :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins,
- n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins,
- n'a fait l'objet d'une incrimination et / ou d'une sanction publique officielle par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années au moins,
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

14.1.2. Autres mandats sociaux et fonctions exercés

Cf. paragraphe 14.1.1. du présent Document de Référence.

14.1.3. Biographie des dirigeants et des administrateurs

En 1995, après une expérience commerciale en Chine puis un séjour à Londres pour compléter sa formation, Christophe Capelli rejoint le Groupe CAPELLI en tant que prospecteur foncier. En 1998, il en devient Directeur Général. En 2001, il prend en charge le développement du Groupe et débute une activité de promotion immobilière. En 2006, Christophe Capelli est nommé Président Directeur Général du Groupe.

Après des études financières, Jean-Charles Capelli intègre le Groupe CAPELLI en 2005 en effectuant une formation intensive auprès de son père Jean-Claude et de son frère Christophe Capelli, comme Christophe l'avait fait avant lui. Puis, rattaché à l'agence de Toulouse, il contribue au développement de la région Sud-Ouest. Il est nommé Directeur Général Délégué du Groupe en avril 2006. En janvier 2007, après trois années d'expérience sur le terrain, il rejoint son frère au siège du Groupe afin de l'épauler dans le développement du Groupe.

Après trois ans de contrôle de gestion chez SANOFI SYNTHELABO et six ans de contrôle financier chez SITA (groupe SUEZ), Rodolphe Peiron intègre le Groupe CAPELLI en tant que responsable administratif et financier en 2005.

14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs, à l'égard de CAPELLI, des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance, et de direction générale, et leurs intérêts privés et / ou autres devoirs.

15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

15.1. Rémunération des administrateurs et dirigeants mandataires sociaux

Au titre des exercices clos les 31 décembre 2005 et 2006, la rémunération brute versée aux administrateurs et dirigeants mandataires sociaux (y compris toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par CAPELLI et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par les administrateurs et dirigeants mandataires sociaux a été la suivante :

Nom	Fonction	Année	Rémunération fixe	Rémunération variable	Jetons de présence	Avantages en nature	Régimes complémentaires de retraite	Total
Christophe Capelli	Président	2006	79.500	140.000	-	-	-	219.500
		2005	79.500	150.000	-	1.055	-	230.555
Jean-Charles Capelli	Administrateur	2006	36.000	-	-	-	-	36.000
		2005	14.405	-	-	-	-	14.405
Rodolphe Peiron	Administrateur	2006	67.917	7.000	-	3.172	-	78.089
		2005	38.733	-	-	1.736	-	40.469
Total		2006	183.417	147.000	-	3172	-	333.589
		2005	132.638	150.000	-	2.791	-	285.429

CAPELLI n'a pris aucun engagement de quelque nature que ce soit au bénéfice de ses mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

Aucune prime d'arrivée ou de départ n'a été attribuée depuis le 1^{er} janvier 2004. Il n'existe aucune prime d'arrivée, ni aucune prime de départ prévue au bénéfice des mandataires sociaux ou des administrateurs.

15.2. Sommes provisionnées par la Société aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages

Néant

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

La Société est une société anonyme à conseil d'administration dont la Présidence est assurée par Christophe Capelli.

16.1. Composition du Conseil d'Administration

Nom	Mandat	Date de nomination	Date d'échéance
Christophe Capelli	Président	16 juin 2006	A.G.O. statuant sur l'exercice clos au 31.03.2012
Jean-Charles Capelli	Administrateur	16 juin 2006	A.G.O. statuant sur l'exercice clos au 31.03.2013
Rodolphe Peiron	Administrateur	16 juin 2006	A.G.O. statuant sur l'exercice clos au 31.03.2013

16.2. Contrats entre les administrateurs et la Société

A la date d'établissement du présent Document de Référence, il n'existe aucun contrat de service conclu liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

16.3. Comités d'audit et de rémunération

A la date du présent Document de Référence, la Société n'a mis en place ni comité d'audit, ni comité de rémunération, considérant que la taille de sa structure ne le justifiait pas.

16.4. Gouvernement d'entreprise

Du fait de sa taille, la société CAPELLI ne se conforme actuellement pas à l'ensemble des dispositions contenues dans le régime de gouvernement d'entreprise français, et notamment :

- absence d'évaluation formelle des travaux du Conseil d'Administration,
- absence de règlement intérieur formalisé,
- absence de comités (des comptes, des rémunérations, des nominations).

16.5. Contrôle interne

16.5.1. Rapport du président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et le contrôle interne

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 2007,
- 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 3 fois en conformité avec les statuts :

- le 12 février 2007 pour convoquer l'assemblée générale du 28 mars 2007 relative au changement de date de clôture de l'exercice social,
- le 5 mars 2007 pour l'arrêté des comptes au 31 décembre 2006,
- le 21 juin 2007 pour l'arrêté des comptes au 31 mars 2007.

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.

Pour CAPELLI, le système de contrôle interne repose sur :

- La finalisation du projet de développement d'un système d'information (ERP) pour le Groupe. En effet, CAPELLI souhaite se doter d'un outil de gestion performant lui permettant de piloter sa croissance. Ce système d'information, qui devrait être opérationnel au cours du 3ème trimestre 2007, est une nouvelle occasion d'approfondir les processus et procédures du Groupe,
- Le recrutement d'un personnel compétent et adapté aux missions du Groupe, sa formation permanente sur des thèmes techniques et de connaissance des métiers du Groupe.

En 2006 et 2007, nous avons notamment procédé aux recrutements suivants :

- un Responsable des Ressources Humaines,
 - un ingénieur HQE en charge du développement de la Promotion Immobilière,
 - un ingénieur Urbaniste en renforcement de notre Bureau d'Etude,
 - un Directeur du Développement,
 - une Directrice Commerciale.
- Des manuels de procédure en cours d'élaboration et des notes de service transmises aux personnes concernées. Ils précisent les principes et contrôles auxquels chaque service doit se conformer,
 - Le partage de valeurs essentielles rappelées au cours de réunions d'information. Pour fédérer les équipes et promouvoir la culture d'entreprise, le Groupe se repose sur des valeurs humaines importantes qui sous-tendent l'organisation. Elles favorisent le respect des clients, la qualité des prestations dans un environnement éthique, la loyauté, l'esprit d'équipe, la gestion des contraintes de délais et la rigueur.

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 sont totalement éliminés.

2.2 Principaux acteurs du contrôle interne

Les principaux acteurs du contrôle interne sont les suivants :

- Le Conseil d'Administration,
- La Direction Générale qui définit aux différents services les objectifs et les éléments permettant leur suivi,
- La Direction Administrative et Financière,
- 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,
- 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 d'un Contrôleur de Gestion.

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 5 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 au Président Directeur Général la pièce comptable justifiant du règlement demandé. Une procédure de validation des factures à été finalisée début 2006.

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 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 Commissaires 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 2006 et 3 mois 2007 et plan d'action 2007

Dans le cadre de ce rapport sur le contrôle interne, la Direction Administrative et Financière, sous la responsabilité du Président, a adopté la démarche suivante :

- Définition du cadre conceptuel,
- Recensement des procédures de contrôle interne en place. Les travaux réalisés en 2006 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.

Le plan d'action 2007 est principalement dédié à la mise en place de l'ERP avec la revue en profondeur de l'ensemble des processus et procédures du Groupe. Par ailleurs, le Contrôleur de Gestion a pour mission de poursuivre la mise en place des procédures de contrôle interne et leur formalisation.

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

16.5.2. 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

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 2007.

Sous la responsabilité du conseil d'administration, il revient à la direction de définir et de mettre en œuvre des procédures de contrôle interne adéquates et efficaces. Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Villeurbanne et Lyon, le 3 septembre 2007

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY
Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO

16.6. Composition de l'Equipe de Direction

L'équipe de Direction est constituée de :

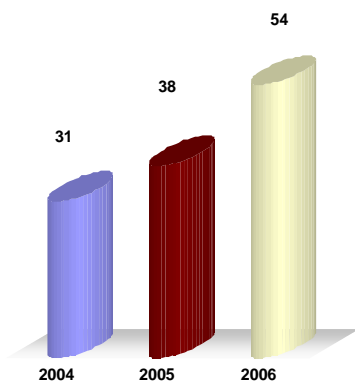
- Christophe Capelli, Président Directeur Général CAPELLI,
- Jean-Charles Capelli, Directeur Général CAPELLI
- Didier Cocco, Directeur 2C AMENAGEMENT
- Rodolphe Peiron, Directeur Administratif et Financier
- Christophe Janus, Directeur du développement Grand Ouest
- Christel Pascal, Responsable commerciale Rhône-Alpes
- Aurore Jamelot, Responsable Commerciale Sud
- Edwige Année, 32 ans, Responsable Commerciale Grand Ouest
- Barbara Coudene, 30 ans, Directrice développement de la Promotion Immobilière

Il n'existe pas de Comité de Direction.

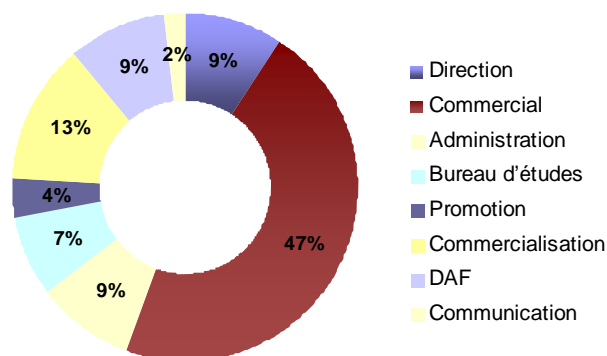
17. SALARIÉS

17.1. Effectifs et organisation fonctionnelle

Au 31 décembre 2006, le personnel salarié du Groupe comprend 54 personnes soit une augmentation de 42% des effectifs par rapport à 2005.



L'ensemble du personnel salarié est lié par un contrat de travail écrit à durée indéterminée. Le Groupe a recours au travail intérimaire en cas de maladie, de congés ou de surcharge momentanée d'activité.



Au 31 mai 2006 la répartition de l'effectif laisse apparaître une population essentiellement féminine représentant 72,2% des effectifs, et plutôt jeune dont la grande majorité se situe dans la tranche 25-35 ans.



17.2. 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.

Cette méthodologie est renforcée par les actions de formation. Au cours de l'exercice 2006, sur un total de 54 salariés, 25 ont été formés en urbanisme, structuration des savoir-faire commerciaux et infographie, pour un budget global de 22,7 K€. Chaque nouveau commercial qui intègre le Groupe bénéficie d'une formation "sur mesure" de 3 jours, dispensée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon. Cette formation a pour objectifs de leur permettre 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 bénéficient 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 cohésion 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.

17.3. 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 management 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.

17.4. L'organisation du temps de travail

L'horaire collectif du Groupe est de 39 heures. Face à la croissance de l'activité, les horaires de travail ont été adaptés de manière à assurer une permanence à l'égard de la clientèle.

17.5. Politique de rémunérations

Au 1er janvier 2006, 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 26,3% de la masse salariale. Quant aux frais de personnel, charges incluses (2,255 millions d'euros), ils représentent 4% du chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2006.

17.6. Participations et options de souscription et / ou d'achat d'actions des administrateurs et dirigeants

17.6.1. Contrat d'intéressement et participation

Il n'existe pas de contrat d'intéressement au sein de CAPELLI.

17.6.2. Options de souscription et / ou d'achat d'actions

Néant.

17.6.3. Actions gratuites

Néant

17.7. Participations des salariés dans le capital de la Société

Néant

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Répartition connue du capital et des droits de vote de la Société au 17 juillet 2007

NOMS	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote en AGO	% droits de vote en AGO	Nombre de droits de vote en AGE	% droits de vote en AGE
Christophe Capelli	1 317 740	9,92%	2 633 740	14,29%	5 665 740	30,74%
Jean-Charles Capelli	696 000	5,24%	1 392 000	7,56%	4 424 000	24,00%
Jean-Claude Capelli	3 998 654	30,11%	5 517 030	29,93%	2 485 030	13,49%
Claudine Capelli	3 955 592	29,79%	5 471 592	29,69%	2 439 592	13,24%
sous-total Famille Capelli	9 967 986	75,06%	15 014 362	81,47%	15 014 362	81,47%
Nombre d'actions auto-détenues	10 301	0,08%	-	-	-	-
SPGP	866 955	6,54%	866 955	4,70%	866 955	4,70%
Public	2 434 758	18,33%	2 548 914	13,83%	2 548 914	13,83%
TOTAL	13 280 000	100,00%	18 430 231	100,00%	18 430 231	100,00%

(1) SPGP : Société Privée de Gestion de Patrimoine agit pour le compte de fonds de placement dont elle assure la gestion

18.2. Actionnaires significatifs non représentés au Conseil d'Administration

Suite à leurs démissions de leur mandat d'administrateur en date du 28 avril 2006, Jean-Claude Capelli et Claudine Capelli ne sont plus représentés au Conseil d'Administration. A la date du présent Document de Référence, il n'existe aucun autre actionnaire significatif non représenté au Conseil d'Administration.

18.3. Droits de vote des principaux actionnaires

Chaque action donne droit à une part dans la propriété de l'actif social, proportionnelle au nombre des actions existantes. Notamment, elle a droit, pour toute répartition effectuée en cours de société, comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette.

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

Au 31 mars 2007, le nombre total connu d'actions ayant droit de vote double s'élève à 5.160.532.

18.4. Contrôle de la Société.

A ce jour, la famille Capelli détient 75,06% du capital et 81,47% des droits de vote de CAPELLI. La famille Capelli a l'intention de rester l'actionnaire de référence de la Société. La Société n'a pas mis en place des mesures en vue d'assurer que ce contrôle ne sera pas exercé de manière abusive.

18.5. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle, pacte d'actionnaires, action de concert

A la connaissance de la société, il n'existe aucun accord en place dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

18.6. Nantissement, garantie et sûreté des actions ou actifs CAPELLI

Le fond de commerce fait l'objet d'un nantissement auprès de la Société Générale pour un montant de 1.725 K€. Le Groupe consent des promesses d'affectation hypothécaire sur les terrains achetés. Au 31 mars 2007, ces promesses représentent un montant total de 15.947 K€. Il n'existe aucun autre nantissement, garantie ou sûreté sur les actions ou actifs du Groupe.

19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

Les conventions réglementées conclues entre CAPELLI et ses administrateurs, directeurs généraux, membres du directoire ou du conseil de surveillance ou avec des sociétés ayant des administrateurs, des directeurs généraux, des membres du directoire ou du conseil de surveillance communs avec CAPELLI sont présentées dans les rapports spéciaux des Commissaires aux Comptes figurant ci-après :

19.1. Conventions réglementées

19.1.1. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements règlementés sur l'exercice clos le 31 mars 2007

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.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions ou engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 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 vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L 225-38 du Code de Commerce.

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 antérieures conclues avec des filiales :

Nature de la convention	Sociétés ou personnes concernées	Produits €HT	Charges €HT	
Prestations comptables et financières	SARL REALISATIONS ST-CHRISTOPHE	1 418		
	SAS CAPELLI PROMOTION	15 308		
	SAS 2C AMENAGEMENTS	4 270		
	SCI CHAMPAGNE	600		
	SA BARAUT	2 250		
	SNC LES VERCHERES	15 638		
	SCI DEMEURE DE LUCIE	3 200		
	Rémunérations des comptes courants	SCI RICHELIEU		158
		SCI MARION	64	
		SCI RETORD	4 764	
		SCI LOGRAS	2 692	
		SCI LUCIE	2 932	
		SCI MAUD	1 333	
		SCI MARIE	1 422	
SCI BERENICE		1 451		
SCI AMBASSADEUR		5 384		
SCI LONG PRES		63		
SCI GENEVOIS		4 914		
SA BARAUT		4 950		
SAS CAPELLI PROMOTION		1 295		
SA 2C AMENAGEMENTS		1 337		
SARL REALISATIONS ST-CHRISTOPHE	4 318			
SARL CLOS SAVATIER	1 155			
	SCI FLORANGE		26	
Locations immobilières /charges locatives	SCI CHAMPAGNE		24 564	
Caution solidaire	2C AMENAGEMENTS		3 786 000 €	
	REALISATIONS ST-CHRISTOPHE		338 600 €	

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Villeurbanne et Lyon, le 3 septembre 2007

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY
Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO

19.1.2. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions règlementées sur l'exercice clos le 31 décembre 2006

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.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES 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 ou engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 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 oeuvre 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 des filiales

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 REALISATION SAINT CHRISTOPHE 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 nouvelles conclues avec la société FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT

Nature et objet : Cession de terrains

Personnes concernées : Messieurs Christophe Capelli et Jean-Charles Capelli.

Modalités

Votre Conseil d'administration du 15 décembre 2006 a autorisé la cession de terrains à la société FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT aux conditions du marché. La société CAPELLI a facturé à ce titre à la société FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT, la somme de 1.509.078 euros hors taxes en fin d'année 2006.

Votre Conseil d'administration a par ailleurs autorisé la rémunération du compte client FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT au taux fiscalement déductible.

Conventions nouvelles conclues avec des Dirigeants

Nature et objet : Cession de véhicules

Personnes concernées : Messieurs Jean-Claude CAPELLI et Jean-Charles CAPELLI

Modalités

Votre Conseil d'administration du 15 décembre 2006 a autorisé la cession de véhicules à Messieurs Jean-Claude et Jean-Charles CAPELLI.

La société CAPELLI a enregistré à ce titre, un produit net de 1.019 euros hors taxes pour l'année 2006.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application de l'article R.225-30 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.

Ces conventions sont présentées dans le tableau suivant :

Nature de la convention	Sociétés ou personnes concernées	Produits €HT	Charges €HT
Prestations comptables et financières	SARL REALISATIONS ST-CHRISTOPHE	19.522	
	SAS CAPELLI PROMOTION	38.748	
	SAS 2C AMENAGEMENTS	15.860	
	SCI CHAMPAGNE	2.890	
	SA BARRAUT	9.000	
	SARL LE CLOS SAVATIER	3.412	
Rémunérations des comptes courants	SCI RICHELIEU	55	
	SCI MARION	231	
	SCI RETORD	16.825	
	SCI LOGRAS	1.962	
	SCI LUCIE	1.815	
	SCI MAUD	4.864	
	SCI MARIE	5.171	
	SCI BERENICE	3.405	
	SCI AMBASSADEUR	19.590	
	SCI LONG PRES	14.784	
	SCI GENEVOIS	16.261	
	SA BARRAUT	18.118	
	SAS CAPELLI PROMOTION	4.757	
	SA 2C AMENAGEMENTS	3.410	
	SARL ST-CHRISTOPHE REALISATIONS	6.316	
SARL CLOS SAVATIER	1.005		
Location immobilières/charges locatives	SCI CHAMPAGNE		92.811
Caution solidaire	2C AMENAGEMENT		

Fait à Villeurbanne, le 9 mai 2007
Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY
Bruno Genevois

DFP AUDIT
Frédéric Velozzo

19.1.3. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées sur l'exercice clos le 31 décembre 2005

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

1. En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés de la convention qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article D. 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de cette convention en vue de son 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.

La convention conclue au cours de l'exercice est présentée dans le tableau I.

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice. Ces conventions sont présentées dans le tableau II. Les personnes et filiales concernées par ces conventions sont présentées dans le tableau III.

2. Nous vous présentons également notre rapport sur les conventions visées à l'article L. 225-42 du Code de commerce.

En application de l'article L. 225-240 de ce Code, nous vous signalons que ces conventions n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il nous appartient, sur la base des informations qui nous ont été données, de vous communiquer, outre les caractéristiques et les modalités essentielles de ces conventions, les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Les conventions suivantes n'ont pu être autorisées par votre conseil d'administration du fait que tous les administrateurs sont concernés et de l'interdiction faite dans ce cas par la loi de participer au vote sur l'autorisation sollicitée. Ces conventions sont présentées dans le tableau IV.

Fait à Villeurbanne, le 31 mai 2006
Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY
Bruno Genevois

DFP ET ASSOCIES
Gérard Fayssse

TABLEAU I

CONVENTION CONCLUE AU COURS DE L'EXERCICE

<i>Sociétés ou personnes concernées</i>	<i>Nature, Objet, Modalités des conventions</i>	<i>Date d'autorisation</i>	<i>Montants (HT en €)</i>
SCI LES JARDINS DE MARION SCI LE DOMAINE DU RETORD SCI LES JARDINS DE MAUD SCI RICHELIEU SCI LES JARDINS DE MARIE SCI LES TERRASSES DE BERENICE SCI L'AMBASSEDEUR SCI LE PARC DES LONGS PRES SCI LE GENEVOIS	Rémunération des avances en compte courant des sociétés civiles de construction - vente créées en partenariat avec le Groupe FONTANEL au taux d'intérêt fiscalement déductible. Les produits de l'exercice ont été les suivants : SCI LES JARDINS DE MARION SCI LE DOMAINE DU RETORD SCI LES JARDINS DE MAUD SCI RICHELIEU SCI LES JARDINS DE MARIE SCI LES TERRASSES DE BERENICE SCI L'AMBASSEDEUR SCI LE PARC DES LONGS PRES SCI LE GENEVOIS	17/06/05	220 6.473 567 3.215 4.689 4.578 15.638 20.208 3.216

TABLEAU II

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS
ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

<i>Sociétés ou personnes concernées</i>	<i>Nature, Objet, Modalités des conventions</i>	<i>Montants (HT en €)</i>
2C AMENAGEMENT SAS	Participation de la société 2C AMENAGEMENT SAS aux charges de structure de la société CAPELLI facturée sur la base de 305 € HT par lot vendu. Produits de l'exercice :	14.030
SCI CHAMPAGNE	Facturation de la SCI CHAMPAGNE à la SA CAPELLI du loyer des bureaux de CHAMPAGNE AU MONT D'OR. Charges de l'exercice :	47.124
SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	La SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE a mis à la disposition de la SA CAPELLI des fonds destinés à financer l'opération « Les Verchères ». Cette somme sera remboursée à la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE au fur et à mesure de la vente des lots, majorée de l'intégralité des frais déboursés par la SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE auprès de la banque pour l'obtention du crédit. Charges de l'exercice :	21.389
2C AMENAGEMENT SAS	La société CAPELLI est caution solidaire de la filiale auprès des banques en garantie des crédits d'accompagnement et des garanties d'achèvement de VRD.	

TABLEAU III

PERSONNES ET FILIALES CONCERNEES PAR CES CONVENTIONS

	Jean-Claude Capelli	Christophe Capelli	Jean-Charles Capelli	Filiales CAPELLI SA
CAPELLI SA	X ①	X	X	
SOCIETE FONCIERE DE L'AIN SARL (SFA)	X ①	X	X ②	
SARL 2C AMENAGEMENT		X		
REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL	X ①		X ②	
SA BARAUT	X ①	X	X	
SCI LES JARDINS DE MARION				25%
SCI LE DOMAINE DU RETORD				25%
SCI LES JARDINS DE MAUD				25%
SCI RICHELIEU				50%
SCI LES JARDINS DE MARIE				25%
SCI LES TERRASSES DE BERENICE				25%
SCI L'AMBASSADEUR				25%
SCI LES PARCS DES LONGS PRES				20%
SCI LE GENEVOIS				50%
SCI CHAMPAGNE	X ①		X ②	

① Démission à compter du 30/04/2006 selon Conseil d'Administration du 28/04/2006

② Nomination à compter du 30/04/2006 selon Conseil d'Administration du 28/04/2006

TABLEAU IV

CONVENTIONS DONT L'AUTORISATION EST IMPOSSIBLE

<i>Sociétés ou personnes concernées</i>	<i>Nature, Objet, Modalités des conventions</i>	<i>Montants (HT en €)</i>
SA BARAUT SCI CHAMPAGNE SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN	Facturation des prestations administratives en fonction du temps passé. Produits de l'exercice : SA BARAUT SCI CHAMPAGNE SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN	 9.000 2.400 5.670 8.275
SA BARAUT	Rémunération du compte courant de la filiale au taux d'intérêt légal. Produits de l'exercice :	 7.166
SAS 2C AMENAGEMENT SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN	Rémunération du compte courant des filiales au taux d'intérêt fiscalement déductible. Produits de l'exercice : SAS 2C AMENAGEMENT SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL SOCIETE FONCIERE DE L'AIN	 1.119 5.653 2.470
Jean-Claude Capelli Christophe Capelli	Rémunération du compte courant de Mr Jean-Claude Capelli au taux d'intérêt fiscalement déductible. Charges de l'exercice : Jean-Claude Capelli Christophe Capelli	 17.120 1.343

19.2. Parties liées

Les informations relatives aux parties liées sont présentées dans la note 7 des annexes des comptes consolidés présentées aux paragraphes 20.1.1, 20.1.3 et 20.1.5 du présent Document de Référence.

Les rémunérations des administrateurs et dirigeants mandataires sociaux sont présentées au chapitre 15 du présent Document de Référence.

20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1. Informations financières historiques consolidées

20.1.1. Comptes consolidés au 31 mars 2007 en normes IFRS

Actif

En K€	Exercice clos le : 31/03/2007			31/12/2006	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
* ACTIFS NON COURANTS					
ECART D'ACQUISITION	232	0	232	232	4.1
IMMOS INCORPORELLES	179	32	147	114	3.3.2
CONCESSIONS, BREVETS	179	32	147	114	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 061	1 315	3 746	3 757	3.3.4
TERRAINS	23		23	23	& 4.2
CONSTRUCTIONS	367	35	332	290	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	3 886	925	2 961	2 991	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	29	15	14	12	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	756	340	416	441	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	52		52	42	4.3
TITRES	0		0	0	
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	52		52	42	
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	126		126	104	3.3.10 & 4.9
TOTAL (I)	5 650	1 347	4 303	4 249	
* ACTIFS COURANTS					
STOCKS	34 540	530	34 010	37 607	3.3.5
CREANCES CLIENTS	19 270	1	19 269	28 158	3.3.6
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	19 270	1	19 269	28 158	& 4.5
AUTRES ACTIFS COURANTS	7 190		7 190	6 034	4.5
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	607		607	422	
AUTRES CREANCES	6 583		6 583	5 612	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 111		1 111	1 099	4.5
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	12 062	0	12 062	10 612	3.3.7 & 4.6
TOTAL (II)	74 173	531	73 642	83 510	
TOTAL GENERAL (I à II)	79 823	1 878	77 945	87 759	

Passif

<i>En K€</i>	31/03/2007 NET	31/12/2006 NET	Réf.
* <u>CAPITAUX PROPRES</u>			
CAPITAL SOCIAL	9 296	9 296	
PRIME EMISSION FUSION ET APPORT	638	638	
RESERVE LEGALE	304	304	
REPORT A NOUVEAU	31	31	
RESERVES DE CONSOLIDATION	12 282	5 741	
INTERETS MINORITAIRES	570	459	
RESULTAT DE L'EXERCICE	770	6 550	
TOTAL (I)	23 891	23 019	
* <u>PASSIFS NON COURANTS</u>			
PROVISIONS	36	38	3.3.8
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 437	2 449	
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	829	763	3.3.10 & 4.9
TOTAL (II)	2 302	3 250	
* <u>PASSIFS COURANTS</u>			
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	23 582	29 756	
COMPTES COURANTS	1 137	1 495	
AVANCES ET ACOMPTES RECUS	0	0	
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	24 243	26 126	
DETTES FISCALES ET SOCIALES	2 682	4 067	
AUTRES DETTES	99	42	
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	9	4	
TOTAL (III)	51 752	61 490	4.5
TOTAL GENERAL (I à III)	77 945	87 759	

Compte de résultat

En K€

	EXERCICE 31/03/2007			31/12/2006
	France	Exportation	Total	Net
VENTE DE MARCHANDISES				228
PRODUCTION VENDUE	12 215		12 215	58 827
Chiffre d'affaires net	12 215		12 215	59 055
AUTRES PRODUITS DE L'ACTIVITE			56	68
- SUBVENTIONS D'EXPLOITATION			0	0
- REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS			36	34
- AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			20	34
TOTAL DES PRODUITS OPERATIONNELS			12 271	59 123
ACHATS CONSOMMES			8 637	40 919
- ACHATS DE MARCHANDISES				
- ACHAT DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS			7 200	35 588
- SOUS TRAITANCE			1 392	5 159
- AUTRES ACHATS			45	172
CHARGES DE PERSONNEL			731	2 255
- SALAIRES ET TRAITEMENTS			536	1 661
- CHARGES SOCIALES			195	594
CHARGES EXTERNES			951	3 668
IMPOTS ET TAXES			152	595
DOTATIONS AUX AMORTIS. ET PROVISIONS				
	Sur immobilisations		94	334
	Sur actif circulant		41	67
	Prov. risques et charges		1	7
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			24	29
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES			10 631	47 874
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT			1 640	11 249
- AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			95	67
- AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			79	68
RESULTAT OPERATIONNEL			1 656	11 248
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET			-314	-1 096
- PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE			78	164
- COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT			392	1 260
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES			1	9
- AUTRES PRODUITS FINANCIERS			22	45
- AUTRES CHARGES FINANCIERES			21	36
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT			463	3 451
- IMPOT SUR LES BENEFICES			418	3 370
- IMPOTS DIFFERES			45	81
RESULTAT NET AVANT RESULTAT DES ACTIVITES ARRETEES			880	6 710
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION				
RESULTAT NET			880	6 710
PART DU GROUPE			770	6 550
INTERETS MINORITAIRES			110	160
RESULTAT PAR ACTION (1)			0,058	0,493

(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 consolidés liés à l'activité

	31/03/2007 En K€	Réf.	31/12/2006 En K€
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE	880		6 710
Dotations nettes aux amortissements et provisions	91	4.2 +4.8	374
Charge d'impôt	463	5.5	3 451
Plus ou moins value de cession	- 16	5.2	0
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT	1 418		10 535
IMPOT VERSE	- 845		- 3 370
Variation de stock	3 597	4.4	- 18 554
Variation des créances d'exploitation	8 359	4.5	- 15 112
Variation des dettes d'exploitation	- 3 774	4.5	11 566
Variation du BFR lié à l'activité	8 182		- 22 100
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	8 755		- 14 935

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	- 109		- 544
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 194	4.2	- 601
- Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	95		68
Acquisitions d'immobilisations financières	- 10		- 12
- Cessions d'immobilisations financières	0		1

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	- 200		- 407
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0		- 1 527
Dividendes versés aux minoritaires	0		- 11
Souscription d'emprunts	27		1 574
Remboursement d'emprunts	- 219		- 545
Autres variations liées aux opérations de financement	- 8		183
Actions propres	0		- 81

VARIATION DE TRESORERIE	31/03/2007		31/12/2006
- Trésorerie d'ouverture Actif	- 10 612		- 8 826
- Trésorerie d'ouverture Passif	29 756		12 084
Trésorerie de clôture Actif	12 062		10 612
Trésorerie de clôture Passif	- 22 760		- 29 756
VARIATION DE TRESORERIE	8 446		- 15 886

Détail de la variation de Trésorerie

En K€	Note	Trésor. à la clôture 31/03/2007	Trésor. à l'ouverture 31/12/2006
Disponibilités		3 256	3 774
Valeurs mobilières de placement		8 806	6 838
- Dettes financières court terme		-22 760	-29 756
TOTAL		-10 698	-19 144

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
Capitaux propres ouverture 1^{er} janvier 2006	9 296	638	- 35	8 040		17 632	307	17 939
Opérations sur titres auto-détenus			- 81	- 1 538		- 81	- 11	- 81
Distribution de dividendes				6 710		- 1 527	160	- 1 538
Résultat net de l'exercice				- 11		6 550	3	6 710
Autres						- 14		- 11
Capitaux propres clôture 31 décembre 2006	9 296	638	- 116	13 201		22 560	459	23 019
Opérations sur titres auto-détenus			- 8			- 8		- 8
Distribution de dividendes				880		770	110	880
Résultat net de l'exercice						- 1	1	
Autres								
Capitaux propres clôture 31 mars 2007	9 296	638	- 124	14 081		23 321	570	23 891

L'assemblée générale d'approbation des comptes du 25 mai 2007 a décidée une distribution de dividendes de 1 633 K€, qui seront payables au 29 juin 2007. Soit un dividende de 0,123 euro par action.

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

Comptes consolidés au 31 mars 2007 - Normes IFRS

Organigramme

SAS CAPELLI PROMOTION	99%		SA CAPELLI			SARL 2C AMENAGEMENT
					70%	
	50%					
SCI RICHELIEU			AFA - CAPELLI SEP (Bourg)	50%	99,8%	SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE
	50%					
SCI LA DEMEURE DE LUCIE			SARL LE CLOS SAVETIER	59%	25%	SNC LE PARAVISET
	50%					
SCI LE MAZARIN			SA BARAUT	100%	33%	SNC JULES VERNES
	50%					
SCI LES JARDINS DE FLORANGE			SNC LES PLATIERES	50%	50%	SNC LES VERCHERES
	40%					
SCI LE PARC DES LONGS PRES			CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50%	50%	SOFIREL - CAPELLI SEP (chassieu 4)
	50%	50%				
SCI LES JARDINS DE MARIE			SCI LE GENEVOIS		99%	SCI LES JARDINS D'ALICE
	50%	50%				
SCI LES JARDINS DE MARION			SCI L'AMBASSADEUR		50%	SEP RIGAL - 2C AMENAGEMENT
	60%	50%				
SCI LES COTEAUX DE LOGRAS			SCI LES TERRASSES DE BERENICE			
	50%	50%				
SCI LES JARDINS DE MAUD			SCI LE DOMAINE DU RETORD			
	50%					
SCI SAINT CERGUES - LES COTS						

Annexe au bilan avant affectation du résultat de l'exercice, dont le total est de 77 945K€ et au compte de résultat de l'exercice dont le Chiffre d'affaires est de 12 215K€ et dégagant un bénéfice groupe de 770K€

L'exercice a une durée de 3 mois, couvrant la période du 01/01/2007 au 31/03/2007.

1. Faits caractéristiques

La SA CAPELLI, société tête du groupe, a procédé à un changement de date de clôture de son exercice pour le fixer au 31 Mars. Cette décision ayant été prise lors de l'assemblée du 28 Mars dernier.

Ce changement de date de clôture a été motivé par la saisonnalité de l'activité : En effet le mois de décembre est un mois de forte activité qui rendait la clôture des comptes difficile.

Compte tenu de ce changement, le présent exercice a une durée de 3 mois, du 1er janvier 2007 au 31 mars 2007.

Les comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration en date du 21 Juin 2007.

2. Evènements postérieurs à la clôture

Aucun dividende ne sera distribué par la SA CAPELLI lors de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes clos le 31 mars 2007.

Les dividendes concernant l'exercice clos le 31 décembre 2006 s'élève à 0,123 € par action.

3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1 Principes généraux

Le groupe CAPELLI a établi ses comptes consolidés annuels 2007 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 2007 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos le 31 décembre 2006. Le groupe n'a pas retenu l'option offerte par IAS 19 « avantages du personnel » de comptabiliser les écarts actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi en capitaux propres.

Aucune application anticipée des normes comptables ou amendements de normes existantes au 31 mars 2007 dont la date d'application effective est postérieure au 1er avril 2007, n'a été effectuée.

Les comptes consolidés annuels au 31 mars 2007 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 21 Juin 2007.

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 SA CAPELLI est la gérante et dont les comptes se trouvent de ce fait intégrés en totalité dans les comptes sociaux de la SA CAPELLI. La quote-part hors groupe de cette société (soit la quote-part des associés) est inscrite en fin d'année dans le compte « Résultat sur opérations faites en commun ».

Sociétés Consolidées

LIEN DE DETENTION DIRECT	DETENTION DIRECTE %	CONTROLE DU GROUPE %	METHODE DE CONSOLID.	INTERETS DU GROUPE %	INTERETS %
SA CAPELLI Dans REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE 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%
Sas 2C Aménagement & SA CAPELLI Dans SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans LE PARAVISET SNC Siret : 45023911600012	25%	25%	I.P.	25%	25%
SA CAPELLI Dans JULES VERNES 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 SARL CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL CAPELLI PROMOTION Dans LE PARC DES LONGS PRES SCI Siret : 45098033900011	40%	40%	I.P.	40%	40%
SA CAPELLI et SARL CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MARIE SCI Siret : 44939202600018	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MARION SCI Siret : 44965635400015	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL CAPELLI PROMOTION Dans L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL CAPELLI PROMOTION Dans LES TERRASSES DE BERENICE SCI Siret : 45350190000014	50%	50%	I.P.	50%	50%

SA CAPELLI et SARL CAPELLI PROMOTION Dans LE DOMAINE DU RETORD SCI Siret : 48149251000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MAUD SCI Siret : 48130443400014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE GENEVOIS SCI Siret : 48295200900017	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	50%	50%	I.G.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SOFIREL – CAPELLI (Chassieu 4) Siret : 43988254900017	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE MAZARIN SCI Siret : 48988565700010	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SCI LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	60%	60%	I.P.	60%	60%
SAS 2C AMENAGEMENT Dans SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	50%	I.P.	50%	50%

Toutes les sociétés clôturent au 31 décembre à l'exception des sociétés suivantes, dont la date de clôture est au 31/03/07 :

- SA CAPELLI
- SAS 2C AMENAGEMENT
- SAS CAPELLI PROMOTION
- SARL REALISATION ST CHRISTOPHE
- SA BARAUT

Variation du pourcentage d'intérêt

Aucune variation du pourcentage d'intérêt n'est intervenue au cours de l'exercice.

Variation de périmètre

Il n'y a pas eu de variation de périmètre sur l'exercice.

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 Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition est calculé par différence entre la valeur d'apport ou la valeur d'acquisition des titres, et la part de la société 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 3 256 K€ et des valeurs mobilières de placement pour 8 807 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 autodétenus

Les titres autodétenus 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 autodétenus 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.

4. Notes relatives au Bilan

4.1 Ecart d'acquisition

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

VALEURS BRUTES	01/01/2007	Variation + ou -	Variations de périmètre	31/03/2007
CAPELLI	120			120
REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE	112			112
TOTAL	232			232

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

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

4.2 Détail des immobilisations

Etat des immobilisations <i>(en K€)</i>	Valeur Brute Début Exercice	Variation de Périmètre	Virement poste à poste	Acquisition	Cessions	Valeur Brute Fin Exercice
ECART ACQUISITION	232					232
Logiciel	136			43		179
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	136			43		179
Terrains	23					23
Constructions	317			50		367
Immeubles de Placement	3 875			11		3 886
I.T.M.O.I.	25			4		29
Installations et agencements divers	300			10		310
Matériel de transport	222			67	136	153
Matériel de bureau et informatique	284			9		293
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 046			151	136	5 061
Autres immobilisations financières	0					0
Dépôts et cautionnements	42			10		52
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	42			10		52
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	5 456			204	136	5 524

Etat des amortissements <i>(en K€)</i>	Montant Début Exercice	Variation de périmètre	Dotations Exercice	Diminutions reprises	Virement poste à poste	Solde de Clôture
Amortissement des écarts d'acquisition	0	0	0			0
Logiciels	22		10			32
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	22		10			32
Constructions	27		8			35
Immeuble de Placement	884		41			925
I.T.M.O.I.	13		2			15
Installations Agencement divers	122		8			130
Matériel de transport	77		8	57		28
Matériel de bureau et informatique	166		16			182
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 289		83	57		1 315
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	0					0
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	1 311		93	57		1 347

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début Exercice	Valeur Nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin Exercice
Ecart d'acquisition	232		232
Logiciel	114		147
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	114	0	147
Terrains	23		23
Constructions	290		332
Immeubles de Placement	2 991		2 961
I.T.M.O.I.	12		14
Installations et agencements divers	178		180
Matériel de transport	145		125
Matériel de bureau et informatique	118		111
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 757		3 746
Autres immobilisations financières	0		0
Dépôts et Cautionnements	42		52
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	42		52
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	4 145		4 177

Immeubles de placement

<i>En K€</i>	Brut	Amort.	Net
Valeur à l'ouverture	3 875	884	2 991
Acquisitions de l'exercice	11		11
Dotations de l'exercice		41	-41
Autres			
Virement de poste à poste			
Amortissements par composants			
Valeur à la clôture	3 886	925	2 961

Au 31 mars 2007, les immeubles de placement présentent une valeur de marché, évaluée à 4 614 K€ en septembre 2005, supérieure à la valeur nette comptable.

Montant des produits des locations	67 K€
Taxes foncières	3 K€
Charges locatives	1 K€

4.3 Détail des immobilisations financières au 31/03/07

<i>En K€</i>	Valeur brute au 31/03/07	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/07	Valeur nette au 31/12/06
Dépôt et cautionnement	52		52	42
TOTAL	52	0	52	42

4.4 Détail du stock au 31/03/2007

<i>En K€</i>	Valeur brute au 31/03/07	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/07	Valeur nette au 31/12/06
Lotissement	27 685	249	27 436	31 878
Promotion immobilière	6 855	281	6 574	5 729
TOTAL	34 540	530	34 010	37 607

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 556 K€.

Les stocks comptabilisés en charges dans l'exercice s'élèvent à + 3 563K€.

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
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	126	126	0	0

Créances : Actifs Courants

Créances (En K€)	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus de cinq ans
AVANCES ET ACOMPTE VERSES	607	607	0	0
Client	18 936	18 936		
Clients factures à établir	334	334		
CREANCES CLIENTS	19 270	19 270	0	0
Etat TVA	3 758	3 758		
Etat Autres impôts	687	687		
Débiteurs divers	517	517		
Comptes courants	1 621	1 621		
Charges constatées d'avance	1 111	1 111		
AUTRES CREANCES	7 694	7 694	0	0
TOTAL GENERAL	27 571	27 571	0	0

Dettes : Passifs non Courants

Dettes (En K€)	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus De cinq ans
Provisions	36	0	4	32
Emprunts				
- à taux fixe	875	0	875	
- à taux variable	541	0	265	276
- intérêts courus	0	0		
Dépôts et cautionnements reçus	21	21		
Impôts différés passifs	829	475	89	265
PASSIFS NON COURANTS	2 302	496	1 233	573

Dettes : Passifs Courants

Dettes (En K€)	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus De cinq ans
Concours bancaires	22 760	22 760		
Emprunts à moins d'un an	822	822		
DEPOT ET CONCOURS BANCAIRES	23 582	23 582		
COMPTES COURANTS	1 137	1 137		
AVANCES ET ACOMPTES RECUS	0	0		
Fournisseurs	8 878	8 878		
Factures non parvenues	15 365	15 365		
DETTES FOURNISSEURS	24 243	24 243		
DETTES FISCALES ET SOCIALES	2 682	2 682		
Divers	99	99		
Produits constatés d'avance	9	9		
AUTRES DETTES	108	108		
PASSIFS COURANTS	51 752	51 752	0	0

Endettement net

Endettement net (En K€)	31/12/06	Variation	31/03/07
Passifs non courants	2 449	- 1 012	1 437
Passifs courants	29 756	- 6 174	23 582
Comptes courants passifs	1 495	- 358	1 137
Endettement brut	33 700	- 7 544	26 156
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 10 612	- 1 450	- 12 062
Comptes courants actifs	- 1 277	- 344	- 1 621
Endettement net	21 811	- 9 338	12 473

4.6 Valeurs mobilières de placement

VMP	En K€		
	31/03/2007 Valeur acquisition	31/03/2007 Valeur de marché	31/12/2006
TOTAL	8 807	8 807	6 838

4.7 Composition du capital social

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

Remarque :

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

Actions auto détenues

Au 31 mars 2007, la SA CAPELLI détient 14 933 de ses propres titres, pour une valeur de 109 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

4.8 Provisions

	Valeur au 01/01/07	Variation périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 31/03/07
Provision IDR	38		1		3	36
TOTAL	38		1		3	36

4.9 Impôts différés

	En K€
Impôts différés au 31 décembre 2006 :	
Passifs :	763
Actifs	- 104

	659
Mouvements affectant le résultat	
Dotations de l'exercice	88
- Reprises de l'exercice	- 44

Impôts différés au 31 mars 2007	703
Dont Impôts différés Passifs	829
Dont Impôts différés Actifs	- 126

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€.

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 65 K€ pour l'exercice 2007.

Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

5. Notes relatives au Compte de Résultat

5.1 Résultat financier

<i>En K€</i>	Montant	Opération avec des établis. de Crédits	Opération avec les tiers et/ou minoritaires	Opération sur titres
Intérêt des emprunts	10	10		
Frais bancaires	382	382		
Intérêts des comptes courants	21		21	
TOTAL DES CHARGES	413	392	21	
Produits sur cession de VMP	76			76
Intérêts sur créances et autres	24	2	22	
TOTAL DES PRODUITS	100	2	22	76
RESULTAT	- 313	- 390	1	76

5.2 Autres produits et charges opérationnelles

<i>En K€</i>	Produits	Charges	Résultat
Cession immobilisations	95	79	+ 16
RESULTAT	95	79	+ 16

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 14 933 titres d'autocontrôle.

5.4 Analyse des impôts différés par nature

<i>En K€</i>	31/03/2007	31/12/2006
Organic	2	5
Effort Construction	1	1
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	0	0
Provision pour retraite	- 1	- 9
Autres provisions	- 11	3
Décalages de résultats (bénéfices)		
Frais Financiers sur stocks	- 31	- 93
Annulation frais établissement (IFRS)		
Retraitement marges interne	0	25
Amortissement par composant	6	18
Annulations provisions	0	0
Provision article 82	0	0
Reprise provisions risque et charges	0	0
Résultat SCI à l'avancement	- 11	- 31
TOTAL	- 45	- 81

5.5 Preuve d'impôt

Résultat NET	880
Impôt	463
Résultat avant impôt	1 343
IS théorique attendu	455
+ Différences permanentes	13
- SARL 2C Aménagements et SARL Clos Savetier non soumis à la contribution additionnelle de 3,3%	-5
Impôt effectif	463

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

<i>En K€</i>	Locatif / Holding	Lotissement	Promotion	TOTAL
ACTIFS NON COURANT	3 981	322	0	4 303
ACTIFS COURANTS	1 671	60 110	11 861	73 642
TOTAL ACTIF SECTORIEL	5 652	60 432	11 861	77 945
PASSIFS NON COURANTS	1 504	798	0	2 302
PASSIFS COURANTS	972	40 714	10 066	51 752
TOTAL PASSIF SECTORIEL	2 476	41 512	10 066	54 054

COMPTE DE RESULTAT

<i>En K€</i>	Locatif / Holding	Lotissement	Promotion	TOTAL
Chiffre d'affaires net	67	10 707	1 441	12 215
RESULTAT OPERATIONNEL	-489	2 084	61	1 656
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT				463
RESULTAT NET AVANT RESULTAT ACTIVITES ARRETEES				880
RESULTAT NET				880

Le chiffre d'affaires inter secteurs s'élève à 9 K€

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Dépenses d'investissement (En K€)	Locatif / Holding	Lotissement	Promotion	TOTAL
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	7	36	0	43
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	146	5	0	151
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	7	3		10
TOTAL GENERAL	160	44	0	204

En K€

Charges d'amortissement et de dépréciations	Locatif / Holding	Lotissement	Promotion	TOTAL
AMORTISSEMENTS	77	16	0	93
Immobilisations incorporelles	3	7		10
Immobilisations corporelles	74	9		83
DEPRECIATIONS	0	0	41	41
Stocks			41	41
Créances clients				0
TOTAL GENERAL	77	16	41	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€	31/03/2007	31/12/2006
Actifs non Courants (total I)	115	102
Actifs Courants (total II)	15 835	13 242
TOTAL DE L'ACTIF	15 950	13 344

PASSIF

En K€	31/03/2007	31/12/2006
Capitaux Propres (total I)	704	625
Passifs non Courants (II)	182	303
Passifs Courants (III)	15 064	12 416
TOTAL DU PASSIF	15 950	13 344

COMPTE DE RESULTAT

En K€	31/03/2007	31/12/2006
Total Produits Opérationnels	1 854	8 921
Total Charges Opérationnelles	1 820	7 631
Résultat Opérationnel Courant	34	1 290
Autres Produits Opérationnels	18	0
Autres Charges Opérationnelles	- 1	0
Résultat courant avant impôts	51	1 290
Coût de l'endettement financier	- 19	- 90
Autres Produits et Charges Financières	0	0
Charges d'impôt sur le résultat	- 11	- 413
RESULTAT DE L'EXERCICE	21	787

PARTIES LIEES

La quote-part non consolidée des transactions avec les entreprises liées, consolidées en intégration proportionnelle (confère note 2.1), est la suivante :

Chiffre d'affaires :	1 441 K€
Compte courant actif :	58 K€
Compte courant passif :	2 391 K€

7.2 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	03/2007
Cadres	12
Employés	49
Total	61

7.3 Engagements hors bilan

Au 31 Mars 2007 :

- Le montant des engagements reçus s'élèvent à 12 M€
- Le montant des engagements donnés s'élèvent à 18 M€

ENGAGEMENTS DONNES

<i>En K€</i>	31/03/2007	31/12/2006
Promesses d'hypothèques	15 947	20 301
Privilège de prêteur	40	42
Loyers baux commerciaux	567	316
Nantissement fonds de commerce	1 725	1 725
TOTAL	18 279	22 384

ENGAGEMENTS RECUS

<i>En K€</i>	31/03/2007	31/12/2006
Avals, cautions	1 022	1 469
Garantie d'achèvement lotisseur	11 349	15 970
TOTAL	12 371	17 439

7.4 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 31/03/2007, trois SCI de construction ventes avaient terminé leur programme soit :

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

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

Les SCI suivantes n'ont pas commencé à commercialiser leur programme :

- SCI COTEAUX DU LOGRAS
- SCI DEMEURE DE LUCIE
- SCI GENEVOIS
- SCI MAZARIN

Les deux dernière ayant toutefois débuté la construction.

Les SCI ayant dégagées du chiffre d'affaire 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

Concernant ces cinq sociétés, les chiffres relatifs au contrat de construction sont retranscrits dans le tableau suivant.

<i>En K€</i>	31/03/2007
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	- 6 932
Frais de commercialisation encourus	- 502
Autres produits	+ 2
Ecart valeur liquidative sur Bénéfices	+ 382
Chiffre d'affaires cumulé	7 814
Facturations intermédiaires émises	9 574
Avances reçues	- 2 223
Dû par les clients	463

7.5 Informations proforma relatives au 31/03/2006

	EXERCICE 31/03/2007			31/03/2006 NON AUDITE
	France	Exportation	Total	Total
Chiffre d'affaires net	12 215		12 215	5 324
AUTRES PRODUITS DE L'ACTIVITE			56	89
TOTAL DES PRODUITS OPERATIONNELS			12 271	5 413
ACHATS CONSOMMES			8 637	3 289
CHARGES DE PERSONNEL			731	492
CHARGES EXTERNES			951	860
IMPOTS ET TAXES			152	158
DOTATIONS AUX AMORTIS. ET PROVISIONS			136	78
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			24	
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES			10 631	4 878
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT			1 640	535
- AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			95	23
- AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			79	2
RESULTAT OPERATIONNEL			1 656	556
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET			-314	-194
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES			1	5
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT			463	139
RESULTAT NET AVANT RESULTAT DES ACTIVITES ARRETEES			880	228
RESULTAT NET			880	228
			RESULTAT PAR ACTION (1)	0,018

20.1.2. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 mars 2007 en norme IFRS

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 de 3 mois clos le 31 mars 2007, 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 données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Villeurbanne et Lyon, le 3 septembre 2007

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY
Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO

20.1.3. Comptes consolidés au 31 décembre 2006 en normes IFRS

BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS 2006 – ACTIF

(en K€)	Notes annexe	31.12.2006 (12 mois)		31.12.2005 (12 mois)	
		Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
Ecart d'acquisition	4.1	232	-	232	232
Concession, brevets et droits similaires		136	22	114	8
Immobilisations incorporelles	3.3.2	136	22	114	8
Terrains		23	-	23	23
Constructions		317	27	290	-
Immeubles de placement		3.875	884	2.991	3.279
Installations techniques		25	13	12	9
Autres immobilisations corporelles		806	365	441	356
Immobilisations corporelles	3.3.4 & 4.2	5.046	1.289	3.757	3.667
Titres		-	-	-	-
Dépôts et cautionnement		42	-	42	30
Immobilisations financières	4.3	42	-	42	30
Impôts différés actifs	3.3.10 & 4.9	104	-	104	84
TOTAL ACTIF NON COURANTS		5.560	1.311	4.249	4.021
ACTIFS COURANTS					
Stocks	3.3.5	38.096	489	37.607	19.120
Créances clients et comptes rattachés	3.3.6 & 4.5	28.158	-	28.158	16.176
Avances et acomptes versés sur comm.		422	-	422	343
Autres créances		5.612	-	5.612	3.362
Créances diverses	4.5	6.034	-	6.034	3.705
Charges constatées d'avance	4.5	1.099	-	1.099	439
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.3.7 & 4.6	10.612	-	10.612	8.826
ACTIF COURANTS		83.999	489	83.510	48.266
TOTAL ACTIF		89.559	1.800	87.759	52.287

BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS 2006 – PASSIF

<i>(en K€)</i>	Notes annexe	31.12.2006 (12 mois)	31.12.2005 (12 mois)
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		9.296	9.296
Primes d'émission, de fusion, d'apport		638	638
Réserve légale		304	-
Report à nouveau		31	31
Réserves de consolidation		5.741	1.586
Intérêts minoritaires		459	307
RESULTAT DE L'EXERCICE		6.550	6.081
TOTAL CAPITAUX PROPRES		23.019	17.939
PASSIFS NON COURANTS			
Provisions	3.3.8	38	63
Passifs financiers non courants		2.449	1.421
Impôts différés passifs	3.3.10 & 4.9	763	672
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		3.250	2.156
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers courants		29.756	12.084
Comptes courants		1.495	1.435
Avances et acomptes reçus		-	15
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		26.126	12.722
Dettes fiscales et sociales		4.067	5.914
Autres dettes		42	22
Produits constatés d'avance		4	-
TOTAL PASSIFS COURANTS	4.5	61.490	32.192
TOTAL PASSIF		87.759	52.287

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS 2006

(en K€)	31.12.2006 (12 mois)			31.12.2005 (12 mois)
	France	Export	Total	
Ventes de marchandises	228	-	228	660
Production vendue	58.827	-	58.827	46.149
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	59.055	-	59.055	46.809
Subventions d'exploitation			-	-
Reprise sur amortissements et provisions			34	175
Autres produits d'exploitation			34	135
AUTRES PRODUITS DE L'ACTIVITE			68	311
TOTAL DES PRODUITS OPERATIONNELS			59.123	47.120
Achats marchandises			-	317
Achats matières premières et autres approvisionnements			35.588	26.374
Sous-traitance			5.159	3.485
Autres achats			172	134
Achats consommés			40.919	30.311
Salaires et traitements			1.661	1.762
Charges sociales			594	683
Charges de personnel			2.255	2.445
Charges externes			3.668	3.134
Impôts, taxes et versements assimilés			595	511
Dotations aux amortissements et provisions				
sur immobilisations			334	258
sur actif circulant			67	242
pour risques et charges			7	13
Autres charges d'exploitation			29	17
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES			47.874	36.930
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT			11.249	10.190
Autres produits opérationnels			67	170
Autres charges opérationnelles			68	180
RESULTAT OPERATIONNEL			11.248	10.179
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie			164	112
Coût de l'endettement financier brut			1.260	790
Coût de l'endettement financier net			<1.096>	<678>
Autres produits financiers			45	31
Autres charges financières			36	15
Autres produits et charges financières			9	16
Impôt sur les bénéfices			3.370	3.433
Impôts différés			81	<99>
Charges d'impôts sur le résultat			3.451	3.334
RESULTAT NET AVANT RESULTAT DES ACTIVITES ARRETEES			6.710	6.184
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession			-	-
RESULTAT NET			6.710	6.184
Dont minoritaires			160	102
Dont part du Groupe			6.550	6.081
Résultat net par action (sur la base de 13.280.000 actions)*			0,493	0,458

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

D'autre part, l'assemblée générale extraordinaire du 16 juin 2006 a également décidé de diviser les 3 320 000 actions de la SA CAPELLI, de valeur nominale unitaire de 2,80 euros, en 13 280 000 actions de 0,70 euros de valeur nominale.

TABLEAU DE FLUX CONSOLIDE NORMES IFRS 2006

En milliers d'euros	31/12/2006	Notes annexe	31/12/2005
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE	6.710		6.184
Dotations nettes aux amortissement et provisions	374	4.2 & 4.8	266
Charge d'impôt	3.451	5.5	3.333
Plus ou moins-values de cession	0	5.2	11
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT (A)	10.535		9.795
IMPOT VERSE (B)	<3.370>		<3.433>
Variation de stock	<18.554>	4.4	<1.484>
Variation des créances	<15.112>	4.5	<9.652>
Variation des dettes	11.566	4.5	5.248
Variation du BFR lié à l'activité (C)	<22.100>		<5.888>
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D=A+B+C)	<14.935>		474
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)	<544>		<856>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	<601>	4.2	<1.003>
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	68		169
Acquisitions d'immobilisations financières	<12>		<22>
Cessions d'immobilisations financières	1		-
Acquisitions de sociétés nettes de la trésorerie acquise (cf. détail ci-dessous)	-		-
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)	<407>		<605>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	<1.527>		<664>
Dividendes versés aux minoritaires	<11>		<19>
Augmentation de capital	-		-
Souscription d'emprunts	1.574	4.5	525
Remboursement d'emprunts	<545>		<470>
Frais de fusion et d'augmentation de capital imputés sur les capitaux propres	-		-
Autres variations liées aux opérations de financement	<183>		57
Actions propres	<81>		<34>
VARIATION DE TRESORERIE (D+E+F)	31/12/2006		31/12/2005
Trésorerie d'ouverture Actif	<8.826>		<9.024>
Trésorerie d'ouverture Passif	12.084		11.295
Trésorerie de clôture Actif	10.612		8.827
Trésorerie de clôture Passif	<29.756>		<12.084>
VARIATION DE TRESORERIE	<15.886>		<987>

Détail de la variation de Trésorerie

	Notes annexe	Trésorerie à la clôture 31/12/2006	Trésorerie à l'ouverture 31/12/2005
Disponibilités		3.774	2.947
+ valeurs mobilières de placement		6.838	5.879
- dettes financières à court terme		<29.756>	<12.084>
= TOTAL		<19.144>	<3.259>

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Réserves liées au capital	Titres autodétenus	Réserves et résultat consolidés	Résultat enregistré en capitaux propres	Total Part du Groupe	Minoritaires	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2004	4.482	2.809	-	5.911	-	12.979	223	13.202
Opérations sur capital	4.814	<2.171>	-	<2.643>	-	-	-	-
Opérations sur titres autodétenus	-	-	<35>	-	-	<35>	-	<35>
Distribution de dividendes	-	-	-	<683>	-	<664>	<19>	<683>
Résultat net de l'exercice	-	-	-	6.183	-	6.081	102	6.183
Amortissements par composant	-	-	-	<107>	-	<107>	-	<107>
Autres (*)	-	-	-	<621>	-	<622>	1	<621>
Capitaux propres clôture au 31 décembre 2005	9.296	638	<35>	8.040	-	17.632	307	17.939
Opérations sur titres autodétenus	-	-	<81>	-	-	<81>	-	<81>
Distribution de dividendes	-	-	-	<1.538>	-	<1.527>	<11>	<1.538>
Résultat net de l'exercice	-	-	-	6.710	-	6.550	160	6.710
Autres	-	-	-	<11>	-	<14>	3	<11>
Capitaux propres clôture au 31 décembre 2006	9.296	638	<116>	13.201	-	22.560	459	23.019

(*) dont 636 K€ correspondant à l'affectation de l'écart de première consolidation sur le rachat des titres de REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE.

Le montant des dividendes distribués par la SA CAPELLI sur l'exercice, décidé par l'Assemblée Générale d'approbation des comptes du 16 juin 2006, a été de 0,115 euros par actions.

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

Comptes consolidés au 31 décembre 2006 - Normes IFRS

Organigramme

SAS CAPELLI PROMOTION	99%		SA CAPELLI			SARL 2C AMENAGEMENT
					70%	
	50%					
SCI RICHELIEU			AFA - CAPELLI SEP (Bourg)	50%	99,8%	SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE
	50%					
SCI CLOS VERTS liquidée le 31/08/2006			SARL LE CLOS SAVETIER	59%	25%	SNC LE PARAVISET
	50%					
SCI LES JARDINS D'EMILIE liquidée le 30/09/2006			SA BARAUT	100%	33%	SNC JULES VERNES
	50%					
SCI LES JARDINS DE FLORANGE			SNC LES PLATIERES	50%	50%	SNC LES VERCHERES
	40%					
SCI LE PARC DES LONGS PRES			CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50%	50%	SOFIREL - CAPELLI SEP (chassieu 4)
	50%	50%				
SCI LES JARDINS DE MARIE			SCI LE GENEVOIS		100%	SCI LES JARDINS D'ALICE
	50%	50%				
SCI LES JARDINS DE MARION			SCI L'AMBASSADEUR		50%	SEP RIGAL - 2C AMENAGEMENT
	50%	50%				
SCI 253/255 AV Ch.DE GAULLE Liquidée le 30/09/2006			SCI LES TERRASSES DE BERENICE			
	50%	50%				
SCI LES JARDINS DE MAUD			SCI LE DOMAINE DU RETORD			
	50%	60%				
SCI SAINT CERGUES - LES COTS			SCI LES COTEAUX DE LOGRAS			
	50%	50%				
SCI LE MAZARIN			SCI LA DEMEURE DE LUCIE			

1. Faits caractéristiques

Transfert du siège social de la SA CAPELLI et de certaines filiales, du 14 avenue Ampère à St DIDIER AU MONT D'OR, au 2 bis chemin du Coulouvrier à CHAMPAGNE AU MONT D'OR.

Suite au départ de Jean-claude CAPELLI, la SA CAPELLI est désormais présidée par Christophe CAPELLI, Jean-Charles CAPELLI devenant gérant des différentes filiales.

D'autre part, l'assemblée générale extraordinaire du 16 juin 2006 a également décidé de diviser les 3 320 000 actions de la SA CAPELLI, de valeur nominale unitaire de 2,80 euros, en 13 280 000 actions de 0,70 euros de valeur nominale.

L'assemblée générale ordinaire a par ailleurs décidé de distribuer un dividende de 1 527 200 euros, soit 0,46 euros par action avant division de la valeur nominale.

Les comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration en date du 5 mars 2007.

2. Evénements postérieurs à la clôture

La SA CAPELLI souhaite procéder au changement de date de clôture de son exercice, pour le fixer au 31 mars. A cet effet, le prochain exercice aurait une durée de 3 mois, du 1er janvier 2007 au 31 mars 2007. Cette modification sera soumise au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mars 2007.

Le montant des dividendes distribués par la SA CAPELLI proposé à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes 2006, sera de 0,123 euros par actions.

3. Principes généraux

3.1. Principes généraux

Le groupe CAPELLI a établi ses comptes consolidés annuels 2006 conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standard), tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés annuels au 31 décembre 2006 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos le 31 décembre 2005. Le groupe n'a pas retenu l'option offerte par IAS 19 "avantages du personnel" de comptabiliser les écarts actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi en capitaux propres.

Aucune application anticipée des normes comptables ou amendements de normes existantes au 31 décembre 2006 dont la date d'application effective est postérieure au 1er janvier 2007, n'a été effectuée.

Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2006 ainsi que les notes afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 5 mars 2007.

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 les autres réparti à parts égales entre deux ou trois associés.

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

Les opérations et transactions réciproques d'actif et de passif, de produits et de charges entre entreprises intégrées sont éliminées 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 SA CAPELLI est la gérante et dont les comptes se trouvent de ce fait intégrés en totalité dans les comptes sociaux de la SA CAPELLI. La quote-part hors groupe de cette société (soit la quote-part des associés) est inscrite en fin d'année dans le compte "Résultat sur opérations faites en commun".

Sociétés consolidées

LIEN DE DETENTION DIRECT	DETENTION DIRECTE %	CONTROLE DU GROUPE %	METHODE DE CONSOLIDATION	INTERETS DU GROUPE %	INTERETS %
SA CAPELLI dans REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	99,80%	99,80%	I.G.	99,80%	99,80%
SA CAPELLI dans CAPELLI PROMOTION	99,00%	99,00%	I.G.	99,00%	99,00%
SA CAPELLI dans 2C AMENAGEMENT	70,00%	70,00%	I.G.	70,00%	70,00%
SA CAPELLI dans BARAUT S.A.	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SA CAPELLI dans LE CLOS SAVETIER SARL	59,00%	59,00%	I.G.	59,00%	59,00%
SAS 2C AMENAGEMENT & SA CAPELLI dans SCI LES JARDINS D'ALICE	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%	100,00%
SA CAPELLI dans LE PARAVISET SNC	25,00%	25,00%	I.P.	25,00%	25,00%
SA CAPELLI dans JULES VERNE SNC	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
SA CAPELLI dans LES VERCHERES SNC	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LES PLATIERES SNC	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans AFA CAPELLI SEP	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LE RICHELIEU SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et CAPELLI PROMOTION dans LE DOMAINE COLS VERTS SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et CAPELLI PROMOTION dans LES JARDINS D'EMILIE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et CAPELLI PROMOTION dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et CAPELLI PROMOTION dans LE PARC DES LONGS PRES SCI	40,00%	40,00%	I.P.	40,00%	40,00%
SA CAPELLI et CAPELLI PROMOTION dans LES JARDINS DE MARIE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et CAPELLI PROMOTION dans LES JARDINS DE MARION SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans 220/225 AV. CHARLES DE GAULLE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et CAPELLI PROMOTION dans L'AMBASSADEUR SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et CAPELLI PROMOTION dans LES TERRASSES BERENICE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et CAPELLI PROMOTION dans LE DOMAINE DU RETORD SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI et CAPELLI PROMOTION dans LES JARDINS DE MAUD SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LE GENEVOIS SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50,00%	50,00%	I.G.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SOFIREL - CAPELLI SEP (Chassieu 4)	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LE MAZARIN SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans LA DEMEURE DE LUCIE SCI	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SCI SAINT CERGUES - LES COTS	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%
SA CAPELLI dans SCI LES COTEAUX DE LOGRAS	60,00%	60,00%	I.P.	60,00%	60,00%
SAS 2C AMENAGEMENT dans SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50,00%	50,00%	I.P.	50,00%	50,00%

Variation du pourcentage d'intérêt

Aucune variation du pourcentage d'intérêt n'est intervenue au cours de l'exercice.

Entrée de périmètre

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

- SCI Le Mazarin : 50% des titres acquis par la SA CAPELLI en avril 2006, pour 500 €.
- SCI La Demeure de Lucie : 50% des titres acquis par la SA CAPELLI en avril 2006, pour 500 €.
- SCI Les Jardins d'Alice : 99% des titres acquis par la SAS 2C AMENAGEMENT et 1% par la SA CAPELLI en juin 2006, pour un total de 1000 €.
- SCI Les Coteaux de Logras : 30% des titres acquis par la SA CAPELLI et 30% par la SAS CAPELLI PROMOTION en décembre 2006, pour un total de 600 €.
- SCI Saint Cergues - Les Cots : 50% des titres acquis par la SA CAPELLI en août 2006, pour 500 €.
- SARL LE CLOS SAVETIER : 59% des titres acquis par la SA CAPELLI en juillet 2006, pour 4 425 €.

Sortie de périmètre

Les sociétés suivantes ont été liquidées au cours de l'exercice 2006 :

- SCI LES JARDINS D'EMILIE (30/09/2006)
- SCI LE DOMAINE DES COLS VERTS (31/08/06)
- SCI 253/255 AVENUE CHARLES DE GAULLE (30/09/2006)

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. Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition est calculé par différence entre la valeur d'apport ou la valeur d'acquisition des titres, et la part de la société 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
Façade	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

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 équivalents de trésorerie

Il s'agit des comptes courants bancaires pour 3 634 K€ et des valeurs mobilières de placement pour 6 838 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 nos 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.

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 autodétenus 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 autodétenus 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.

4. Notes relatives au Bilan

4.1 Ecarts d'acquisition

Les variations des écarts d'acquisition s'analysent de la manière suivante :

VALEURS BRUTES	01/01/2006	Variation + ou -	Variations de périmètre	31/12/2006
CAPELLI	120	-	-	120
REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	112	-	-	112
TOTAL	232	-	-	232

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

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

4.2 Détail des immobilisations

Etat des immobilisations	Valeur brute Début exercice	Virement poste à poste	Acquisition	Cessions	Valeur brute Fin exercice
Ecart d'acquisition	232	-	-	-	232
Logiciel	22	-	114	-	136
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	22	-	114	-	136
Terrains	23	-	-	-	23
Constructions	-	209	108	-	317
Immeubles de placement	4.011	<209>	73	-	3.875
I.T.M.O.I.	17	-	8	-	25
Installations et agencements divers	196	-	104	-	300
Matériel de transport	266	-	110	154	222
Matériel de bureau et informatique	200	-	84	-	284
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4.713	-	487	154	5.046
Autres immobilisations financières	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	30	-	12	1	42
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	31	-	12	1	42
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	4.998	-	613	155	5.456

Les sommes figurant dans la colonne "virement de poste à poste" correspondent au montant non affecté de l'écart de consolidation sur le rachat complémentaire de 15%.

Etat des amortissements	Montant Début exercice	Dotations Exercice	Diminutions reprises	Virement poste à poste	Solde clôture	de
Ecart d'acquisition	-	-	-	-	-	-
Logiciels	14	8	-	-	22	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	14	8	-	-	22	
Constructions	-	20	-	7	27	
Immeubles de placement	732	155	-	<3>	884	
I.T.M.O.I.	8	5	-	-	13	
Installations et agencement divers	89	33	-	-	122	
Matériel de transport	108	57	88	-	77	
Matériel de bureau et informatique	110	56	-	-	166	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1.047	326	88	4	1.289	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	-	-	-	-	-	
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	1.061	334	88	4	1.311	

Les amortissements figurant dans la colonne "virement de poste à poste" correspondent à une modification des modalités de calcul de l'approche par composant.

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début exercice	Valeur nette Fin exercice
Ecarts d'acquisition	232	232
Logiciel	8	114
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	8	114
Terrains	23	23
Constructions	-	290
Immeubles de placement	3.279	2.991
I.T.M.O.I.	9	12
Installations et agencements divers	108	178
Matériel de transport	159	145
Matériel de bureau et informatique	89	118
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3.667	3.757
Autres immobilisations financières	-	-
Dépôts et cautionnements	30	42
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	30	42
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	3.937	4.145

Immeubles de placement

	Brut	Amortissements	Net
Valeur à l'ouverture	4.011	732	3.279
Acquisitions de l'exercice	73	-	73
Dotations de l'exercice	-	155	<155>
Virement de poste à poste	<209>	-	<209>
Amortissement par composant	-	<3>	3
Valeur à la clôture	3.875	884	2.991

Au 31 décembre 2006, les immeubles de placement présentent une valeur de marché, évaluée à 4 614 K€ en septembre 2005, supérieure à la valeur nette comptable.

Montant des produits des locations	185 €
Taxes foncières	10 €
Charges locatives	29 €

4.3 Détail des immobilisations financières au 31 décembre 2006

	Valeur brute au 31/12/06	Dépréciations	Valeur nette au 31/12/06	Valeur brute au 31/12/05
Dépôts et cautionnements	42	-	42	30
TOTAL	42	-	42	30

4.4 Détail du stock au 31/12/2006

	Valeur brute au 31/12/06	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/06	Valeur nette au 31/12/05
Lotissement	32.127	249	31.878	15.967
Promotion immobilière	5.969	240	5.729	3.153
TOTAL	38.096	489	37.607	19.120

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 465 K€.

Les stocks comptabilisés en charges dans l'exercice s'élèvent à -18 616 K€.

Constitution d'une provision de 67 K€ sur un programme, liée à la modification imposée du prix d'un lot par la collectivité acheteuse pour construction de logements sociaux.

4.5 Créances et Dettes

Créances : Actifs non Courants

Créances	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	104	91	1	12

Créances : Actifs Courants

Créances	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	422	422	-	-
Client	27.758	27.758	-	-
Clients factures à établir	400	400	-	-
CREANCES CLIENTS	28.158	28.158	-	-
Etat TVA	3.977	3.977	-	-
Etat autres impôts	52	52	-	-
Débiteurs divers	306	306	-	-
Comptes courants	1.277	1.277	-	-
Charges constatées d'avance	1.099	1.099	-	-
AUTRES CREANCES	6.711	6.711	-	-
TOTAL GENERAL	35.291	35.291	-	-

Dettes : Passifs non Courants

Dettes	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Provisions	38	-	3	35
Emprunts sur stocks				
- à taux fixe	1.796	738	1.058	-
- à taux variable	615	59	262	294
- intérêts courus	18	18	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	20	20	-	-
Impôts différés passifs	763	331	155	277
PASSIFS NON COURANTS	3.250	1.166	1.478	606

Dettes : Passifs Courants

Dettes	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances à plus de cinq ans
Dépôts et concours bancaires	29.756	29.756	-	-
COMPTES COURANTS	1.495	1.495	-	-
AVANCES ET ACOMPTES RECUS	-	-	-	-
Fournisseurs	8.654	8.654	-	-
Factures non parvenues	17.472	17.472	-	-
DETTES FOURNISSEURS	26.126	26.126	-	-
DETTES FISCALES ET SOCIALES	4.067	4.067	-	-
Divers	42	42	-	-
Produits constatés d'avance	4	4	-	-
AUTRES DETTES	46	46	-	-
PASSIFS COURANTS	61.490	61.490	-	-

Endettement net

Passifs non courants	2.449
Passifs courants	29.756
Comptes courants passifs	1.495

Endettement brut	33.700
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.612
Comptes courants actifs	1.277

Endettement net	21.811

4.6 Valeurs mobilières de placement

VMP	31/12/2006 Valeur d'acquisition	31/12/2006 Valeur Marché	31/12/2005
TOTAL	6.838	6.838	5.879

4.7 Composition du capital social

	Au début	Créés	Remboursés	En fin
Nombre de titres	3.320.000	9.960.000	-	13.280.000
Valeur unitaire	2,80 €	-	-	0,70 €

Les actions ont été créées du fait de la division par quatre de la valeur nominale.

Remarque :

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

Actions autodétenues :

Au 31 décembre 2006, la SA CAPELLI détient 13 579 de ses propres titres, pour une valeur de 103 K€.

Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

4.8 Provisions

	Valeur au 31/12/05	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 31/12/06
Provisions IDR et article 82	63	8	-	33	38
TOTAL	63	8	-	33	38

Il ne reste au passif que les provisions relatives aux engagements de retraite et aux avantages sociaux (article 82).

4.9 Impôts différés

Impôts différés au 31/12/2005 :

Impôts différés au 31/12/2005 :

Passifs	672
Actifs	<84>

	588
Mouvements affectant les réserves	
Variation du taux d'impôt	<9>
Amortissements par composants	<1>
Mouvements affectant le résultat	
Dotations de l'exercice	210
Reprise de l'exercice	<129>

Impôts différés au 31/12/2006 :	659
Passifs	763
Actifs	<104>

4.11 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 490 K€ pour l'exercice 2006.

Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

5. Notes relatives au Compte de Résultat

5.1 Résultat financier

	Montant	Opération avec des établissements de crédits	Opération avec les tiers et/ou minoritaires	Opération sur titres
Intérêts des emprunts	97	97	-	-
Frais bancaires	1.163	1.163	-	-
Intérêts des comptes courants	36	-	36	-
TOTAL DES CHARGES	1.296	1.260	36	-
Produits sur cession de VMP	139	-	-	139
Intérêts sur créances et autres	70	25	45	-
TOTAL DES PRODUITS	209	25	45	139
RESULTAT	<1.087>	<1.235>	9	139

5.2 Autres produits et charges opérationnels

	Produits	Charges	Résultat
Cession immobilisations	67	68	<1>
RESULTAT	67	68	<1>

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 13 579 titres d'autocontrôle.

5.4. Analyse des impôts différés par nature

	31/12/2006	31/12/2005
Organic	5	7
Effort Construction	1	1
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	-	-
Provision pour retraite	<9>	-
Autres provisions	3	-
Décalages de résultats (bénéfices)	-	-
Frais Financiers sur stocks	<93>	<37>
Annulation frais établissement (IFRS)	-	-
Retraitement marges internes	25	<36>
Amortissement par composant	18	17
Annulation provisions	-	<42>
Provision article 82	-	3
Reprise provisions risque et charges	-	7
Résultat SCI à l'avancement	<31>	179
TOTAL	<81>	99

5.5. Preuve d'impôt

Résultat net	6.710
Impôts	3.451

Résultat avant impôt	10.161
IS théorique attendu	3.474
Différences permanentes	57
SAS 2C AMENAGEMENT et SARL CLOS SAVETIER non soumise à la contribution	<9>
IS sur redressement fiscal SA CAPELLI	29
Crédit d'impôt en faveur des PME de croissance	<100>
Impôt effectif	3.451

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

	Locatif / Holding	Lotissement	Promotion	Total
Actifs non courants	3.957	292	-	4.249
Actifs courants	2.199	70.142	11.169	83.510
TOTAL ACTIF SECTORIEL	6.156	70.434	11.169	87.459
Passifs non courants	2.990	107	153	3.250
Passifs courants	2.308	48.443	10.739	61.490
TOTAL PASSIF SECTORIEL	5.298	48.550	10.892	64.740

COMPTE DE RESULTAT

	Holding / Divers	Lotissement	Promotion	Total
Chiffre d'affaires net	497	52.130	6.428	59.055
Résultat opérationnel	<777>	11.599	426	11.248
Charges d'impôts sur le résultat				3.451
Résultat net				6.710

Le chiffre d'affaires inter secteurs s'élève à 372 K€.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

	Holding / Divers	Lotissement	Promotion	Total
Immobilisations incorporelles	5	109	-	114
Immobilisations corporelles	422	65	-	487
Immobilisations financières	12	-	-	12
Total général	439	174	-	613

	Holding / Divers	Lotissement	Promotion	Total
AMORTISSEMENTS	320	14	-	334
Immobilisations incorporelles	7	1	-	8
Immobilisations corporelles	313	13	-	326
DEPRECIATIONS	-	65	-	65
Stocks	-	67	-	67
Créances clients	-	<2>	-	<2>
TOTAL GENERAL	320	79	-	399

Les montants négatifs correspondent aux reprises de provisions.

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

	31/12/2006	31/12/2005
Actifs non Courants (total I)	102	84
Actifs Courants (total II)	13.242	10.442
TOTAL DE L'ACTIF	13.344	10.524

PASSIF

	31/12/2006	31/12/2005
Capitaux Propres (total I)	625	536
Passifs non Courants (II)	303	284
Passifs Courants (III)	12.416	9.704
TOTAL DU PASSIF	13.344	10.524

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2006	31/12/2005
Total Produits Opérationnels	8.921	7.205
Total Charges Opérationnelles	7.631	7.015
Résultat Opérationnel Courant	1.290	190
Autres Produits Opérationnels	-	-
Autres Charges Opérationnelles	-	-
Résultat courant avant impôts	1.290	190
Coût de l'endettement financier	<90>	<45>
Autres Produits et Charges Financières	-	-
Charges d'impôt sur le résultat	<413>	<86>
RESULTAT DE L'EXERCICE	787	231

PARTIES LIEES

La quote-part non consolidée des transactions avec les entreprises liées, consolidées en intégration proportionnelle (cf. note 2.1.) est la suivante :

Chiffre d'affaires :	9.905 K€
Compte courant actif :	347 K€
Compte courant passif :	2.411 K€

7.2 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	12/2006
Cadres	8
Employés	34
Total	42

7.3 Engagements hors bilan

Le montant des engagements reçus s'élève à 17 M€ au 31 décembre 2006, dont 14 M€ relatifs à de nouveaux engagements.
Le montant des engagements donnés s'élève à 22 M€ au 31 décembre 2006, dont 18 M€ relatifs à des nouveaux engagements.

ENGAGEMENTS DONNES

	31/12/2006	31/12/2005
Promesses d'hypothèques	20.301	9.728
Privilège de prêteur	42	5
Bail commercial	316	148
Nantissement fonds de commerce	1.725	-
TOTAL	22.384	9.881

ENGAGEMENTS RECUS

	31/12/2006	31/12/2005
Avals et cautions	1.469	1.536
Garantie d'achèvement lotisseur	15.970	5.444
TOTAL	17.439	6.980

20.1.4. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2006 en norme IFRS

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 décembre 2006, 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 données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Villeurbanne et Lyon, le 9 mai 2007

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY
Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO

BILAN

Actif

	Exercice clos le : 31/12/2005			31/12/2004	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
<i>En euros</i>					
* ACTIFS NON COURANTS					
ECART D'ACQUISITION	232 125	0	232 125	119 925	3.1
IMMOS INCORPORELLES	21 690	14 136	7 554	5 556	2.3.2
CONCESSIONS, BREVETS	21 690	14 136	7 554	5 556	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 713 397	1 046 676	3 666 721	3 560 612	2.3.4
TERRAINS	23 477		23 477	23 477	& 3.2
CONSTRUCTIONS			0	0	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	4 010 516	731 788	3 278 728	3 142 203	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	17 210	8 297	8 913	5 665	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	662 194	306 591	355 603	389 267	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	30 520		30 520	7 965	3.3
TITRES	152		152	152	
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	30 368		30 368	7 813	
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	84 211		84 211	42 963	2.3.10 & 3.9
TOTAL (I)	5 081 943	1 060 812	4 021 131	3 737 021	
* ACTIFS COURANTS					
STOCKS	19 542 271	421 999	19 120 272	17 635 943	2.3.5
CREANCES CLIENTS	16 177 825	1 714	16 176 111	6 525 582	2.3.6
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	16 177 825	1 714	16 176 111	6 525 582	& 3.5
CREANCES DIVERSES	3 704 662		3 704 662	2 633 124	
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	343 286		343 286	433 531	
AUTRES CREANCES	3 361 376		3 361 376	2 199 593	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	438 593		438 593	1 036 392	3.5
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	8 826 555	0	8 826 555	9 023 622	2.3.7 & 3.6
TOTAL (II)	48 689 906	423 713	48 266 193	36 854 663	
TOTAL GENERAL (I à II)	53 771 849	1 484 525	52 287 324	40 591 684	

Passif

<i>En euros</i>	31/12/2005 NET	31/12/2004 NET	Réf.
-			
* CAPITAUX PROPRES			
CAPITAL SOCIAL	9 296 000	4 482 000	
PRIME EMISSION FUSION ET APPORT	638 032	2 709 406	
RESERVE LEGALE		100 000	
REPORT A NOUVEAU	30 577		
RESERVES DE CONSOLIDATION	1 586 086	1 962 179	
INTERETS MINORITAIRES	307 172	222 952	
RESULTAT DE L'EXERCICE	6 081 145	3 725 389	
TOTAL (I)	17.939.012	13 201 926	
-			
* PASSIFS NON COURANTS			
- PROVISIONS	63 121	55 846	2.3.8
- PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 421 314	1 365 827	
- IMPOTS DIFFERES PASSIFS	671 651	327 580	2.3.10 & 3.9
TOTAL (II)	2 156 086	1 749 253	
-			
* PASSIFS COURANTS			
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	12 084 422	11 294 995	
COMPTES COURANTS	1 435 350	906 922	
AVANCES ET ACOMPTES RECUS	14 855	716 376	
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	12 721 983	8 201 241	
DETTES FISCALES ET SOCIALES	5 913 429	4 359 521	
AUTRES DETTES	22 187	125 995	
- PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0	35 455	
TOTAL (III)	32 192 226	25 640 505	3.5
TOTAL GENERAL (I à III)	52 287 324	40 591 684	

COMPTE DE RESULTAT

En euros

	EXERCICE 31/12/2005			31/12/2004
	France	Exportation	Total	Net
VENTE DE MARCHANDISES	660 339		660 339	232 593
PRODUCTION VENDUE	46 149 043		46 149 043	28 109 020
Chiffre d'affaires net	46 809 382		46 809 382	28 341 613
AUTRES PRODUITS DE L'ACTIVITE			310 450	20 147
- SUBVENTIONS D'EXPLOITATION			608	
- REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS			174 891	10 772
- AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			134 951	9 375
TOTAL DES PRODUITS OPERATIONNELS			47 119 832	28 361 760
ACHATS CONSOMMES			30 311 438	18 020 748
- ACHATS DE MARCHANDISES			317 234	305 199
- ACHAT DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS			26 374 563	14 398 157
- SOUS TRAITANCE			3 485 201	3 229 049
- AUTRES ACHATS			134 440	88 343
CHARGES DE PERSONNEL			2 444 363	2 118 398
- SALAIRES ET TRAITEMENTS			1 761 559	1 522 623
- CHARGES SOCIALES			682 804	595 775
CHARGES EXTERNES			3 134 486	1 186 027
IMPOTS ET TAXES			510 729	430 305
DOTATIONS AUX AMORTIS. ET PROVISIONS				
	Sur immobilisations		257 652	129 004
	Sur actif circulant		241 714	170 000
	Prov. risques et charges		12 922	5 975
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			16 895	16 230
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES			36 930 199	22 076 687
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT			10 189 633	6 285 073
- AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			169 818	327 630
- AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			180 109	206 845
RESULTAT OPERATIONNEL			10 179 342	6 405 858
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET			-677 956	-593 982
- PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE			111 640	75 809
- COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT			789 596	669 791
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES			16 220	9 037
- AUTRES PRODUITS FINANCIERS			31 423	12 829
- AUTRES CHARGES FINANCIERES			15 203	3 792
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT			3 333 999	2 020 328
- IMPOT SUR LES BENEFICES			3 433 411	1 888 218
- IMPOTS DIFFERES			-99 412	132 110
RESULTAT NET AVANT RESULTAT DES ACTIVITES ARRETEES			6 183 607	3 800 585
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION				
RESULTAT NET			6 183 607	3 800 585
PART DU GROUPE			6 081 145	3 725 389
INTERETS MINORITAIRES			102 462	75 196
RESULTAT PAR ACTION (1)			1,832	1,122

(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 consolidés liés à l'activité

	31/12/2005 En K€	Réf.	31/12/2004 En K€
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE	6 184		3 800
Dotations nettes aux amortissement et provisions	266	3.2 +3.8	133
Charge d'impôt	3 333	4.5	2 018
Plus ou moins value de cession	11	4.2	- 117
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT	9 795		5 834
IMPOT VERSE	- 3 433		- 1 888
Variation de stock	- 1 484	3.4	- 1 228
Variation des créances d'exploitation	- 9 652	3.5	- 3 484
Variation des dettes d'exploitation	5 248	3.5	3 040
Variation du BFR lié à l'activité	- 5 888		- 1 672
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	474		2 274

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	- 856		- 1 717
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 1 003	3.2	- 482
- Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	169		320
Acquisitions d'immobilisations financières	- 22		
- Cessions d'immobilisations financières			5
- Acquisitions de sociétés nettes de la trésorerie acquise			- 1 560

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	- 605		2 730
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 664		
Dividendes versés aux minoritaires	- 19		
Augmentation de capital			3 000
Souscription d'emprunts	525		1 019
Remboursement d'emprunts	- 470	3.5	- 322
Frais de fusion et d'augmentation de capital imputés sur les capitaux propres			- 323
Autres variations liées aux opérations de financement	57		
Actions propres	-34		- 644

VARIATION DE TRESORERIE	31/12/2005		31/12/2004
- Trésorerie d'ouverture Actif	- 9 024		- 2 548
- Trésorerie d'ouverture Passif	11 295		8 106
Trésorerie de clôture Actif	8 827		9 024
Trésorerie de clôture Passif	- 12 084		- 11 295
VARIATION DE TRESORERIE	- 986		3 287

Détail de la variation de Trésorerie

	Note	Trés. à la clôture 31/12/2005	Trés. à l'ouverture 31/12/2004
Disponibilités		2 947	2 347
Valeurs mobilières de placement		5 879	6 677
- Dettes financières court terme		-12 085	-11 295
TOTAL		-3 259	-2 271

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
Capitaux propres au 31 décembre 2003	1 000	100		2 050		3 115	35	3 150
Passage au référentiel IFRS				93		87	6	93
Capitaux propres ouverture 1^{er} janvier 2004 corrigés	1 000	100		2 143		3 202	41	3 243
Opérations sur capital	3 202	1 353		- 1 846		2 709		2 709
Résultat net de l'exercice				3 800		3 725	75	3 800
Variation de périmètre	280	1 356		1 814		3 343	107	3 450
Capitaux propres clôture 31 décembre 2004	4 482	2 809		5 911		12 979	223	13 202
Opérations sur capital	4 814	- 2 171		- 2 643		0		
Opérations sur titres auto-détenus			- 35			- 35		- 35
Distribution de dividendes				- 683		- 664	- 19	- 683
Résultat net de l'exercice				6 183		6 081	102	6 183
Amortissements par composants				- 107		- 107		- 107
Autres (*)				- 621		- 622	1	- 621
Capitaux propres clôture 31 décembre 2005	9 296	638	- 35	8 040		17 632	307	17 939

(*) Dont 636 K€ correspondant à l'affectation de l'écart de 1^{ère} consolidation sur le rachat des titres Réalisation Saint Christophe

Le montant des dividendes distribués par la SA CAPELLI est de 0,2 euro par actions.

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

Comptes consolidés au 31 décembre 2005 - Normes IFRS

Organigramme

SARL SFA			SA CAPELLI		SARL 2C AMENAGEMENT
	99,0%			70,0%	
SCI LE RICHELIEU	50,0%		AFA - CAPELLI SEP (Bourg)	50,0%	SNC LE PARAVISET
SCI LES COLS VERTS	50,0%		URBA - CAPELLI SEP Pierre Bénite	50,0%	SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE
SCI LES JARDINS D'EMILIE	50,0%		CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2)	50,0%	SNC JULES VERNES
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	50,0%		SOFIREL - CAPELLI SEP (Chassieu 4)	50,0%	SNC LES VERCHERES
SCI LE PARC DES LONGS PRES	40,0%	50,0%	SCI L'AMBASSADEUR		SNC LES PLATIERES
SCI LES JARDINS DE MARIE	50,0%	50,0%	SCI LES TERRASSES DE BERENICE		SA BARAUT
SCI LES JARDINS DE MARION	50,0%	50,0%	SCI LE DOMAINE DU RETORD	50,0%	
SCI 253/255 AVENUE CHARLES DE GAULLE	50,0%	50,0%	SCI LE GENEVOIS	50,0%	
SCI LES JARDINS DE MAUD	50,0%				

1. Faits caractéristiques

La SA CAPELLI a fait l'objet d'un transfert du marché libre vers EUROLSIT d'EURONEXT PARIS, le 17 octobre 2005.

Augmentation du capital social de la SA CAPELLI de 4 814 000 euros par incorporation de réserves et de prime d'émission, portant ainsi le capital à 9 296 000 euros.

Les sociétés du groupe ont leur siège social et exercent leur activité (de lotissement et de promotion) en France.

Les comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration en date du 10 mars 2006.

2. Principes comptables et méthodes d'évaluation

2.1 Principes généraux

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005 sont établis, pour la première fois, conformément aux normes et interprétations IFRS publiées par l'IASB, applicables pour l'exercice 2005 et telles qu'approuvées par l'Union Européenne.

L'information financière IFRS 2004, donnée à titre comparatif, est établie conformément aux dispositions de la norme IFRS 1 « Première application du référentiel IFRS », et suivant les normes IFRS applicables au 1er janvier 2005, telles qu'elles ont été adoptées pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2005.

Les principes retenus pour la constitution du bilan d'ouverture IFRS au 1er janvier 2004, les divergences avec les principes comptables français antérieurement appliqués et leurs effets chiffrés sur le bilan d'ouverture, de clôture et sur les résultats de l'exercice 2004 sont détaillés en note 2 « Effets de la première application des normes IFRS » de l'annexe des comptes IFRS 2004 publiés dans le document de base visé par l'AMF le 30 septembre 2005.

Le chapitre 7 de l'annexe décrit les principaux impacts de la transition sur les capitaux propres au 1er janvier et 31 décembre 2004 ainsi que sur le résultat de l'exercice 2004.

2.2 Méthodes de consolidation

Le pourcentage de contrôles 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 les autres réparti à parts égales entre deux ou trois associés.

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

Les opérations et transactions réciproques d'actif et de passif, de produits et de charges entre entreprises intégrées sont éliminées 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.

Quatre SEP échappent à cette règle : Il s'agit des SEP dont la SA CAPELLI est la gérante et dont les comptes se trouvent de ce fait intégrés en totalité dans les comptes sociaux de la SA CAPELLI. La quote-part hors groupe de ces sociétés (soit la quote-part des associés) est inscrite en fin d'année dans le compte « Résultat sur opérations faites en commun ». Au 31 décembre 2005, il n'en reste plus qu'une, trois ayant été liquidées en cours d'année.

Sociétés Consolidées

LIEN DE DETENTION DIRECT	DETENTION DIRECTE %	CONTROLE DU GROUPE %	METHODE DE CONSOLID.	INTERETS DU GROUPE %	INTERETS %
SA CAPELLI Dans REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	I.G.	99,8%	99,8%
SA CAPELLI Dans SOCIETE FONCIERE DE L'AIN Siret : 43263147100021	99%	99%	I.G.	99%	99%
SA CAPELLI Dans 2C AMENAGEMENTS Siret : 43799976600011	70%	70%	I.G.	70%	70%
SA CAPELLI Dans BARAUT SA Siret : 38924053200017	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans LES JARDINS DE PIERRE SARL Siret : 43848616900016	46%	46%	I.P.	46%	46%
SA CAPELLI Dans LE PARAVISET SNC Siret : 45023911600012	25%	25%	I.P.	25%	25%
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 SOFIREL CAPELLI SEP (Chassieu 3) Siret : 43988232500012	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans URBA CAPELLI SEP Siret : 44107730200012	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans CLOS DE LA RIVOIRE SCI Siret : 43828064600011	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans CLOS MARGAUX SCI Siret : 44116473900011	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE RICHELIEU SCI Siret : 44139802100010	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL SFA Dans LE DOMAINE DES COLS VERTS SCI Siret : 44346409400012	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL SFA Dans LES JARDINS D'EMILIE SCI Siret : 44866401100013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL SFA Dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL SFA Dans LE PARC DES LONGS PRES SCI Siret : 45098033900011	40%	40%	I.P.	40%	40%

SA CAPELLI et SARL SFA Dans LES JARDINS DE MARIE SCI Siret : 44939202600018	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL SFA Dans LES JARDINS DE MARION SCI Siret : 44965635400015	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans 220/225 AV.CHARLES de GAULLE SCI Siret : 44478788100010	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL SFA Dans L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL SFA Dans LES TERRASSES DE BERENICE SCI Siret : 45350190000014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL SFA Dans LE DOMAINE DU RETORD SCI Siret : 48149251000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SARL SFA Dans LES JARDINS DE MAUD SCI Siret : 48130443400014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE GENEVOIS SCI Siret : 48295200900017	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans CAPELLI – URBA SEP Siret : 44930432800015	50%	50%	I.G.	50%	50%
SA CAPELLI Dans CAPELLI – FONTANEL SEP Siret : 44930424500011	50%	50%	I.G.	50%	50%
SA CAPELLI Dans CAPELLI – RIGAL SEP Siret : 44930996200016	50%	50%	I.G.	50%	50%
SA CAPELLI Dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	50%	50%	I.G.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SOFIREL – CAPELLI (Chassieu 4) Siret : 43988254900017	50%	50%	I.P.	50%	50%

Variation du pourcentage d'intérêt

Aucune variation du pourcentage d'intérêt n'est intervenue au cours de l'exercice.

Entrée de périmètre

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

- SCI Le Domaine du Retord : 25% des titres acquis par la SA CAPELLI et 25% par la SARL SFA en mars 2005, pour un total de 500 €.
- SCI Les Jardins de Maud : 25% des titres acquis par la SA CAPELLI et 25% par la SARL SFA en mars 2005, pour un total de 500 €.
- SCI Le Genevois : 50% des titres acquis par le SA CAPELLI en juillet 2005, pour 500 €.

Sortie de périmètre

Les sociétés SEP Sofirel-Capelli Lozanne 1 et SEP Sofirel-Capelli Chassieu 2 ont été liquidées au cours de l'exercice 2004. Elles sont donc sorties du périmètre de consolidation.

D'autre part, les sociétés suivantes ont été liquidées au cours de l'exercice 2005 :

- SCI Clos Margaux (28/02/05)
- SCI Clos de la Rivoire (31/10/05)
- SARL les Jardins de Pierre (28/02/05)
- SEP Sofirel-Capelli Chassieu 3 (15/11/05)
- SEP Capelli-Fontanel (30/06/05)
- SEP Capelli-Urba (30/11/05)
- SEP Capelli-Rigal (30/06/05)

Méthode de consolidation des filiales clôturant à des dates décalées

Concernant chacune de ces sociétés, un bilan et un compte de résultat pour l'année civile 2005 ont été reconstitués.

D'autre part, les dates de clôture des SCI du groupe ont été modifiées, et alignées sur celle de la SA CAPELLI.

Date de clôture des sociétés consolidées

SA CAPELLI	31 Décembre	SCI LE DOMAINE DU RETORD	31 Décembre
SARL R.S.C.	31 Décembre	SCI LES JARDINS DE MAUD	31 Décembre
SARL SFA	31 Décembre	SCI LE GENEVOIS	31 Décembre
SARL 2C AMENAGEMENT	31 Décembre	SNC JULES VERNES	31 Décembre
SA BARAUT	31 Décembre	SNC LES VERCHERES	31 Décembre
SARL JARDINS DE PIERRE	28 Février ⁽¹⁾	SNC LES PLATIERES	31 Décembre
SCI CLOS de la RIVOIRE	31 Octobre ⁽¹⁾	SNC LE PARAVISET	31 Décembre
SCI CLOS MARGAUX	28 Février ⁽¹⁾	SEP AFA CAPELLI	31 Décembre
SCI LE RICHELIEU	31 Décembre	SEP Domaine CHATEAU	15 Novembre ⁽¹⁾
SCI COLVERT	31 Mars	SEP LOZANNE 1	31 Décembre
SCI JARDINS EMILIE	30 Septembre	SEP RAFOUR	31 Décembre
SCI JARDINS FLORANGE	31 Décembre	SEP URBA CAPELLI	30 Juin
SCI PARC LONGS PRES	31 Décembre	SEP CAPELLI FONTANEL	30 Juin ⁽¹⁾
SCI JARDINS MARIE	31 Décembre	SEP CAPELLI URBA	30 Novembre ⁽¹⁾
SCI JARDINS DE MARION	31 Décembre	SEP CAPELLI RIGAL	30 Juin ⁽¹⁾
SCI AV Ch. DE GAULLE	31 Décembre	SEP LOZANNE 2	31 Décembre
SCI L'AMBASSADEUR	31 Décembre	SEP CHASSIEU 4	31 Décembre
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	31 Décembre		

⁽¹⁾ Société liquidée : date de liquidation

2.3 Règles et méthodes d'évaluation

2.3.1 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.

2.3.2 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 an Linéaire

2.3.3 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.

Lorsque 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.

2.3.4 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.

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.

2.3.5 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.

2.3.6 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.

2.3.7 Trésorerie et Equivalents de Trésorerie

Il s'agit des comptes courants bancaires pour 2 948 K€ et des valeurs mobilières de placement pour 5 879 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.

2.3.8 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 de vos salariés ;
- La catégorie socioprofessionnelle ;
- Un départ volontaire à la retraite à 65 ans ;
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite ;
- Le salaire annuel brut ;
- Les dispositions du Code du Travail ;
- Un taux de rotation prévisionnelle de vos salariés de 1%

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

D'autre part, au 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.

D'autre part, deux salariés bénéficient d'un contrat de retraite « article 82 » du CGI, qui se terminent en 2012 et 2014. Les versements futurs prévus au contrat ont également été provisionnés, en retenant un taux d'actualisation de 2,5%.

2.3.9 Crédit bail et locations financières

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

2.3.10 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.

2.3.11 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. 2.3.12 titres autodétenus

Les titres autodétenus 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 autodétenus sont comptabilisés directement en capitaux propres sans affecter le résultat.

2.3.13 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. Notes relatives au Bilan

3.1 Ecart d'acquisition

Les variations des écarts d'acquisition s'analysent de la manière suivante :

VALEURS BRUTES	01/01/2005	Variation + ou -	Variations de périmètre	31/12/2005
CAPELLI	119 925			119 925
REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE		112 200		112 200
TOTAL	119 925	112 200		232 125

La variation de l'écart d'acquisition de RSC correspond au montant non affecté de l'écart de consolidation sur le rachat complémentaire de 15%.

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 ».

3.2 Détail des immobilisations

Etat des immobilisations	Valeur Brute Début Exercice	Variation de Périmètre	Virement poste à poste	Acquisition	Cessions	Valeur Brute Fin Exercice
ECART ACQUISITION	119 925		112 200			232 125
Logiciel	14 605			7 085		21 690
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	14 605		112 200	7 085		21 690
Terrains	23 477					23 477
Constructions						
Immeubles de Placement	3 592 927		-291 908	709 497		4 010 516
I.T.M.O.I.	11 265			6 520	575	17 210
Installations et agencements divers	140 954			55 489		196 443
Matériel de transport	364 689			162 553	261 063	266 179
Matériel de bureau et informatique	141 045			61 638	3 111	199 572
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 274 357		-291 908	995 697	264 749	4 713 397
Autres immobilisations financières	152					152
Dépôts et cautionnements	7 813			22 555		30 368
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	7 965		0	22 555		30 520
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	4 416 852		-179 708	1 025 337	264 749	4 997 732

Les sommes figurant dans la colonne « virement de poste à poste » correspondent au montant non affecté de l'écart de consolidation sur le rachat complémentaire de 15%.

Etat des amortissements	Montant Début Exercice	Variation de périmètre	Dotations Exercice	Diminutions reprises	Virement poste à poste	Solde de Clôture
Amortissement des écarts d'acquisition	0	0	0			0
Logiciels	9 049		5 087			14 136
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9 049		5 087			14 136
Constructions						
Immeuble de Placement	450 724		116 058		165 006	731 788
I.T.M.O.I.	5 600		3 272	575		8 297
Installations Agencement divers	73 209		15 299			88 508
Matériel de transport	111 588		77 410	81 362		107 636
Matériel de bureau et informatique	72 624		40 526	2 703		110 447
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	713 745		252 565	84 640	165 006	1 046 676
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	0					0
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	722 794		257 652	84 640	165 006	1 060 812

Les amortissements figurant dans la colonne « virement de poste à poste » correspondent à une modification des modalités de calcul de l'approche par composants.

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début Exercice	Valeur nette Variation de Périmètre	Valeur nette Fin Exercice
Ecart d'acquisition	119 925		232 125
Logiciel	5 556		7 554
Fonds de commerce			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5 556	0	7 554
Terrains	23 477		23 477
Constructions			
Immeubles de Placement	3 142 203		3 278 728
I.T.M.O.I.	5 665		8 913
Installations et agencements divers	67 745		107 935
Matériel de transport	253 101		158 543
Matériel de bureau et informatique	68 421		89 125
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 560 612		3 666 721
Autres immobilisations financières	152		152
Dépôts et Cautionnements	7 813		30 368
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	7 965		30 520
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	3 694 058		3 936 920

Immeubles de placement

	Brut	Amort.	Net
Valeur à l'ouverture	3 592 927	450 724	3 142 203
Acquisitions de l'exercice	709 497		709 497
Dotations de l'exercice		116 058	- 116 058
Autres			
Affectation de l'écart de première consolidation RSC	- 291 908		- 291 908
Amortissements par composants		165 006	- 165 006
Valeur à la clôture	4 010 516	731 788	3 278 728

Au 31 décembre 2005, les immeubles de placement présentent une valeur de marché de 4 614 milliers d'euros, pour une valeur comptable de 3 278 milliers d'euros.

Montant des produits des locations	126 906 €
Taxes foncières	9 478 €
Charges locatives	27 087 €

3.3 Détail des immobilisations financières au 31/12/05

	Valeur brute au 31/12/05	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/05	Valeur nette au 31/12/04
Dépôt et cautionnement :	30 368		30 368	7 813
Parts Sociales	152		152	152
TOTAL	30 520	0	30 520	7 965

3.4 Détail du stock au 31/12/2005

	Valeur brute au 31/12/05	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/05	Valeur nette au 31/12/04
Lotissement	16 148 858	181 999	15 966 859	15 010 504
Promotion immobilière	3 393 413	240 000	3 153 413	2 625 439
TOTAL	19 542 271	421 999	19 120 272	17 635 943

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 200 K€.

Les stocks comptabilisés en charge dans l'exercice s'élèvent à - 1 554 K€.

Constitution d'une provision de 240 K€ sur un programme, du fait d'une perte probable liée à la pollution du site.
La reprise de provisions (170 K€) concerne des terrains qui n'étaient pas constructibles, et qui le sont devenus.

3.5 Créances et Dettes

Créances : Actifs non Courants

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus de cinq ans
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	84 211	84 211	0	0

Créances : Actifs Courants

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus de cinq ans
AVANCES ET ACOMPTE VERSES	343 286	343 286	0	0
Client	15 897 092	15 897 092		
Clients factures à établir	280 733	280 733		
CREANCES CLIENTS	16 177 825	16 177 825	0	0
Etat TVA	1 798 121	1 798 121		
Etat Autres impôts	2 160	2 160		
Débiteurs divers	142 200	142 200		
Comptes courants	1 418 895	1 418 895		
Charges constatées d'avance	438 593	438 593		
AUTRES CREANCES	3 799 969	3 799 969	0	0
TOTAL GENERAL	20 321 080	20 321 080	0	0

Dettes : Passifs non Courants

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus De cinq ans
Provisions	63 121	3 936	18 058	41 127
Emprunts sur stocks				
- à taux fixe	728 353	325 476	392 152	10 725
- à taux variable	672 441	56 897	251 972	363 572
- intérêts courus	6 985	6 985		
Dépôts et cautionnements reçus	13 535		13 535	
Impôts différés passifs	671 651	322 671	64 842	284 138
PASSIFS NON COURANTS	2 156 086	715 965	740 559	699 562

Dettes : Passifs Courants

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus De cinq ans
Dépôts et concours bancaires	12 084 422	12 084 422		
COMPTES COURANTS	1 435 350	1 435 350		
AVANCES ET ACOMPTES RECUS	14 855	14 855		
Fournisseurs	5 444 745	5 444 745		
Factures non parvenues	7 277 238	7 277 238		
DETTES FOURNISSEURS	12 721 983	12 721 983		
DETTES FISCALES ET SOCIALES	5 913 429	5 913 429		
Divers	22 187	22 187		
AUTRES DETTES	22 187	22 187		
PASSIFS COURANTS	32 192 226	32 192 226	0	0

Endettement net

Passifs non courants	1 421 314
Passifs courants	12 084 422
Comptes courants passifs	1 435 350

Endettement brut	14 941 086
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 826 555

Endettement net	6 114 531

3.6 Valeurs mobilières de placement

Détail des VMP	31/12/2005	31/12/2004
Crédit Mutuel Gestion 365 C	1 182 976	1 073 618
Crédit Agricole Capitop Mon. C	215 658	699 064
Crédit Agricole CA-AM Mone-cash	892 850	657 641
Crédit Agricole Sequin 3 dec.	189 862	0
Caisse d'Epargne EC Expansion C	1 280 030	1 358 860
Caisse d'Epargne EC Moneprem.	22 558	252 523
Banque Rhône-Alpes Etoile Jour sécu. C	452 975	494 199
Banque Rhône-Alpes Etoile Euro Tréso.	929 710	1 092 376
Banque Rhône-Alpes Etoile Inst. SI	163 388	835 185
Banque Rhône-Alpes Capitop tréso FCP	85 229	0
CIC Eparcic	363 701	0
Autres valeurs mobilières	99 926	213 219
TOTAL	5 878 863	6 676 685

3.7 Composition du capital social

	Au début	Créés	Remboursés	En fin
Nombre de titres	3 320 000			3 320 000
Valeur unitaire	1,35 €			2,8 €

L'augmentation de capital a été réalisée par incorporation des postes de réserves et primes.

Remarque :

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

Actions auto détenues

Au 31 décembre 2005, la SA CAPELLI détient 1 238 de ses propres titres, pour une valeur de 34 540 euros. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

3.8 Provisions

	Valeur au 31/12/04	Variation périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 31/12/05
Provision pour impôts	756			756		0
Provision pour droits à payer						
Provision IDR et art. 82	55 090		12 922		4 891	63 121
TOTAL	55 846		12 922	756	4 891	63 121

Il ne reste au passif que les provisions relatives aux engagements de retraite et aux avantages sociaux (article 82).

3.9 Impôts différés

Impôts différés	31/12/2005	31/12/2004
Impôts différés ACTIF	84 211	42 963
Impôts différés PASSIF	671 651	327 580
IMPOT DIFFERE PASSIF NET	587 400	284 617

Les déficits de la BARAUT antérieurs à 2004 n'ont pas été activés : les actifs d'impôts non comptabilisés s'élèvent à 185 K€

Ventilation de l'impôt

	31/12/2005	31/12/2004
Impôt exigible	3 433 411	1 888 218
Impôt différé	- 99 412	132 110
TOTAL IMPOT SUR LES RESULTATS	3 333 999	2 020 328

Le groupe CAPELLI a opté pour le régime de l'intégration à compter du 1er janvier 2005. La société tête de groupe est la SA CAPELLI. Les filiales incluses dans le périmètre d'intégration sont la SARL SFA, la SARL RSC et la SA BARAUT.

3.10 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 359 874 euros pour l'exercice 2005.

Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

D'autre part, le montant des droits acquis au titre de l'article 82 s'élèvent à 33 K€ au 1^{er} octobre 2005, date anniversaire du contrat.

4. Notes relatives au Compte de Résultat

4.1 Résultat financier

	Montant	Opération avec des établis. de Crédits	Opération avec les tiers et/ou minoritaires	Opération sur titres
Intérêt des emprunts	74 876	74 876		
Frais bancaires	714 720	714 720		
Intérêts des comptes courants	15 203		15 203	
TOTAL DES CHARGES	804 799	789 596	15 203	
Produits sur cession de VMP	109 736			109 736
Intérêts sur créances et autres	33 327	1 537	31 790	
TOTAL DES PRODUITS	143 063	1 537	31 790	109 736
RESULTAT	- 661 736	- 788 059	16 587	109 736

4.2 Autres produits et charges opérationnelles

	Produits	Charges	Résultat
Cession immobilisations	169 062	180 109	- 11 047
Divers	756	0	756
RESULTAT	169 818	180 109	- 10 291

Soit un impôt sur les sociétés de - 3 595 €uros.

4.3 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 3 320 000 actions ordinaires dont 1 238 titres d'autocontrôle.

4.4 Analyse des impôts différés par nature

	31/12/2005	31/12/2004
Organic	7 472	11 233
Effort Construction	722	
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	33	- 26 162
Déficits fiscaux		- 23 890
Provision pour retraite	- 356	2 647
Décalages de résultats (bénéfices)		45 270
Frais Financiers sur stocks	- 37 325	- 42 859
Annulation frais établissement (IFRS)		110
Retraitement marges interne	- 35 459	
Amortissement par composant	16 906	- 7 048
Annulations provisions	- 41 920	
Provision article 82	3 173	- 1 286
Reprise provisions risque et charges	7 250	9 713
Résultat SCI à l'avancement	178 916	- 99 838
TOTAL	99 412	- 132 110

4.5 Preuve d'impôt En K€

Résultat NET	6 184
Impôt	3 334
Résultat avant impôt	9 518
IS théorique attendu	3 300
- Différences permanentes	28
- SARL 2C Aménagements non soumis à la contribution additionnelle de 3,3%	- 6
+ IS sur redressement fiscal RSC	9
+ Ecart IS sur résultats antérieurs SCI	3
Impôt effectif	3 334

5. Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif n'a eu lieu depuis la date de clôture.

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

	Locatif / Holding	Lotissement	Promotion	TOTAL
ACTIFS NON COURANT	3 890 661	130 470	0	4 021 131
ACTIFS COURANTS	492 316	41 954 237	5 819 639	48 266 192
TOTAL ACTIF SECTORIEL	4 382 977	42 084 707	5 819 639	52 287 323
PASSIFS NON COURANTS	1 688 416	306 972	160 698	2 156 086
PASSIFS COURANTS	3 199 817	24 456 348	4 536 060	32 192 225
TOTAL PASSIF SECTORIEL	4 888 233	24 763 320	4 696 758	34 348 311

COMPTE DE RESULTAT

	Locatif / Holding	Lotissement	Promotion	TOTAL
Chiffre d'affaires net	538 186	40 003 137	6 268 059	46 809 382
RESULTAT OPERATIONNEL	-833 396	11 048 750	-36 122	10 179 232
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT				3 333 999
RESULTAT NET				6 183 497

Le chiffre d'affaires inter secteurs s'élève à 325 K€

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Dépenses d'investissement	Locatif / Holding	Lotissement	Promotion	TOTAL
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	7 085			7 085
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	992 289	3 408		995 697
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	22 555			22 555
TOTAL GENERAL	1 021 929	3 408	0	1 025 337

Charges d'amortissement et de dépréciations	Locatif / Holding	Lotissement	Promotion	TOTAL
AMORTISSEMENTS	254 380	3 272	0	257 652
Immobilisations incorporelles	5 087			5 087
Immobilisations corporelles	249 293	3 272		252 565
DEPRECIATIONS	0	-168 286	240 000	71 714
Stocks		-170 000	240 000	70 000
Créances clients		1 714		1 714
TOTAL GENERAL	254 380	-165 014	240 000	329 366

Les montants négatifs correspondent aux reprises de provisions

7. Réconciliation des états financiers au 31/12/2004 (référentiel français / normes IFRS)

Les modalités de première application des normes IFRS sont précisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2004.

Les retraitements par nature sont détaillés dans le paragraphe 2.7 de la note « Effets de la première application des normes IFRS » dans les comptes au 31 décembre 2004.

7.1 Effets sur la situation nette au 1er Janvier 2004

En K€	Total	Dont part Groupe	Dont minoritaires
Capitaux propres CRC 99-02	3 150	3 115	35
B – Immobilisations corporelles	117	108	9
C – Retraites et provisions	9	9	
D – Contrats de construction	15	15	
Impôts différés	- 48	- 45	- 3
Capitaux propres IAS/IFRS	3 243	3 202	41

7.2 Effets sur le résultat 2004

En K€	Total	Dont part Groupe	Dont minoritaires
Résultat CRC 99-02	3 581	3 506	75
A – Ecart d'acquisition	31	31	
B – Immobilisations corporelles	20	20	
C – Retraites et provisions	-25	-25	
D – Contrats de construction	291	291	
Impôts différés	-98	-98	
Résultat IAS/IFRS	3 800	3 725	75

7.3 Effets sur la situation nette au 31 Décembre 2004

En K€	Total	Dont part Groupe	Dont minoritaires
Capitaux propres CRC 99-02	11 577	11 354	223
A – Ecart d'acquisition	31	31	
B – Immobilisations corporelles	1 392	1 392	
C – Retraites et provisions	-16	-16	
D – Contrats de construction	404	404	
Impôts différés	- 186	- 186	
Capitaux propres IAS/IFRS	13 202	12 979	223

8. Autres informations

8.1 Intégration proportionnelle

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

ACTIF

	31/12/2005	31/12/2004
Actifs non Courants (total I)	84 363	49 333
Actifs Courants (total II)	10 441 703	6 307 903
TOTAL DE L'ACTIF	10 524 066	6 357 236

PASSIF

	31/12/2005	31/12/2004
Capitaux Propres (total I)	536 006	704 730
Passifs non Courants (II)	284 509	169 735
Passifs Courants (III)	9 703 551	5 482 771
TOTAL DU PASSIF	10 524 066	6 357 236

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2005	31/12/2004
Total Produits Opérationnels	7 204 701	6 698 636
Total Charges Opérationnelles	7 015 078	5 989 787
Résultat Opérationnel Courant	189 623	708 849
Autres Produits Opérationnels	0	4187
Autres Charges Opérationnelles	0	1 613
Résultat courant avant impôts	189 623	711 423
Coût de l'endettement financier	- 44 616	- 27 505
Autres Produits et Charges Financières	0	
Charges d'impôt sur le résultat	- 85 745	3 421
RESULTAT DE L'EXERCICE	230 752	687 339

PARTIES LIEES

La quote-part non consolidée des transactions avec les entreprises liées, consolidées en intégration proportionnelle (confère note 2.1), est la suivante :

Chiffre d'affaires :	9 005 K€
Compte courant actif :	415 K€
Compte courant passif :	2 424 K€

8.2 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	12/2005
Cadres	7
Employés	23
Total	30

8.3 Engagements hors bilan

Le montant des engagements reçus s'élèvent à 6,9 M€ au 31 décembre 2005, dont 3,7 M€ relatifs à de nouveaux engagements. Le montant des engagements donnés s'élèvent à 9,9 M€ au 31 décembre 2005, dont 6,9 M€ relatifs à des nouveaux engagements.

ENGAGEMENTS DONNES

	31/12/2005	31/12/2004
Promesses d'hypothèques	9 728 K€	7 877 K€
Privilège de prêteur	5 K€	58 K€
Bail commercial	148 K€	191 K€
TOTAL DU PASSIF	9 881 K€	8 111 K€

ENGAGEMENTS RECUS

	31/12/2005	31/12/2004
Avals, cautions	1 536 K€	2 002 K€
Garantie d'achèvement lotisseur	5 444 K€	6 653 K€
TOTAL DU PASSIF	6 980 K€	8 655 K€

20.1.6. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2005 en norme IFRS

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 SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005 tels qu'ils sont joints au 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. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tels qu'adoptés par l'Union Européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2004 retraitées selon les mêmes règles.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tels qu'adoptés 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 constituée 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 du commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

L'annexe des comptes consolidés expose les règles et méthodes comptables suivies.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Nous avons notamment contrôlé les calculs effectués pour déterminer les résultats à l'avancement des SCI de construction conformément au paragraphe 2.3.11 de l'annexe.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport de gestion du Groupe.

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

Lyon, le 31 mai 2006

Les Commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY
Bruno Genevois

DFP ET ASSOCIES
Gérard Faÿsse

20.2. Informations financières historiques consolidées proforma

Néant

20.3. Informations financières historiques sociales

Le Groupe a établi des comptes sociaux au titre des exercices clos au 31 décembre 2005, 31 décembre 2006 et au 31 mars 2007. CAPELLI ayant choisi de présenter des comptes consolidés, les comptes sociaux ne sont pas repris dans le Document de Référence.

20.4. Vérification des Informations financières historiques sociales

Les comptes sociaux au titre des exercices clos au 31 décembre 2005, 31 décembre 2006 et au 31 mars 2007 ont été certifiés sans réserve ni observation par les Commissaires aux Comptes.

20.5. Date des dernières informations financières

Les dernières informations financières vérifiées datent de l'exercice clos le 31 mars 2007.

20.6. Informations financières intermédiaires et autres

Néant

20.6.1. Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres du réseau

Les montants indiqués correspondent aux montants H.T. facturés l'exercice 2006 :

<i>En euros</i>	Commissariat aux comptes	Autres missions	Total
ORFIS	32.746	-	32.746
DFP	30.800	-	30.800
Total	63.546	-	63.546

20.7. Politique de distribution des dividendes

Exercice	Nombre d'actions	Total des sommes distribuées	Dividende net distribué	Avoir fiscal	Réfaction art.158-3-2° du CGI	
					Eligible	Non Eligible
2006	13.280.000	1.633.440 €	0,123 €	NA	1.633.440 €	0 €
2005	3.320.000	1.527.200 €	0,46 €	NA	1.527.200 €	0 €
2004	3.320.000	664.000 €	0,20 €	NA	664.000 €	0 €
2003	néant	néant	néant	néant	N.A	N.A

Les dividendes de l'exercice 2006 ont été mis en paiement le 29 juin 2007.

• POLITIQUE FUTURE DE DIVIDENDES

Sous réserve du financement des investissements nécessités par le développement du Groupe, la société envisage de procéder à une distribution annuelle d'au moins 20 % de son résultat net consolidé part du Groupe.

20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage

La Société peut être impliquée, dans le cadre normal de ses activités, dans des procédures judiciaires, d'arbitrages, gouvernementales ou administratives. A la connaissance de la Société, il n'existe pas à la date du présent Document de Référence de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale.

A notre connaissance, aucun changement significatif n'est intervenu concernant la situation financière ou commerciale de la Société depuis la fin de la période intermédiaire au 31 mars 2007.

21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1. Capital social

21.1.1. Montant du capital social

Au 31 mars 2007, le capital de la Société s'élève à 9.296.000 €. Il est divisé en 13.280.000 actions de 0,70 € de nominal.

21.1.2. Capital autorisé non émis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, la compétence de décider d'augmenter le capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par l'incorporation de tout ou partie des réserves, bénéfices et/ou primes ou autres sommes dont la capitalisation sera légalement ou statutairement possible, et par l'attribution d'actions nouvelles gratuites de la société ou l'élévation de la valeur nominale des actions existantes de la société, et
- que le montant nominal maximum de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être décidées par le Conseil d'Administration ou par son président et réalisées en vertu de la présente délégation, ne pourrait pas être supérieur au montant global maximum des réserves, bénéfices et/ou primes ou autres sommes susceptibles d'être incorporées au capital et qui existeront lors de la décision d'augmentation du capital de la société et devrait être augmenté du montant éventuellement nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société.

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

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

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

21.1.3. Titres non représentatifs du capital

A la date du présent Document de Référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

21.1.4. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par la Société ou pour son compte

L'Assemblée Générale Ordinaire du 25 mai 2007 dans sa septième résolution, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, autorise ce dernier, pour une période de dix huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce, à procéder à l'achat, en ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social soit sur la base du capital actuel, 1.328.000 actions.

Cette autorisation met fin à la précédente autorisation donnée par l'assemblée générale au conseil d'administration.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de:

- Assurer l'animation du marché ou la liquidité de l'action CAPELLI par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'AMF,
- Procéder à l'annulation des actions acquises,
- Conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 10 % du capital de la société,
- Assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, le cas échéant, en ayant recours à des instruments financiers dérivés et aux époques que le conseil d'administration appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière.

Le prix maximum d'achat est fixé à 20 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-visé sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal d'achat est ainsi fixé à 26.560.000 euros.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

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

Usant de la faculté que l'Assemblée Générale Ordinaire lui a consentie, le Conseil d'Administration a procédé à l'acquisition et la vente des titres CAPELLI.

Entre le 28 octobre 2005 (date de première cotation sur le Compartiment C d'Euronext Paris S.A.) et le 31 mars 2007, la société a réalisé, dans le cadre de son contrat de liquidité :

- l'acquisition de 98.058 actions sur la base d'un cours moyen de 8,65 €.
- la cession de 83.125 actions sur la base d'un prix de 8,64 €.

Au 31 mars 2007, la société détenait au total 14.933 actions, représentant 0,11% du capital.

Ces 14.933 titres sont intégralement détenus dans le cadre du contrat de liquidité géré par CM-CIC.

Tableau des transactions sur actions propres depuis le transfert sur Eurolist d'Euronext Paris S.A. :

Période	Opération	Nombre de titres	Prix moyen pondéré (€)	Montant (€)
Octobre 2005*	Achat	-	-	-
	Vente	-	-	-
Novembre 2005*	Achat	35	28,70	1.004,50
	Vente	35	28,70	1.004,50
Décembre 2005*	Achat	1.850	28,17	52.118,78
	Vente	612	28,25	17.286,76
Total exercice 2005*	Achat	1.885	28,18	53.123,28
	Vente	647	28,27	18.291,26
Janvier 2006*	Achat	1.396	29,22	40.786,60
	Vente	1.134	29,31	33.236,96
Février 2006*	Achat	2.879	31,57	90.877,43
	Vente	2.606	31,04	80.903,30
Mars 2006*	Achat	3.349	36,19	121.202,46
	Vente	4.615	36,30	167.504,90
Avril 2006*	Achat	2.043	41,97	85.752,37
	Vente	1.339	40,77	54.596,00
Mai 2006*	Achat	1.950	40,83	79.618,10
	Vente	777	39,66	30.813,79
Juin 2006 (1)	Achat	1.276	8,75	11.168,33
	Vente	2.014	8,90	17.929,50
Juillet 2006	Achat	2.197	8,83	19.408,73
	Vente	1.745	9,25	16.135,20
Aout 2006	Achat	2.898	9,43	27.316,00
	Vente	6.118	8,96	54.821,67
Septembre 2006	Achat	5.390	9,41	50.722,54
	Vente	6.247	9,00	56.253,81
Octobre 2006	Achat	7.152	8,54	61.103,61
	Vente	1.460	8,43	12.302,85
Novembre 2006	Achat	6.585	8,45	55.616,92
	Vente	4.334	8,34	36.147,18
Décembre 2006	Achat	1.635	7,95	13.004,73
	Vente	1.172	7,68	9.004,31
Total 01.01 au 31.12.2006	Achat	73.601	8,92	656.577,82
	Vente	64.974	8,77	596.649,47
Janvier 2007	Achat	4.498	8,39	37.726,24
	Vente	7.877	8,54	67.289,99
Février 2007	Achat	4.611	8,56	39.477,02
	Vente	2.045	8,80	17.991,39
Mars 2007	Achat	7.808	7,84	61.221,00
	Vente	5.641	8,03	45.298,00
Total 01.01 au 31.03.2007	Achat	16.917	8,18	138.424,26
	Vente	15.563	8,39	130.579,38

* sans prise en compte de la division par 4 du nominal des actions

(1) Par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2006, il a été décidé de diviser par quatre les 3.320.000 actions de la société, de valeur nominale unitaire de 2,80 euros. Le capital social est désormais composé de 13.280.000 actions de valeur nominale unitaire de 0,70 euros.

Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte : 0,11%
 Nombre d'actions annulées au cours des 24 derniers mois : Néant
 Nombre de titres détenus en portefeuille au 31 mars 2007 : 14.933 actions
 Valeur comptable du portefeuille au 31 mars 2007 : 170.000 €
 Valeur de marché du portefeuille au 31 mars 2007 : 149.257 €

21.1.5. Capital potentiel

Néant

21.1.6. Options ou accords portant sur le capital de la Société

Néant.

21.1.7. Evolution du capital social depuis la création de la Société

Date	Nature des opérations	Augmentation de capital	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombre de parts sociales / actions créées	Montant cumulé		
					en capital	en titres	Nominal
16/04/1976	Création	100.000 F	- F	1.000	100 000 F	1.000	100,00 F
20/06/1984	Augmentation de capital par incorporation de réserves	150.000 F	- F	-	250.000 F	1.000	250,00 F
29/10/1985	Augmentation de capital par apport d'actifs	350.000 F	- F	1.400	600.000 F	2.400	250,00 F
18/04/1992	Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'émission	400.000 F	- F	-	1.000.000 F	2.400	416,67 F
30/06/1999	Augmentation de capital par incorporation de réserves	1.040.000 F	- F	-	2.040.000 F	2.400	850,00 F
30/05/2001	Augmentation de capital par incorporation de réserves	4.519.570 F	- F	-	6.559.570 F	2.400	2.733,15 F
06/10/2004	Conversion du nominal en €	- €	- €	-	1.000.000 €	2.400	416,66 €
	Augmentation de capital par apport des titres HJC	1.148.315 €	33.012.485 €	2.756	2.148.315 €	5.156	416,66 €
	Réduction du capital par annulation des actions CAPELLI détenues par HJC	<998.734 €>	<28.714.478 €>	<2.397>	1.149.581 €	2.759	416,66 €
	Augmentation de capital par apport des titres SFA	129.998 €	3.731.002 €	312	1.279.579 €	3.071	416,66 €
	Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion et de réserves	2.866.271 € - €	- € - €	- 3.067.929	4.145.850 € 4.145.850 €	3.071 3.071.000	1.350,00 € 1,35 €
28/10/2004	Division du nominal par 1.000 Augmentation de capital par appel public à l'épargne	336.150 €	2.372.484 €	249.000	4.482.000 €	3.320.000	1,35 €
17/06/2005	Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion et de réserves	4.814.000 €	-	-	9.296.000 €	3.320.000	2,80 €
16/06/2006	Division par quatre du nominal de la totalité des actions	-	-	-	9.296.000 €	13.280.000	0,70 €

Evolution de l'actionnariat depuis le 31 décembre 2005

• TABLEAU DES MODIFICATIONS DU CAPITAL SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES

NOMS	Au 31 décembre 2004		Au 31 décembre 2005		Au 31 décembre 2006		Au 17 juillet 2007	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Christophe Capelli	1 325 960	9,98%	1 316 000	9,91%	1 316 720	9,92%	1 317 740	9,92%
Jean-Charles Capelli	696 000	5,24%	696 000	5,24%	696 000	5,24%	696 000	5,24%
Jean-Claude Capelli	5 136 000	38,67%	3 767 864	28,37%	3 962 169	30,11%	3 998 654	30,11%
Claudine Capelli	5 136 000	38,67%	4 174 892	31,44%	3 955 592	29,79%	3 955 592	29,79%
sous-total Famille Capelli	12 293 960	92,58%	9 954 756	74,96%	9 930 481	74,77%	9 967 986	75,06%
Nombre d'actions auto-détenues	-	-	-	-	13 579	0,10%	10 301	0,08%
SPGP ⁽¹⁾	-	-	-	-	866 955	6,54%	866 955	6,54%
Public	986 040	7,43%	3 325 244	25,04%	2 468 985	18,59%	2 434 758	18,32%
TOTAL	13 280 000	100,00%	13 280 000	100,00%	13 280 000	100,00%	13 280 000	100,00%

(1) SPGP : Société Privée de Gestion de Patrimoine agit pour le compte de fonds de placement dont elle assure la gestion

21.2. Acte constitutif et statuts

21.2.1. Objet social (article 2 des statuts)

La société a pour objet :

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

21.2.2. Exercice social (article 5 des statuts)

II - L'exercice social commence le 1er Avril et finit le 31 mars de l'année suivante.

21.2.3. Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'administration et de direction.

A) Fonctionnement du Conseil d'Administration (articles 16 à 22 des statuts)

Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

I - La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix huit au plus sous réserve des dérogations prévues par la loi en cas de fusion.

Ils sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire.

II - Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente; ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

III - La durée des fonctions des Administrateurs est de six années.

Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Les Administrateurs sont toujours rééligibles.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Vacance d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur (article 17 des statuts)

Si un siège d'Administrateur devient vacant entre deux Assemblées Générales, par suite de décès ou de démission, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire.

S'il ne reste plus que deux Administrateurs en fonction, ceux-ci, ou à défaut le Commissaire aux Comptes, doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à l'effet de compléter le Conseil.

Les nominations d'Administrateurs faites par le Conseil d'Administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Nombre d'actions détenu par les administrateurs (article 18 des statuts)

Les Administrateurs doivent être propriétaires chacun d'une action au moins pendant la durée de leurs fonctions.

Les Administrateurs nommés en cours de Société peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office.

Bureau du conseil (article 19 des statuts)

Le Conseil nomme parmi ses membres, personnes physiques, un Président qui peut être élu pour toute la durée de son mandat d'administrateur. Le Président peut être révoqué à tout moment par le conseil.

Le conseil nomme de même, s'il le juge à propos, un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Le Président et le Secrétaire peuvent toujours être réélus.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président ou du Secrétaire, le Conseil désigne à chaque séance la personne qui doit remplir cette fonction.

Le Président du conseil d'administration représente le conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Délibérations du Conseil (article 20 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président ou de l'Administrateur délégué dans les fonctions de Président.

En outre, si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, des Administrateurs représentant au moins le tiers des membres du Conseil peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, prendre l'initiative de la convocation.

Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil sur un ordre du jour déterminé.

Dans ces deux cas, le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées.

L'ordre du jour de la séance est fixé par l'auteur de la convocation ou pourra être arrêté au moment de la réunion du Conseil à la majorité de ses membres.

Les réunions du Conseil ont lieu soit au Siège Social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des Administrateurs est nécessaire.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

Un règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par décret en conseil d'état.

La disposition du paragraphe précédent n'est pas applicable, et par conséquent la présence effective ou par représentation des Administrateurs est exigée, pour les délibérations du Conseil d'Administration ayant trait à la nomination, la rémunération et la révocation du Président du Conseil d'administration, la nomination du Directeur général délégué, la rémunération et la révocation du Directeur Général et du Directeur Général délégué, l'arrêté des comptes annuels et consolidés, l'établissement du rapport de gestion de la société et, s'il y a lieu, celui du groupe.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par tous les Administrateurs participant à chaque séance du Conseil d'Administration.

Procès-verbaux (article 21 des statuts)

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, côté et paraphé, ou sur des feuilles mobiles numérotées et paraphées, dans les conditions fixées par la loi.

Ces procès-verbaux mentionnent le nom des Administrateurs présents, représentés, excusés ou absents. Ils font état de la présence ou de l'absence des personnes convoquées à la réunion en vertu d'une disposition légale, et de la présence de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie de la réunion.

Les procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un Administrateur, et, en cas d'empêchement du Président de séance, par deux Administrateurs.

Pouvoirs du Conseil (article 22 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

B) Fonctionnement de la Direction Générale (article 23 des statuts)

Conformément aux dispositions du Code de commerce, la direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique administrateur ou non nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit, par délibération, à la majorité de ses membres présents et représentés, entre les deux modes d'exercice de la direction générale ci-dessus décrits.

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer de une à cinq personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ces derniers disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Conseil Administration détermine la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général, pour les Directeurs Généraux Délégués. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

C) Rémunération des administrateurs – Limite d'âge (article 24 des statuts)

I - L'Assemblée Générale peut allouer aux Administrateurs, en rémunération de leur activité, des jetons de présence dont le montant est porté aux frais généraux de la Société.

Le Conseil répartit ces jetons de présence entre ses membres comme il l'entend.

II - La rémunération du Président du Conseil d'Administration est fixée par le Conseil d'administration.

III - Le nombre des Administrateurs en exercice ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues à l'alinéa précédent est nulle.

Lorsque la limite fixée pour l'âge des Administrateurs est dépassée, l'Administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration, de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué est fixée à 65 ans.

21.2.4. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existante

A) Cession et transmission des actions (article 11 des statuts)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) Indivisibilité des actions (article 12 des statuts)

A l'égard de la Société, les actions sont indivisibles. Les propriétaires indivis d'une action, à quelque titre que ce soit, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne désignée d'accord entre eux, ou à défaut par le Président du Tribunal de Commerce.

C) Droits et obligations attachés aux actions (article 13 des statuts)

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

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

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

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

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

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

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

21.2.5. Modalités de modification des droits des actionnaires

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société.

21.2.6. Assemblées générales (articles 28 à 37 des statuts)

A) Autorité et qualification des Assemblées Générales (article 28 des statuts)

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblées Générales, lesquelles sont qualifiées d'Ordinaires ou d'Extraordinaires selon la nature des décisions qu'elles ont à prendre.

Les délibérations des Assemblées Générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

B) Convocation, lieu de réunion (article 29 des statuts)

I - Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration.

A défaut, elles peuvent être convoquées :

- par le ou les Commissaires aux Comptes, en cas d'urgence,
- par le ou les liquidateurs en cas de dissolution de la Société et pendant la période de liquidation,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé ou du Comité d'entreprise en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs actionnaires représentant au moins 5% du capital social.

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

II - La convocation est faite quinze jours au moins avant la date de l'assemblée par un avis inséré tant dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social, qu'au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Si toutes les actions sont nominatives, les insertions prévues ci-dessus peuvent être remplacées par une lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire. Dans le premier cas, chacun d'eux doit être également convoqué par lettre ordinaire ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.

En outre, la société est tenue, trente jours au moins avant la réunion de l'assemblée des actionnaires de publier au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, un avis contenant les indications mentionnées à l'article 130 du décret du 23 mars 1967.

Lorsqu'une Assemblée n'a pas pu délibérer faute de réunir le quorum requis, une deuxième Assemblée est convoquée six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première.

C) Ordre du jour (article 30 des statuts)

L'ordre du jour des Assemblées Générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Il figure sur les avis et lettres de convocation. L'Assemblée ne peut délibérer sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs Administrateurs et procéder à leur remplacement.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation

D) Accès aux Assemblées – Pouvoirs (article 31 des statuts)

I - Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur simple justification de son identité et d'une inscription de sa qualité d'actionnaire sur le registre tenu par la société au moins cinq jours avant la réunion de l'assemblée générale.

Tout actionnaire peut également participer aux assemblées générales par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par Décret en Conseil d'Etat.

En cas de démembrement de la propriété d'actions, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées extraordinaires.

II - Un actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint ou par un autre actionnaire; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

III - Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la société dans les conditions fixées par la loi.

IV - Deux membres du Comité d'entreprise peuvent également assister aux assemblées générales dans les conditions prévues par la les dispositions du Code du travail.

E) Feuille de présence (article 32 des statuts)

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

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

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

F) Bureau de l'Assemblée (article 33 des statuts)

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration. En son absence, l'assemblée élit elle-même son Président. L'Assemblée convoquée par le ou les Commissaires aux Comptes en cas d'urgence est présidée par le Commissaire ou par l'un d'eux.

Les fonctions de Scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants qui représentent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions et, sur leur refus, par ceux qui viennent immédiatement après, jusqu'à acceptation.

Le Bureau désigne un Secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

G) Procès-verbaux (article 34 des statuts)

Les délibérations des Assemblées Générales sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé, ou sur des feuilles mobiles numérotées et paraphées dans les conditions fixées par la loi.

Ces procès-verbaux mentionnent la date et le lieu de réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du Bureau, le nombre d'actions participant au vote et le quorum atteint, les documents et rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Ils sont signés par les membres du Bureau.

Les copies ou extraits desdits procès-verbaux sont signés par le Président du Conseil d'Administration, l'Administrateur Directeur Général, ou, après dissolution, par un liquidateur. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

H) Assemblée Générale Ordinaire (article 35 des statuts)

L'Assemblée Générale Ordinaire est celle qui est appelée à prendre toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts.

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice et, le cas échéant, sur les comptes consolidés.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent le quart des actions ayant droit de vote.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

I) Assemblée Générale Extraordinaire (article 36 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un groupement d'actions régulièrement effectué.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, l'Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire. Quant à celle appelée à décider la transformation de la Société, elle délibère aux conditions de majorité prévues à l'article 42 ci-après, et qui diffèrent selon la forme nouvelle adoptée.

En outre, dans les Assemblées Générales Extraordinaires appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature, ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire est privé du droit de vote, même comme mandataires.

J) Droit de Communication des actionnaires (article 37 des statuts)

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur mise à disposition des actionnaires sont déterminées par la loi.

21.2.7. Franchissements de seuil

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, de quelque manière que ce soit, un nombre de titres représentant, immédiatement ou à terme, plus du vingtième, du dixième, du trois vingtième, cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtième ou des dix-neuf vingtième du capital et/ou des droits de vote, est tenue d'informer la société du nombre total de titres qu'elle possède dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de ce seuil, ou par tout autre moyen pour les actionnaires résidant hors de France. La même déclaration doit être effectuée auprès de l'Autorité des marchés financiers dans les cinq jours à compter du franchissement de seuil de participation.

Cette obligation d'information s'applique dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus chaque fois que la fraction du capital social et/ou des droits de vote possédés devient inférieure aux seuils susmentionnés.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées de droit de vote dans les conditions prévues par la loi. Cette sanction est indépendante de celle qui peut être prononcée par décision judiciaire sur demande du Président, d'un actionnaire ou de l'Autorité des marchés financiers.

21.2.8. Stipulations particulières régissant les modifications du capital (article 7 des statuts)

I - Le capital social peut être augmenté :

- soit par l'émission, au pair ou avec prime, d'actions nouvelles, ordinaires ou privilégiées, libérées soit en numéraire, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société,
- soit par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes,
- soit par apport en nature,
- soit par conversion d'obligations,

le tout en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires ou du Conseil d'Administration spécialement habilité par ladite Assemblée à cet effet.

L'Assemblée Générale statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires si l'augmentation de capital a lieu par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes et l'opération est alors réalisée soit par voie de majoration du montant nominal des actions, soit par distribution d'actions gratuites.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles; ils peuvent renoncer individuellement à ce droit suivant les conditions et modalités fixées par la réglementation en vigueur. Les actionnaires disposent en outre d'un droit de souscription à titre réductible si l'assemblée générale l'a décidé expressément.

Si les souscriptions reçues n'absorbent pas la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration peut, au choix, soit limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions reçues si celui-ci atteint les trois quarts au moins de l'émission et si l'assemblée générale l'a prévu expressément, soit répartir totalement ou partiellement les actions non souscrites, sauf décision contraire de l'assemblée générale, soit enfin les offrir au public en tout ou partie, si l'assemblée générale a expressément admis cette possibilité.

L'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide l'augmentation de capital peut, dans les conditions et limites fixées par la loi, supprimer l'exercice du droit préférentiel de souscription et réserver la souscription des actions nouvelles à telles personnes de son choix.

II - Le capital peut être réduit selon les formes et dans les conditions fixées par la loi. La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal au minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en Société d'une autre forme.

22. CONTRATS IMPORTANTS

La Société n'a conclu aucun contrat important autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires au cours des deux dernières années précédant la date du présent Document de Référence.

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTERETS

Néant

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

L'ensemble des documents sociaux de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires est consultable au siège social de la Société et sur son site internet (www.groupe-capelli.com). Peuvent notamment être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le présent Document de Référence,
- les informations financières historiques de la Société pour chacun des deux exercices précédant la publication du présent Document de Référence.

La Société entend communiquer ses résultats financiers conformément aux exigences des lois et réglementations en vigueur.

La liste ci-dessous détaille les communiqués de presse publiés entre le 1^{er} janvier 2006 et le 30 juillet 2007.

1er trimestre 2007/2008 : portefeuille de réservations en constante augmentation

Exercice transitoire au 31 mars 2007 - Résultat net en hausse de 220 %

CA 1er trimestre 2007 en hausse de 127 %

Résultat opérationnel en hausse de 10,5 % à 11,2 M€

Capelli CA 2006

Rapport semestriel 2006

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2006

Comptes consolidés du 1^{er} semestre 2006

Chiffre d'affaires du premier trimestre 2006

Comptes consolidés annuels 2005

Chiffre d'affaires annuel 2005

Ces communiqués sont disponibles sur le site internet du Groupe (www.groupe-capelli.com).

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Liste des filiales et participations

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

	Capital social	Réserve et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis ou reçus par la société	Cautions et avals donnés par la société	CA H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				brute	nette					
1. Filiales (plus de 50%)										
SARL 2C AMENAGEMENT	500 K€	908 477	70	3 210 200	3 210 200	-	-	1 240 167	161 252	0
SAS CAPELLI PROMOTION	370 K€	300 298	99	3 861 000	3 861 000	-	-	64 851	- 3 733	0
SA BARAUT	1 342 K€	- 867 329	99,99	779 131	779 131	-	-	33 394	- 8 423	
SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE	7 622	628 084	99,80	272 879	272 879	-	-	30 555	- 299	0
SARL LE CLOS SAVETIER	7 500	0	59	4 425	4 425	-	-	608 588	140 083	0
2. Participations (10 à 50%)										
SCI LE RICHELIEU	1 000	0	50	500	500	-	-	410 264	20 926	0
SCI LES JARDINS DE MARION	1 000	0	25	250	250	-	-	58 495	0	0
SCI LES JARDINS DE MARIE	1 000	0	25	250	250	-	-	1 926	0	0
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	1 000	0	25	250	250	-	-	0	- 10 988	0
SCI LE PARC DES LONGS PRES	1 000	0	20	200	200	-	-	9 087 025	600 736	0
SCI LES JARDINS DE MAUD	1 000	0	25	250	250	-	-	11 157	0	0
SNC LES PLATIERES	1 500	0	50	750	750	-	-	0	3 383	0
SCI LE GENEVOIS	1 000	0	50	500	500	-	-	0	0	0
SCI L'AMBASSADEUR	1 000	0	25	250	250	-	-	68 223	0	0
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	1 000	0	25	250	250	-	-	3 373 858	174 679	0
SCI LE DOMAINE DU RETORD	1 000	0	25	250	250	-	-	791	0	0
SNC LE PARAVISET	1 000	0	25	250	250	-	-	0	2 858	0
SNC JULES VERNES	1 800	0	33,33	600	600	-	-	11 815	2 122	0
SNC LES VERCHERES	1 000	0	50	500	500	-	-	4 541 702	1 559 106	0
SCI LES JARDINS D'ALICE	1 000	0	10	10	10	-	-	0	- 3 259	0
SCI SAINT CERGUES LES COTS	1 000	0	50	500	500	-	-	0	- 3 572	0
SCI LES COTEAUX DE LOGRAS	1 000	0	30	300	300	-	-	0	0	0
SCI LE MAZARIN	1 000	0	50	500	500	-	-	0	0	0
SCI LA DEMEURE DE LUCIE	1 000	0	50	500	500	-	-	0	0	0