

AMÉNAGER L'ESPACE DE VIE

RAPPORT ANNUEL 2006



Mot du Président

Notre Groupe a poursuivi en 2006 une croissance à deux chiffres, confirmant la pertinence de notre process et notre capacité à le dupliquer en régions. Avec actuellement un quart du territoire national couvert, nous occupons le 2^{ème} rang des opérateurs de l'aménagement et du lotissement. Notre responsabilité aujourd'hui est de construire une position de leader national pour le Groupe CAPELLI, en poursuivant le maillage des territoires et en optimisant la réactivité et la performance de nos équipes.

Ainsi, après l'ouverture de Nantes, Rennes et Montpellier, trois autres agences seront créées en 2007 sur Lorient, Metz et La Rochelle. Sur chaque territoire où nous nous implantons, la dynamique de notre Groupe est créatrice d'emplois - par le recrutement permanent de nouveaux commerciaux et Ingénieurs - et génératrice d'activité économique, du fait des relations privilégiées que nous tenons à entretenir avec les entreprises locales.



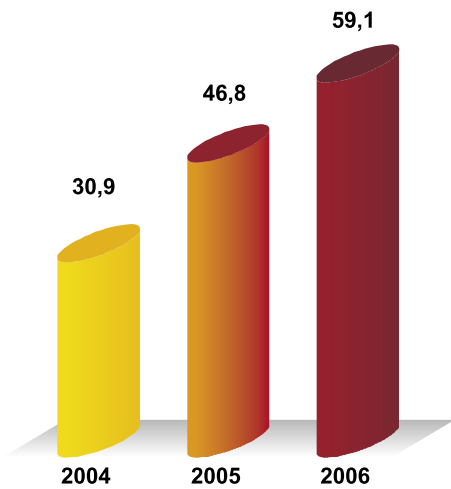
Comme nous l'avons fait en 2006, nous continuerons à structurer le Groupe afin de lui permettre de maintenir un rythme de croissance soutenu : la mise en place de l'ERP, comme outil de gestion, de pilotage et de suivi de nos différentes opérations, assurera en interne comme en externe une parfaite visibilité sur notre activité, à tous moments de l'année. Notre site Internet, lancé au début de l'année dernière, est amené lui aussi à évoluer afin de répondre au mieux aux demandes de nos clients acquéreurs, de nos partenaires et de l'ensemble de la communauté financière.

Nous avons amorcé en 2006 une réorientation stratégique de notre activité Promotion sur la promotion « horizontale » (maisons de ville, habitat alternatif). Celle-ci correspond davantage aux besoins actuels de notre clientèle de primo-accédants qui souhaite acquérir en zone urbaine et péri-urbaine. Cette activité qui représente aujourd'hui 10% de notre chiffre d'affaires est amenée à se développer sur les années à venir.

Il nous restait à ajuster notre exercice fiscal à notre activité. En effet, du fait du dynamisme de l'immobilier, de la décentralisation des services de l'Etat, de l'effet de saisonnalité de notre activité et du goulot d'étranglement des ventes de fin d'année, nous avons décidé de porter la date de clôture de notre exercice au 31 mars de chaque année, et ce à compter du 31 mars 2007, précédé d'un exercice transitoire de 3 mois.

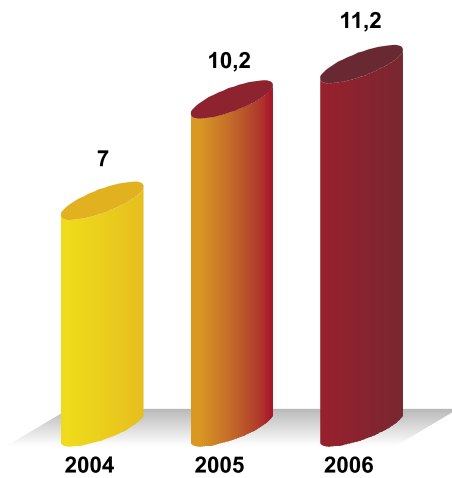
Toutes ces évolutions permettent de développer notre Groupe dont les valeurs de Rigueur, Travail et Ténacité guident l'avenir.

Évolution du Chiffre d'Affaires en M€



Sur 2006, le Chiffre d'Affaires enregistre une progression de 26 %. Cette performance s'explique notamment par le dynamisme du marché, l'ouverture de nouvelles agences et le renforcement des équipes.

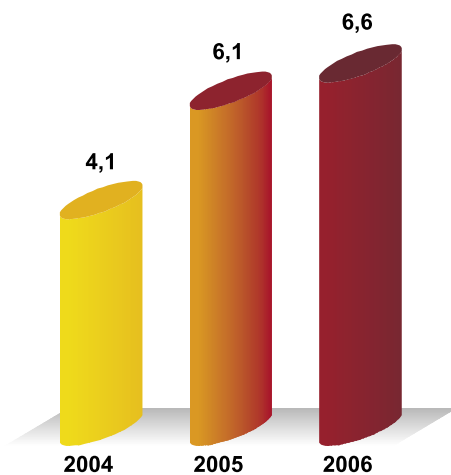
Évolution du résultat d'exploitation en M€



Sur la même période, le résultat d'exploitation progresse de 10,5 % affichant une marge de 19%.

Panorama

Évolution du résultat net part du groupe en M€

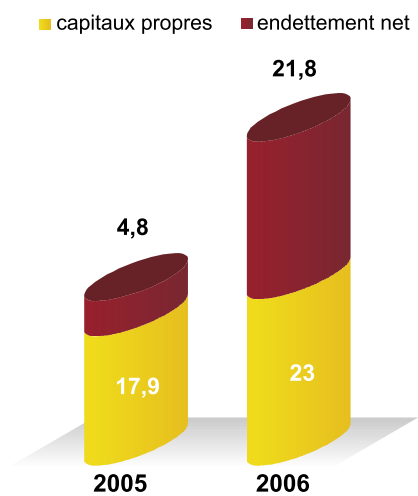


Le résultat net s'apprécie de 7,7 % à 6,6 M€. A plus de 11 %, la marge nette reste supérieure à la moyenne du secteur.

En M€	2005	2006
Gearing	27,20%	96,70%
ROCE *	29,90%	16,70%
ROE	33,90%	28,50%

*après IS normatif

Évolution de la structure financière en M€



La structure financière reste solide. Les capitaux propres atteignent 23 M€ pour un endettement net de 21,8 M€ lié à l'effet de saisonnalité constaté sur la fin de l'année.

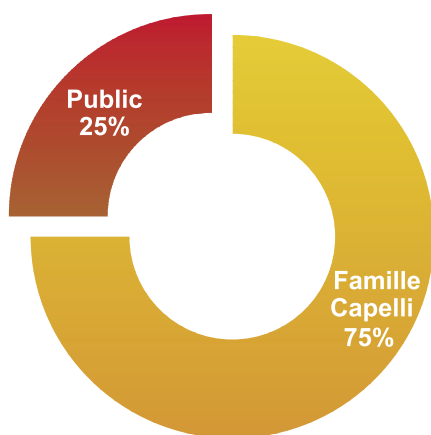
Chiffres clés

Normes IFRS en M€	2005	% du CA	2006	% du CA	Variation
Chiffre d'affaires	46,8		59,0		+ 26,2 %
Résultat opérationnel	10,2	21,7 %	11,2	19,0 %	+ 10,5 %
Résultat financier	-0,6	-1,4 %	-1,1	-1,8 %	+ 64,3 %
Résultat net	6,2	13,2 %	6,7	11,4 %	+ 8,5 %
Résultat net pdg	6,1	13,0 %	6,6	11,1 %	+ 7,7 %
Résultat par action	0,458		0,493		+ 7,7 %
Nombre de lots sous Promesse d'achat	1.506		2.315		54 %

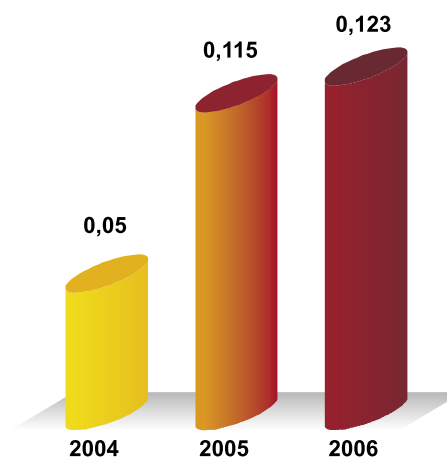
Normes IFRS en M€	Aménagement Lotissement		Promotion immobilière		Consolidé	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Chiffre d'affaires	40,5	52,7	6,3	6,4	46,8	59,1
Résultat opérationnel	10,2	10,8	0,0	0,4	10,2	11,2
Marge opérationnelle	25,2 %	20,6 %	-0,6%	6,6 %	21,7 %	19,0 %

financier

Actionnariat



Évolution du dividende en €



Le dividende proposé au titre de l'année 2006 s'élève à 0,123 € par action et sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 25 mai 2007.

■ Présentation du groupe.....	2
Faits marquants 2006.....	3
La dynamique d'un groupe familial.....	4
Un contexte porteur.....	5
Capelli, Aménageur d'espaces de vies.....	9
Stratégie et développement.....	17
■ Développement durable.....	18
■ Cahier de l'actionnaire.....	23

Sommaire

■ Rapport Financier.....	26
1 - Rapport de gestion du groupe et de la société.....	27
2 - Programme de rachat d'actions.....	46
3 - Rapport du Président sur le fonctionnement du conseil d'administration et les procédures de contrôle interne.....	48
4 - Rapport des Commissaires aux comptes sur les procédures internes.....	51
5 - Comptes consolidés au 31 décembre 2006.....	52
6 - Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	70
7 - Comptes sociaux au 31 décembre 2006.....	71
8 - Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux.....	85
9 - Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.....	87
10 - Projet de résolutions à l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2006.....	89
11 - Rapports des Commissaires aux comptes sur les résolutions de l'Assemblée Générale.....	94
12 - Informations juridiques.....	96



Capelli

Présentation **du groupe**

RAPPORT ANNUEL GROUPE CAPELLI 2006



Faits marquants 2006

Poursuite de la dynamique stratégique

- **Déploiement du maillage national**

Historiquement implanté sur la région Rhône Alpes, CAPELLI poursuit son maillage national entamé en 2001 avec l'ouverture de trois nouvelles agences en 2006, basées à Nantes, Rennes et Montpellier. Ce renforcement régional permet ainsi au groupe de couvrir 24 départements au travers de 6 agences.

- **Renforcement des équipes**

Dans le cadre de son développement national, le Groupe a notamment recruté en 2006 un Directeur de développement pour le Grand Ouest de la France et une Directrice de la Promotion. En tout, 16 nouveaux collaborateurs sont venus renforcer les équipes depuis le début d'année pour accompagner le développement du Groupe.

- **Réorientation sur la Promotion Immobilière Horizontale**

Initialement positionnée sur la Promotion Verticale (immeuble collectif) au travers de partenariats, cette activité ne représentait qu'un métier annexe. Avec une refonte de son offre, la Promotion Horizontale (maison de ville) bénéficie d'une très forte demande en étant très complémentaire à l'activité Aménagement - Lotissement. Elle s'inscrit désormais pleinement dans la stratégie du Groupe qui, fin 2006, a ainsi créé une filiale dédiée, CAPELLI Promotion. La société souhaite en effet apporter à ses acquéreurs de résidence principale une solution globale et économique adaptée à une clientèle de primo-accédants dans les secteurs urbains.

Ainsi, CAPELLI étoffe sa gamme, du terrain à bâtir à la maison de ville. A ce jour, le Groupe dispose d'un portefeuille d'une vingtaine de programmes en développement dont l'achèvement s'échelonne jusqu'en 2010, toutefois cette activité ne devrait pas représenter à terme plus de 25 % du CA total.

Adaptation des outils

- **Lancement du site Internet www.capelli-immo.fr et développement de la pré-vente en ligne**

Lancé début 2006, le site web du Groupe n'a cessé d'évoluer tout au long de l'année. La partie vente a fait l'objet d'une réflexion approfondie afin de la rendre plus attrayante pour l'internaute : intégration de visuels, possibilité de télécharger des documents, intégration d'un formulaire de demandes de renseignements (traitées sous 48 heures via le back office du site)... Les informations disponibles sont ensuite reprises dans une "base de données prospects" qui s'enrichit quotidiennement et permet l'envoi de mailings ciblés par opération. Le n° Azur reste toujours présent pour un contact direct. L'ensemble des programmes de CAPELLI apparaît également sur les sites Internet Se.loger.com et Immostreet.com qui connaissent une très forte audience. De la même façon, les demandes d'informations sont traitées en direct par les opératrices du Pool Vente.

- **Mise en place du projet de Système d'Information CAPELLI (SIC)**

Ce logiciel de gestion performant a été conçu pour piloter la croissance du Groupe et accélérer la duplication du process CAPELLI dans de nouvelles régions. Très concrètement, ce système d'information permettra à chacun de s'approprier la parfaite maîtrise des opérations en cours, du fait d'une transmission en temps réel des informations au sein des différents services de l'entreprise et ce à partir de toutes les agences. En optimisant ainsi la réactivité et la performance, le SIC apportera une valeur ajoutée non négligeable aux missions de chacun, en interne comme en externe. Il sera opérationnel courant 2007.

Réorganisation au service du Développement

- **Nomination de Christophe Capelli Pdg**

Jean-Claude Capelli ayant pris sa retraite, il a été remplacé au poste de Président Directeur Général par Christophe Capelli sur décision du conseil d'administration en date du 28 avril 2006.

- **Décalage de la date de clôture d'exercice au 31 mars**

En raison du dynamisme du marché immobilier et de la décentralisation des administrations, le Groupe subit depuis plusieurs années un décalage dans le bon déroulement de son process.

Aussi, pour harmoniser sa période fiscale à son activité, améliorer sa visibilité et pallier au problème de "goulot d'étranglement" de fin d'année, le Groupe a décidé de porter sa date de clôture d'exercice au 31 mars de chaque année, et ce à compter du 31 mars 2007 précédé d'un exercice transitoire de 3 mois.

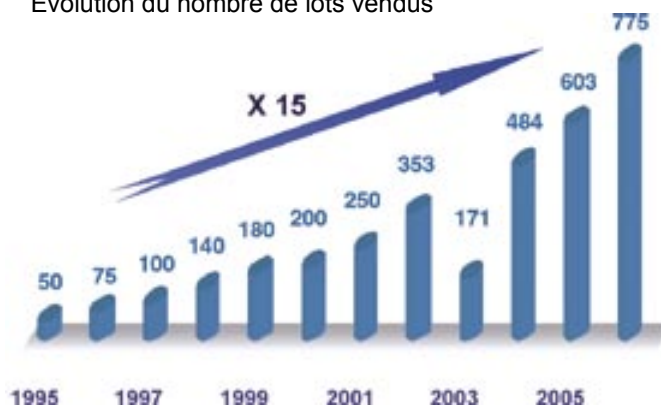
- **Division du nominal**

Division des 3 320 000 actions de la SACAPELLI (valeur nominale 2,80€) par quatre, soit 13 280 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,70 €.

La dynamique d'un groupe familial

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

Evolution du nombre de lots vendus



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 (89,2 % du chiffre d'affaires consolidé 2006), de Promoteur non réalisateur (10,8 % du chiffre d'affaires consolidé 2006).

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 pers. / foyer en 1990 vs 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

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

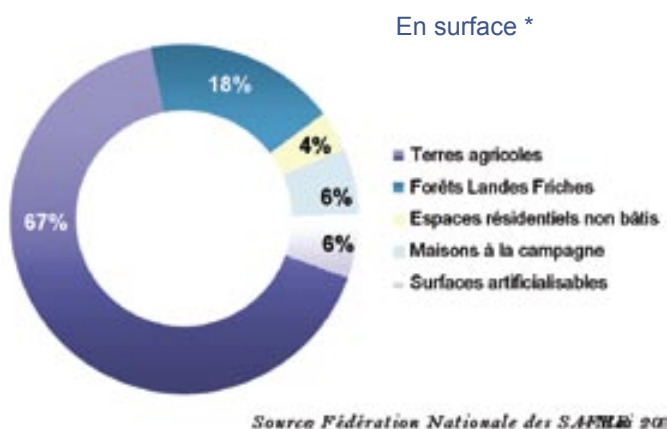
Source Crédit Foncier nov. 2006

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.

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.



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

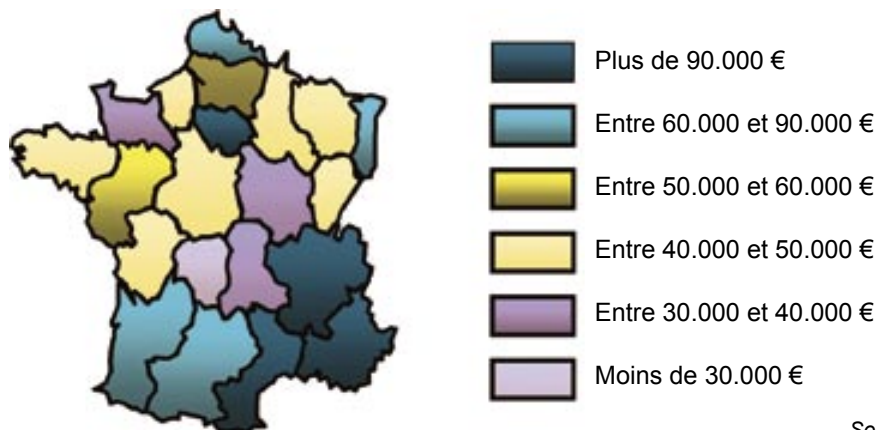
- Les surfaces artificialisables

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

Ce marché est en plein essor, avec une hausse des surfaces notifiées de 4% entre 2004 et 2005, et surtout une progression en valeur de 30%. Dans la majorité des cas, il s'agit de terrains ne comprenant pas de bâtiment.

Dans son étude publiée en mai 2006, la Fédération des SAFER indique qu'en 2005, ce marché a porté sur 39.700 transactions (16% du marché de l'espace rural), pour 36.000 hectares (6% du marché de l'espace rural) et 3,1 milliards d'euros (19% 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 et 85.445 euros en 2005, soit une hausse de 28% entre 2004 et 2005.

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'évolution du prix des terrains à bâtir au cours des 2 dernières années en Rhône-Alpes et PACA a été de + 20% environ.

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.

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.

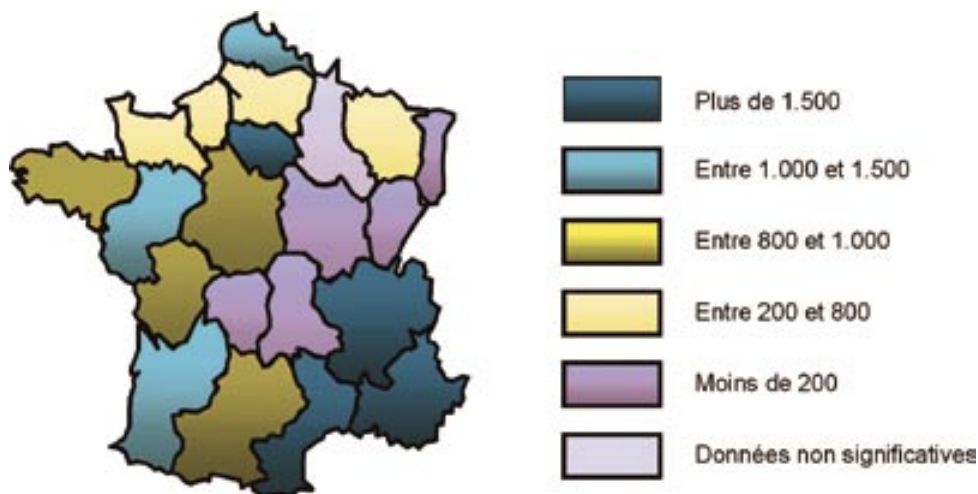
La maison individuelle est perçue comme un lieu de vie flexible qui s'adapte à la structure de la famille et à ses besoins. Elle est appréciée en premier lieu car c'est un logement personnalisé (93% des français sont d'accord avec cette affirmation). Elle symbolise le "sur-mesure", le logement collectif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

Des régions à fort potentiel

• En nombre de transaction

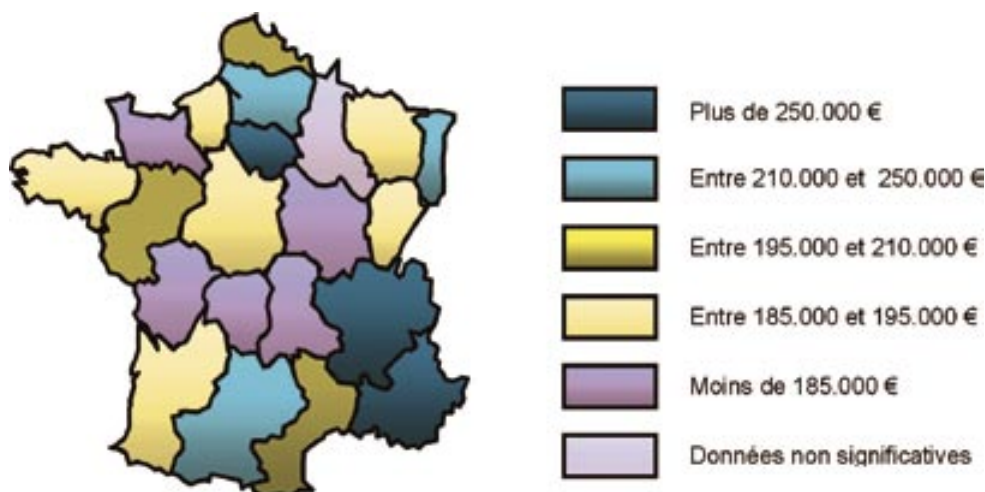
En 2006, les régions les plus dynamiques (hors Ile de France) en terme de ventes de maisons individuelles neuves, sont les régions Rhône-Alpes, PACA et Languedoc-Roussillon. Le nombre de maisons individuelles neuves vendues dans ces 3 régions atteint près de 4600 unités soit 28% du nombre total vendu 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'Île-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.

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,
- MARIGNAN (Paris), filiale d'ABN AMRO,
- GROUPE NEXITY (Paris), opérateur immobilier dont l'offre est structurée autour du marché Grand Public de l'immobilier (filiales GROUPE GEORGE V et FONCIER CONSEIL) et des loisirs (GYMNASE CLUB), et du marché de la promotion immobilière et de la gestion des immeubles pour les entreprises (filiales SARI, COTEBA et DELCIS),
- PROMOGIM (Paris).

CAPELLI, Aménageur d'espaces de vie

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

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

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

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 édifier 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, 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 :

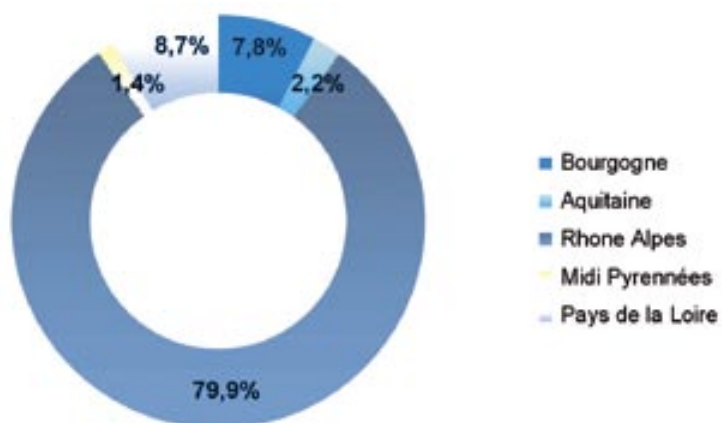
- Un échelonnement des appels de fonds en fonction de l'avancement des travaux,
- La garantie d'achèvement des travaux par le constructeur.

Répartition géographique des lots vendus en lotissement

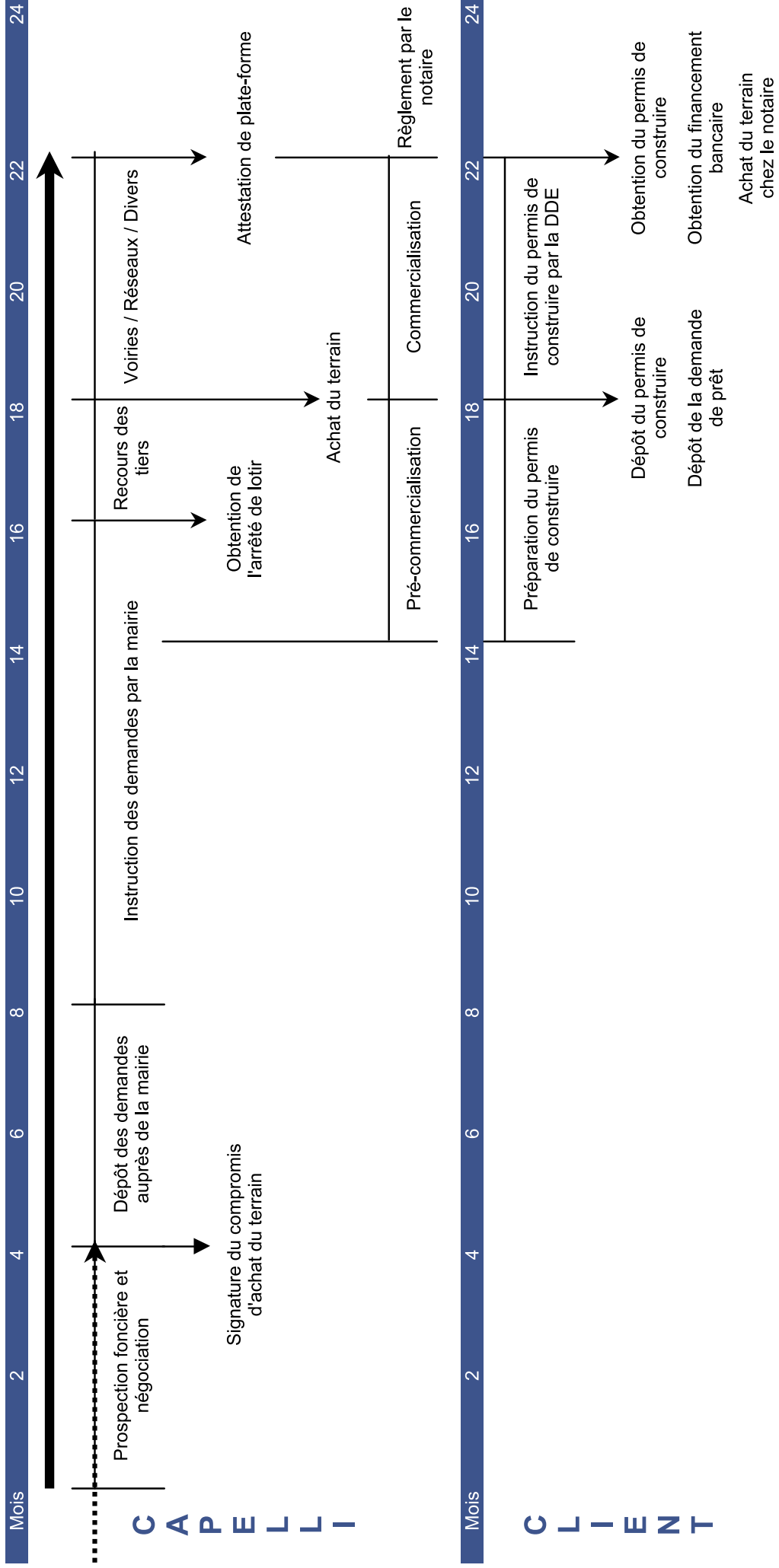
Département	Lots vendus en 2004		Lots vendus en 2005		Lots vendus en 2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ain (01)	138	30,1%	118	22,1%	112	15,5%
Ardèche (07)	24	5,2%	10	1,9%	15	2,1%
Côte d'Or (21)	-	-	-	-	56	7,8%
Drôme (26)	32	7,0%	63	11,8%	67	9,3%
Isère (38)	143	31,2%	182	34,1%	154	21,4%
Loire (42)	54	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.

Répartition géographique de l'activité Lotissement en 2006



CALENDRIER TYPE D'UNE OPERATION DE LOTISSEMENT



Le métier de Promoteur

Le Groupe CAPELLI a commencé à développer une activité de promotion immobilière en 2001 en s'associant avec le promoteur lyonnais G. FONTANEL PROMOTION. Pour chaque opération, CAPELLI et G. FONTANEL PROMOTION prennent généralement chacun une participation de 50% dans la Société Civile Immobilière (S.C.I.) de construction – vente créée à cet effet. Le Groupe CAPELLI commercialise ses programmes sous le régime de la vente en état futur d'achèvement (V.E.F.A.) qui consiste à transférer la propriété au client au fur et à mesure de l'avancement des travaux, avec la garantie d'une banque quant au financement de l'achèvement de ceux-ci.

Ce métier intègre les six grandes étapes suivantes :

① Maîtrise du foncier

Cette étape, qui consiste à trouver les terrains répondant aux critères d'emplacement recherchés par les acquéreurs, est réalisée en interne par les équipes commerciales 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 :

- fige le prix de vente du terrain,
- fixe les conditions suspensives de l'acquisition foncière,
- réserve le terrain à CAPELLI pour une durée suffisamment longue afin d'obtenir toutes les autorisations administratives purgées des recours des tiers.

• Après consultation et choix d'un architecte et d'un bureau d'études, une demande de permis de construire est déposée auprès du maire de la commune dans laquelle seront réalisés les travaux.

• Lorsque le permis est obtenu, celui-ci est affiché en mairie et sur le lieu prévu pour les travaux. Un huissier vient sur place constater l'affichage le jour même afin de déterminer le point de départ du délai légal de deux mois imparti aux tiers pour exercer un éventuel recours en annulation (le délai de retrait administratif du permis étant de quatre mois).

• Après levée des conditions suspensives (notamment confirmation du caractère définitif des autorisations administratives) et mise en place du financement (apports et crédit bancaire), un acte d'achat est signé devant notaire entre le vendeur du terrain et CAPELLI.

③ Chronologie de la pré-commercialisation

L'action commerciale est lancée par CAPELLI auprès de sa clientèle par contact direct et par voie de presse sous forme de campagnes publicitaires. Les contrats de réservation destinés à être signés par les clients, sont élaborés concomitamment à la notice descriptive énumérant les prestations de l'immeuble à livrer relatives aux parties communes et privatives. La signature du contrat de réservation est accompagnée du versement d'un chèque d'acompte de 5% du prix T.T.C. de l'habitation, dès lors que la société en est devenue propriétaire.

④ Lancement des travaux et achat du terrain

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

⑤ Vente

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

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

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

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

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

⑥ Achèvement des constructions

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

Depuis 2006, le Groupe CAPELLI s'est doté de sa propre Directrice de Développement Promotion, ingénieure INSA spécialisée HQE et architecte DPLG.

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.

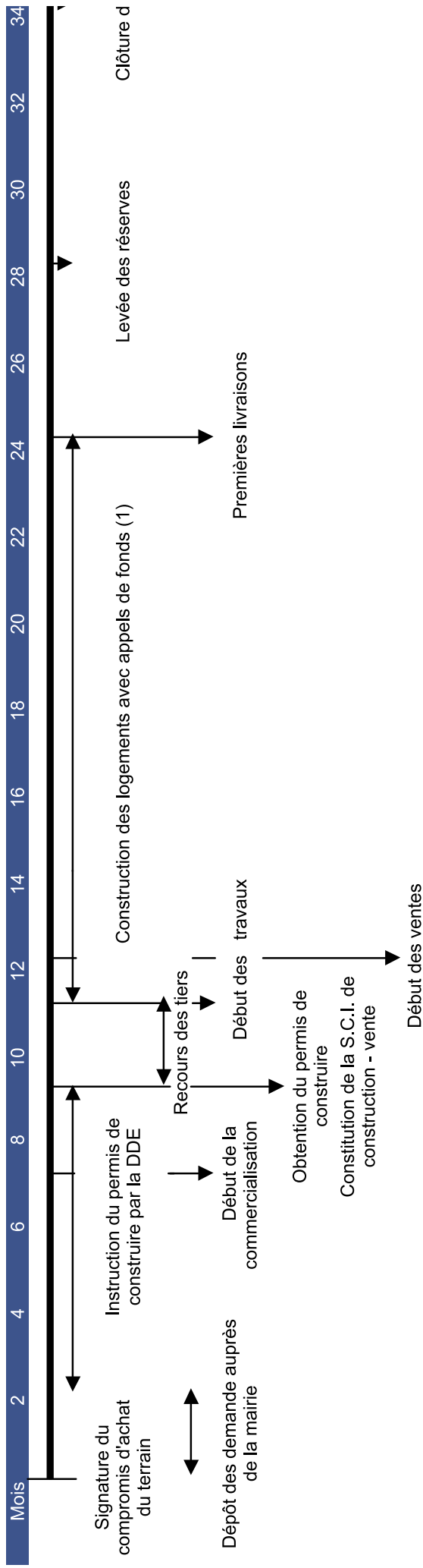
Le Groupe CAPELLI propose des produits qui respectent l'environnement et le contexte socio-économique des zones à aménager et s'adressent à des clients désireux de vivre en maison individuelle tout en restant à proximité des centres urbains.

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

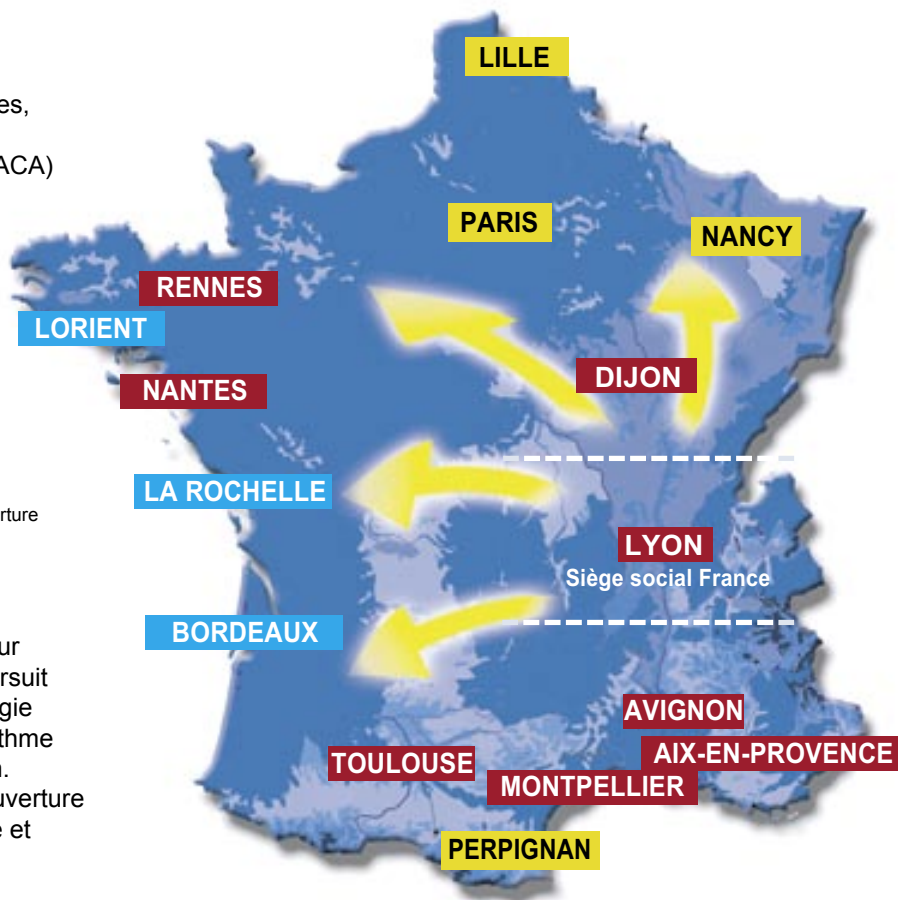
Une présence géographique en développement

Très implanté dans la région Rhône-Alpes pour des raisons historiques, le Groupe intervient aujourd'hui notamment dans 6 régions :

- la région historique de Rhône-Alpes,
- la Bourgogne,
- la Provence Alpes Côte d'Azur (PACA)
- les régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon
- la Bretagne

Ainsi, CAPELLI est actuellement présent sur 24 départements au travers de 6 agences.

- Agences existantes
- Agences en cours d'ouverture
- Ouvertures 2007/2008



Devenu un acteur incontournable sur sa région historique, le Groupe poursuit depuis quelques années une stratégie de déploiement national avec un rythme d'ouverture de trois agences par an. Ainsi, CAPELLI prévoit en 2007 l'ouverture de 3 agences : Lorient, La Rochelle et Metz.

Les facteurs clés de succès du Groupe

Classé à la 2ème place des Lotisseurs - Aménageurs, derrière Nexity Foncier Conseil par le groupe Moniteur, Capelli est un intervenant incontournable de la profession.

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

> Un process duplicable optimisé en 4 étapes

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

> Un modèle sécurisé pour l'entreprise

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

> Un modèle sécurisé pour le client

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

Stratégie et développement

La stratégie de développement du Groupe CAPELLI repose sur deux axes majeurs :

Une poursuite du maillage national avec une structure renforcée

Depuis deux ans déjà, le Groupe qui connaît une forte croissance a engagé un gros travail de structuration en interne. Cette nouvelle organisation à fort potentiel passe par l'augmentation des effectifs et notamment le recrutement de directeurs d'agences et de directeurs de développement par grandes zones géographiques. La duplication du process en région a démontré son efficacité, comme en témoigne la part de Chiffre d'affaires réalisé par les agences régionales qui atteint aujourd'hui 20 % du CA total du Groupe et devrait représenter plus d'un tiers en 2007.

Dans le même temps, le Chiffre d'Affaires réalisé sur le périmètre d'implantation historique, à savoir la région Rhône-Alpes, n'a cessé d'augmenter, permettant ainsi au Groupe de doubler le chiffre d'affaires total réalisé entre 2004 et 2006.

Le développement géographique et la croissance générée ont été rendus possibles par la mise en place d'une délégation contrôlée à chacun des Directeurs. Recrutés soit par promotion interne soit en externe, ceux-ci disposent d'une réelle autonomie dans leurs missions, tout en étant soumis à un reporting régulier auprès du PDG.

C'est pourquoi, tout en conservant une culture familiale très ancrée, que traduit notamment la place prépondérante occupée aujourd'hui par Jean-Charles CAPELLI au poste de Directeur Général, le Groupe n'a cessé d'étoffer ses équipes dirigeantes, permettant ainsi à Christophe CAPELLI de consacrer davantage de son temps au développement et au management de projets. Cette tendance devrait encore s'accroître dans les années à venir.

Le positionnement et le leadership du Groupe dans sa région historique ont toujours été liés à une politique de communication forte, tant auprès de la clientèle d'acquéreurs qu'auprès des acteurs économiques et institutionnels.

L'ouverture de nouvelles agences en 2007 s'accompagnera également de la mise en place de stratégies de communication ciblées et adaptées à l'environnement local, tout en s'inscrivant dans le cadre d'une réflexion globale sur les outils les plus pertinents à mettre en place à l'échelle nationale. Le Groupe prévoit ainsi la création de 2 à 3 agences sur un rythme annuel pour l'activité Aménagement/Lotissement.

La montée en puissance de la Promotion Horizontale

En 2007, Capelli poursuivra également la réorientation de son activité Promotion sur la Promotion Horizontale, satisfaisant ainsi aux attentes d'une clientèle de primo-accédants qu'il connaît bien. Le Groupe souhaite lui apporter une solution globale et économique adaptée, du terrain à bâtir à la maison de ville. Fort de son expérience dans la maison individuelle, de sa bonne connaissance du marché des terrains, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, le Groupe entend satisfaire des clients désireux de vivre en maison individuelle tout en restant à proximité des grands centres urbains. Ainsi, le Groupe a choisi de se tourner, en zone péri-urbaine, vers une forme d'habitat alternatif qui présente la qualité d'un logement individuel (garage, espaces extérieurs et absence de parties communes), au prix d'un logement collectif.

Cette activité devrait elle aussi être dupliquée en région, accompagnant ainsi le maillage national en cours, toutefois elle ne devrait pas représenter à terme plus de 25 % du CA total.

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



Capelli

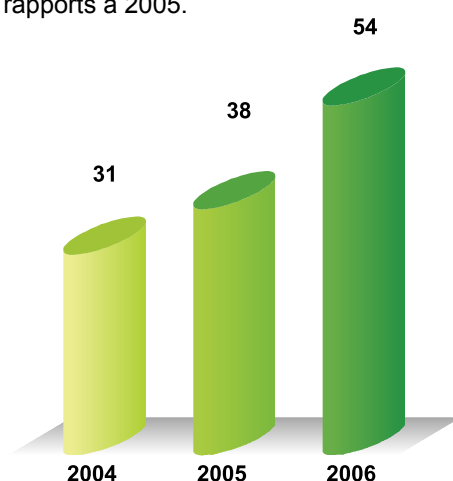
Développement **durable**

RAPPORT ANNUEL GROUPE CAPELLI 2006

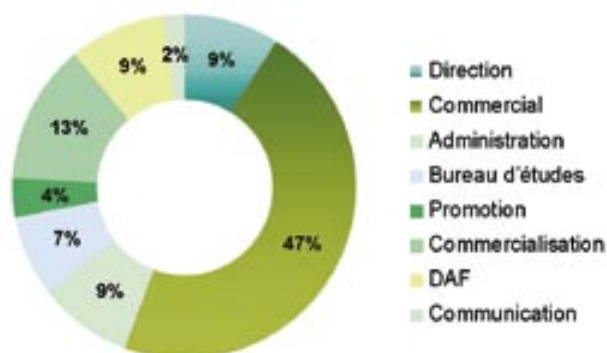
Le capital humain, richesse de l'entreprise

Effectifs et organisation fonctionnelle

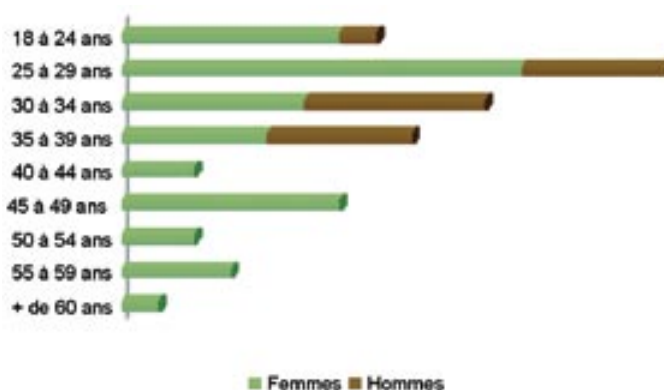
Au 31 décembre 2006, le personnel salarié du Groupe comprend 54 personnes soit une augmentation de 41 % des effectifs par rapports à 2005.



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 jeunes dont la grande majorité se situe dans la tranche 25-35 ans.



Recrutement, intégration et formation

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

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

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

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

Une optimisation des Ressources Humaines

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

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

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

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

L'organisation du temps de travail

L'horaire collectif du Groupe est de 39 heures. 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.

Politique de rémunérations

Au 1^{er} 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 K€), ils représentent 4 % du chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2006.

Des fournisseurs partenaires

En sa qualité d'Aménageur – Lotisseur et de Promoteur non réalisateur, le Groupe privilégie depuis toujours l'externalisation, dès lors que les sous-traitants à qualification professionnelle équivalente ou meilleure 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.

Une relation client basée sur la confiance

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

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

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

Notre souci permanent : la maîtrise du risque environnemental

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

- Concernant le domaine environnemental, notamment lors du dépôt des demandes de permis de lotir et des permis de construire, les terrains sont validés préalablement par les collectivités concernées et entérinés par la préfecture après enquête publique.

- L'ensemble des assiettes foncières acquises par le Groupe se doit d'être exempt de toute pollution souterraine (métaux lourds, huiles...). Le Groupe fait ainsi procéder, par des cabinets spécialisés et avant toute acquisition foncière, à une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols.

- L'autorisation de lotir est liée à l'approbation des services de la police de l'eau : les terrains font l'objet d'une étude hydrogéologique des bassins amont et aval.

- Dans le cadre de la nouvelle réglementation liée à la découverte de vestiges archéologiques, des opérations de fouille sont réalisées par les services spécialisés de l'Etat, selon les cartes approuvées et avant tout démarrage de travaux,. L'instruction des demandes de permis de construire par les services de l'Autorité Publique est toujours suivie, après leur délivrance, d'une possibilité de recours, soit contentieuse, soit administrative. Depuis l'arrêt "Ternon", le retrait administratif est possible pour un motif légitime et sérieux au cours de la période de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire par le Maire de la commune.

- Lors de l'achat d'immeubles à rénover ou à restructurer, une recherche d'amiante est effectuée, avant la signature de l'acte notarié d'acquisition.

- Toutes les opérations du Groupe font l'objet d'un certificat de conformité délivré par l'Autorité Publique, attestant que le programme est conforme dans sa réalisation aux plans initiaux. Les réalisations du Groupe n'entraînent aucun risque de pollution en cas d'arrêt de son activité, dès lors que les prescriptions sont respectées.

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

A la date de clôture de l'exercice, un terrain acheté par le passé à un tiers était concerné par une pollution. Une action en justice pour annulation de la vente a été engagée et a reçue une décision favorable. Néanmoins, la société a fait appel du jugement afin d'obtenir réparations. Une provision de 240 K€ a ainsi été constituée dans les comptes 2005.

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

Notre engagement : le respect de l'environnement

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

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

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 HQE et architecte DPLG.



Capelli

Cahier de l'actionnaire

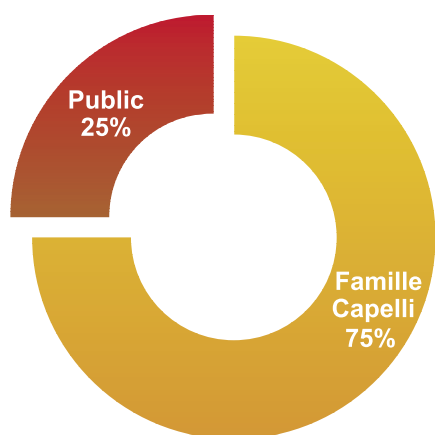
RAPPORT ANNUEL GROUPE CAPELLI 2006



Informations boursières

Date d'introduction sur le Marché Libre	28 octobre 2004
Prix d'introduction	12,05 € avant division du nominal
Transfert sur Eurolist C	27 octobre 2005
Code Isin	FR0010127530
Code Bloomberg	CAPLI FP
Code Reuters	CAPLI.PA
Marché	Eurolist C
Cotation	Continu
Secteur	8730, Immobilier
Sous secteur	8733 Participation et promotion immobilière
Service à Règlement Différé	Non
PEA (Plan d'Épargne en Actions)	Oui
Nombre de titres	13.280.000 actions à 0,70€ de nominal Division par 4 réalisée le 21 juin 2006
Capital au 29 décembre 2006	9.296.000 €
Cours au 29 décembre 2006	7,6 €
Capitalisation au 29 décembre 2006	101 M€
Cours le plus haut en 2006	11,13 €
Cours le plus bas en 2006	7,12 €
Volume moyen en 2006	5 830 titres/ jour

Actionnariat et droit de vote au 31 décembre 2006

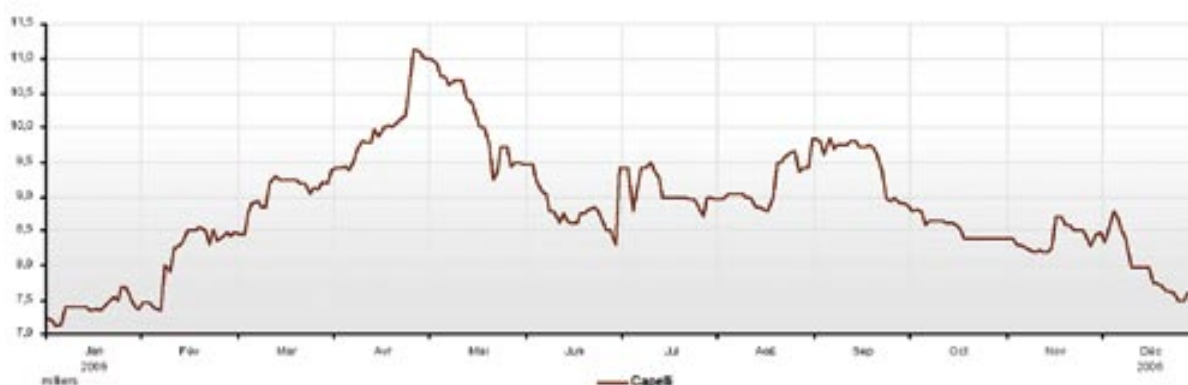


Politique de dividendes

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.

Au titre de l'exercice 2006, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 25 mai 2007, de distribuer un dividende de 0,123 € par action pour une mise en paiement au 30 juin 2007, soit 25% du Résultat Net Part du Groupe.

Évolution du cours sur 2006



Etablissement assurant le service financier

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

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

Contrat de liquidité

Un contrat de liquidité a été conclu entre le Groupe Capelli et la société de Bourse CM CIC le 24 novembre 2005 pour une durée de 12 mois tacitement reconductible. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI).

Sources d'informations et documentations

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

Directive transparence

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

Analyse financière

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

Agenda 2007

28 mars 2007	AGE pour changement de clôture
14 mai 2007	CA au 31 mars 2007 (exercice transitoire)
25 mai 2007	AGO exercice au 31 décembre 2006
25 juin 2007	Résultat au 31 mars 2007 (exercice transitoire)
26 juillet 2007	Publication du CA T1 2007/2008
27 juillet 2007	AGO (exercice transitoire)
14 novembre 2007	CA semestriel 2007/2008
30 novembre 2007	Résultat semestriel 2007/2008

Responsables de l'information

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

	Prime d'émission, Augmentation de capital par rapport au de fusion	Nombre de parts sociales / actions créées	Montant cumulé		Variation
			en capital	en titres	
		1.000	100 000 F	1.000	100,00 F
	- F		250.000 F	1.000	250,00 F
			600.000 F	2.400	250,00 F
			2005	2006	2006
	- F	1.400	2.400	416,67 F	+26,2%
Chiffre d'affaires consolidé		-	146.809 F	59.055	+29,8%
Dont lotissement / aménagement	- F	-	40.541	52.627	+2,6%
% chiffre d'affaires		-	86,6%	2.890,1%	
Dont promotion immobilière	- F	-	2.840.000 F	6.428	+10,5%
% chiffre d'affaires		-	13,4%	10,9%	
		-	10.179	2.400	
		-	179	11.248	+7,7%

Joypis

Rapport financier





Rapport de gestion du groupe et de la société

SOMMAIRE DU RAPPORT DE GESTION DU GROUPE ET DE LA SOCIÉTÉ

PREMIERE PARTIE : ACTIVITE DU GROUPE, DE LA SOCIETE ET DES FILIALES.....	29
1. PRESENTATION DU GROUPE.....	29
2. ACTIVITES DU GROUPE - FAITS MARQUANTS.....	31
3. RESULTATS DU GROUPE CAPELLI.....	31
4. RESULTATS DE LA SOCIETE CAPELLI.....	31
5. RESULTAT DES FILIALES.....	31
6. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE A LAQUELLE LE PRESENT RAPPORT EST ETABLI.....	31
7. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DU GROUPE ET DE LA SOCIETE, STRATEGIE ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....	32
8. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT.....	32
DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES ET ANNUELS.....	33
1. RESULTATS CONSOLIDES DE CAPELLI.....	33
2. RESULTATS SOCIAUX DE CAPELLI.....	35
3. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES DE LA SA CAPELLI.....	35
4. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES.....	36
5. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT.....	38
6. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT.....	38
TROISIEME PARTIE : FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	39
QUATRIEME PARTIE : GOUVERNANCE D'ENTREPRISE.....	39
1. CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	39
2. CONVENTION REGLEMENTEE.....	41
3. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES.....	41
CINQUIEME PARTIE : INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL.....	42
1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL.....	42
2. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL.....	42
3. OPTIONS D'ACHAT ET DE SOUSCRIPTION D'ACTION.....	42
4. DELEGATION DE POUVOIRS OU DE COMPETENCES EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL.....	43
5. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES.....	43
SIXIEME PARTIE : DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE....	45
1. DELEGATIONS A ACCORDER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN VUE DE PROCEDER A UNE OU PLUSIEURS AUGMENTATIONS DE CAPITAL.....	45
2. MODIFICATIONS STATUTAIRES.....	45

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale annuelle en exécution des prescriptions légales et réglementaires pour vous rendre compte de l'activité, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2006, de notre Société, de ses filiales et du Groupe qu'ensemble elles constituent, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels sociaux et consolidés dudit exercice.

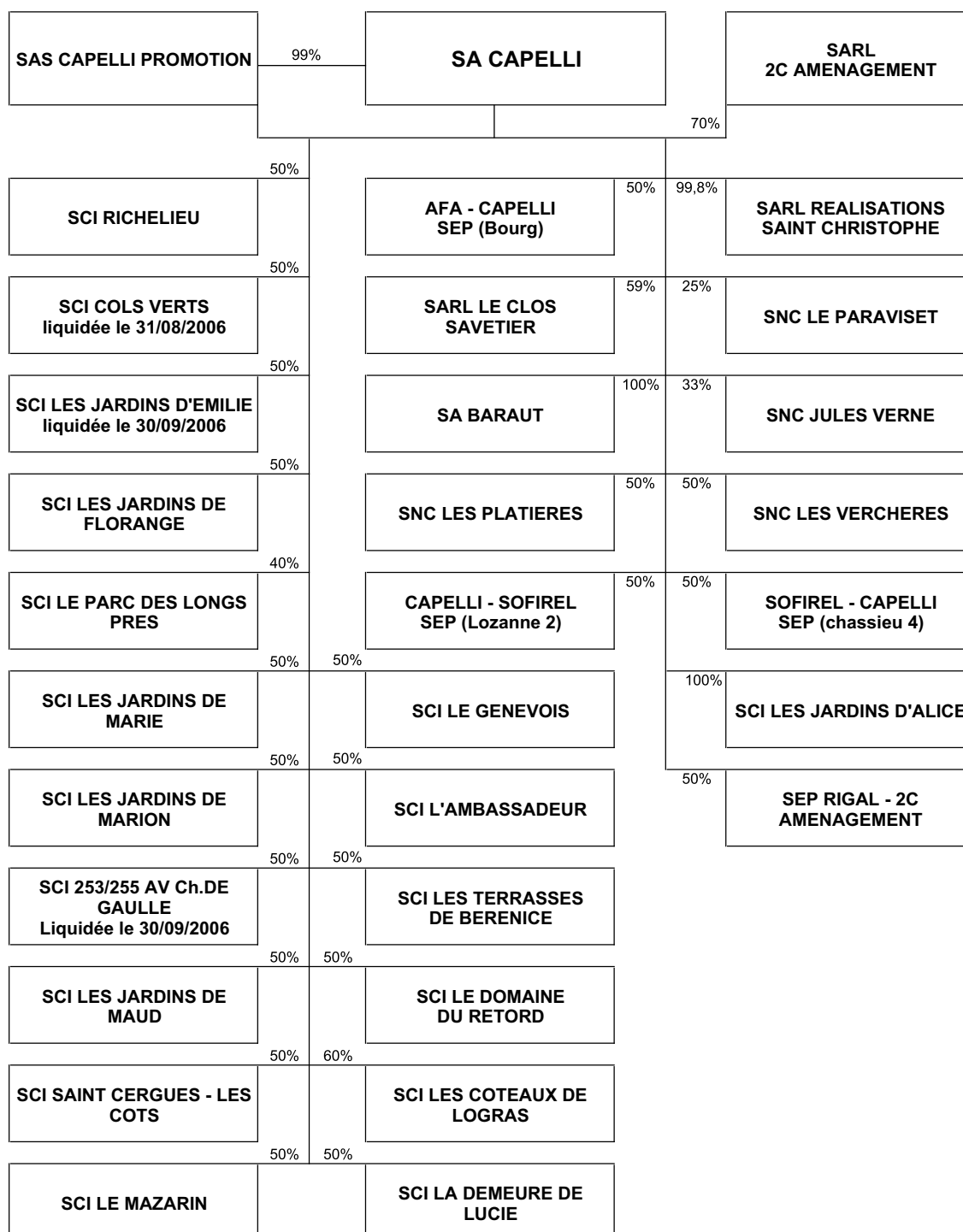
Nous vous avons également réunis en Assemblée Générale Extraordinaire pour vous proposer de décider d'une part, de la délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires, et pour procéder à une ou plusieurs augmentation de capital réservée(s) aux salariés, et, d'autre part, de mettre en harmonie les statuts avec les nouvelles dispositions réglementaires.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

PREMIERE PARTIE : ACTIVITE DU GROUPE, DE LA SOCIETE ET DES FILIALES

1. PRESENTATION DU GROUPE

Organigramme du Groupe CAPELLI au 31 mai 2007 (détention directe et indirecte)



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

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 qui est dirigée par Gérald Fontanel 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 VERNES (33% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social,
- LES VERCHERES (50% du capital), dont l'activité est en cours,
- LES PLATIERES (50% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social,
- LE PARAVISET (25% du capital), 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 :

- AFA - CAPELLI Bourg-en-Bresse (50% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social,
- SOFIREL - CAPELLI Lozanne 2 (50% du capital), dont l'activité est en cours,
- SOFIREL - CAPELLI Chassieu 4 (50% du capital), dont l'activité est en cours,
- RIGAL - 2C AMENAGEMENT La Valla en Gier (50% du capital), dont l'activité est en cours.

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

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

- SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE – R.S.C. (99,8% du capital depuis le 6 octobre 2004), dont la vocation est de percevoir des loyers d'immeubles appartenant au Groupe et la réalisation d'opérations de lotissement ;
- SARL LE CLOS SAVETIER (59% du capital depuis le 31 juillet 2006), dont l'activité est la réalisation d'un opération de lotissement ;
- SAS CAPELLI PROMOTION (99% du capital depuis 6 octobre 2004). Cette société est issue de la transformation de la société Foncière de l'Ain (SFA). Elle a pour vocation à 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.

2. ACTIVITES DU GROUPE - FAITS MARQUANTS

Les principaux faits marquants de l'exercice 2006 ont été :

- Une croissance soutenue avec une progression de 30% par rapport à l'année 2005, de son activité principale : l'activité Aménagement - Lotissement,
- La signature de promesses d'achat portant sur 2.315 lots à bâtir représentant une augmentation de 50% par rapport à l'année 2005,
- L'ouverture de trois nouvelles agences à Nantes (premier semestre), Renne (second semestre) et Montpellier (second semestre),
- Le recrutement de 16 nouveaux collaborateurs pour accompagner le développement du Groupe, soit une croissance de l'effectif de 41%,
- Le lancement du site Internet www.capelli-immo.fr et le développement de la vente en ligne,
- La mise en place du projet de Système d'Information CAPELLI (SIC), logiciel de gestion performant pour piloter la croissance et accélérer la duplication du process CAPELLI dans les nouvelles régions. Opérationnel au 2ème trimestre 2007.

Par ailleurs, nous vous rappelons que par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2006, les décisions suivantes ont été prises :

- Le siège social de la SA CAPELLI a été transféré du 14 Avenue Ampère à Saint Didier au Mont d'Or (69370) au 2 bis Chemin du Coulouvrier à Champagne au Mont d'Or (69410),
- Suite au départ à la retraite de Monsieur Jean-Claude CAPELLI, Monsieur Christophe CAPELLI est désormais Président du Conseil d'Administration et Directeur Général. Monsieur Jean Charles CAPELLI est Directeur Général Délégué,
- 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.

3. RESULTATS DU GROUPE CAPELLI

Le chiffre d'affaires net consolidé s'est élevé à 59.055 K€ à comparer à 46.809 K€ pour l'exercice précédent et le résultat net part du Groupe bénéficiaire s'est élevé à 6.550 K€ contre 6.081 K€ pour l'exercice précédent.

4. RESULTATS DE LA SOCIETE CAPELLI

Le chiffre d'affaires de la société CAPELLI s'est élevé à 44.802 K€, soit une progression de 22 % par rapport à 2005 (36.627 K€).

Le résultat net ressort à 5.211 K€, (vs 6.083 K€ au titre de l'exercice 2005), soit une marge nette de 11,6% à comparer à 16,6% en 2005.

5. RESULTAT DES FILIALES

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan ainsi que dans l'annexe des comptes consolidés des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre société et des sociétés qu'elle contrôle.

6. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE A LAQUELLE LE PRESENT RAPPORT EST ETABLI

Depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2006, les principaux événements survenus sont :

- l'ouverture des agences de Lorient (Mars) et de Metz (Avril),
- décalage de la date de clôture de l'exercice au 31 mars décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 Mars 2007,
- le recrutement d'un contrôleur de gestion en Avril,
- le renforcement de nos bureaux d'étude avec le recrutement d'ingénieurs urbanistes,
- le renforcement de notre pool vente avec l'arrivée de 3 collaborateurs,
- le recrutement d'un responsable commercial pour l'encadrement des commerciaux du Sud de la France,
- le renforcement de nos équipes avec l'arrivée de 5 nouveaux commerciaux depuis le 1er janvier 2007.

7. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DU GROUPE ET DE LA SOCIETE, STRATEGIE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

7.1. Perspectives 2007 pour le marché du logement en France

Le marché du logement en France est actuellement favorablement concerné par 3 principaux facteurs :

• 7.1.1. L'augmentation du besoin de sécurité financière

Les différentes études réalisées par l'INSEE depuis 1992 sur le patrimoine des Français montrent que la priorité des ménages s'oriente durablement vers les placements sécurisant le long terme, pour la retraite et les générations futures. La part des ménages propriétaires de leur résidence principale est passé de 54,6% en 1992 à 55,7% en 2004, ce qui représente une augmentation de près de 2,5 millions de logements en 12 ans, soit une moyenne de plus de 200.000 logements par an. Parallèlement, la proportion de ménages français titulaires d'un contrat d'assurance-vie ou décès augmentait de 27,5% à 35,3%.

• 7.1.2. Contexte économique et démographique favorable à l'acquisition immobilière

Dans le contexte actuel de remontée des taux d'intérêt à long terme et sur les crédits nouveaux accordés aux ménages pour l'acquisition d'un logement, certains indicateurs économiques contribuent à l'évolution du marché de l'immobilier :

- un allongement de la durée des crédits nouveaux accordés aux ménages pour l'acquisition d'un logement : minoritaire jusqu'en 2001, la part des prêts sur 20 ans ou plus est maintenant largement majoritaire chez les emprunteurs, selon une enquête publiée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). La part des projets dans lesquels un financement sur 25 ans ou plus est envisagé représente aujourd'hui plus d'un tiers de l'ensemble des études de prêts immobiliers. En effet, seul l'allongement de la durée de remboursement permet d'emprunter plus pour pouvoir faire face aux hausses de prix. En 2005, 74% des prêts avaient une durée de 20 ans et plus, contre seulement 24% en 1999 et 34% des prêts en 2005 ont une durée supérieure à 25 ans.
- la solvabilité des ménages : en juin 2005, BNP – PARIBAS indiquait dans sa note de conjoncture que la solvabilité actuelle des ménages est supérieure à celle du début des années 1990. En effet, en tenant compte de la durée d'allongement des durées moyennes d'emprunt, l'actuelle capacité réelle d'achat immobilier, exprimée en nombre de m², est supérieure de 80% pour Paris et de 14% pour les régions par rapport à 1990,
- un dynamisme démographique dévoilé par le recensement de 2004 qui s'est révélé bien supérieur à celui attendu, essentiellement du fait des évolutions sociologiques (décohabitation des générations, divorces) qui se sont traduit par un taux de progression du nombre de ménages deux fois plus élevé que celui de la population générale.

• 7.1.3. Une aspiration à la maison individuelle

D'après un sondage réalisé par le CREDOC en juin 2004 à la demande de l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles, 77% des personnes interrogées pensent qu'être propriétaire d'une maison individuelle représente la solution idéale en matière de logement.

L'environnement de marché présente toutefois quelques facteurs d'incertitude, dont les principaux sont l'allongement du délai d'instruction des demandes de permis de construire, le manque de foncier et l'augmentation corrélative du coût des terrains et la lenteur de la mise en place des Plans Locaux d'Urbanisme.

7.2. Perspectives 2007 pour CAPELLI

Le Groupe continue à investir dans sa structuration (ouverture d'agences, recrutement de nouveaux collaborateurs, mise en place d'un ERP...)

Le Groupe est confiant sur ses perspectives de développement et de rentabilité. Il prévoit une croissance à deux chiffres de son chiffre d'affaires et le maintien de sa profitabilité sur les exercices à venir.

7.3. Axes stratégiques du Groupe

La stratégie du Groupe CAPELLI s'appuie principalement sur :

- Une croissance organique dynamique qui passe par le maillage du territoire national. L'objectif affiché est l'ouverture de trois agences par an avec un investissement prévisionnel de 150 K€ par agence et un retour sur investissement de 28 à 30 mois,
- Le développement de la Promotion Horizontale (Maisons de ville) avec 20 programmes en cours,
- La duplication des process nécessitant des recrutements.

Par ailleurs, la société reste ouverte à toute croissance externe ciblée et rentable.

8. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

DEUXIEME PARTIE : PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS ET ANNUELS

1. RESULTATS CONSOLIDES DE CAPELLI

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, nous vous présentons les comptes consolidés de l'exercice écoulé que nous soumettons à votre approbation.

Ces comptes ont été établis par application des mêmes principes et méthodes que ceux ayant servi à l'établissement des comptes consolidés de l'exercice précédent.

Vous trouverez en annexe aux comptes consolidés les informations relatives au périmètre de consolidation. La méthode de consolidation utilisée est soit la méthode d'intégration globale, soit l'intégration proportionnelle en fonction des pourcentages de contrôle de la société CAPELLI.

Nous vous informons, conformément aux dispositions légales, que la société CAPELLI détenait directement ou indirectement, à la clôture de l'exercice :

- 99,80 % du capital de la SARL REALISATIONS SAINT CHRISTOPHE,
Activité : lotissement et location. CA 2006 : 1.732 K€
- 99 % du capital de la SAS CAPELLI PROMOTION,
Activité : participation dans les SCI de promotion. CA 2006 : 693 K€
- 70 % du capital de la SAS 2C AMENAGEMENT,
Activité : lotissement. CA 2006 : 3.370 K€
- 50 % du capital de la SNC LES PLATIERES,
Activité : lotissement. En fin de réalisation de son objet social
- 50 % du capital de la SNC LES VERCHERES,
Activité : lotissement. CA 2006 : 4.918 K€
- 59 % du capital de la SARL LE CLOS SAVETIER
Activité : lotissement. CA 2006 : 609 K€
- 33,33% du capital de la SNC JULES VERNE,
Activité : lotissement. En fin de réalisation de son objet social
- 25 % du capital de la SNC LE PARAVISET,
Activité : lotissement. En fin de réalisation de son objet social
- 50 % du capital de la SCI LES JARDINS DE MARIE,
Activité : SCI construction-vente. CA 2006 : 816 K€
- 50 % du capital de la SCI LES JARDINS DE MARION,
Activité : SCI construction-vente en cours de démarrage
- 50 % du capital de la SCI LES JARDINS DE FLORANGE,
Activité : SCI construction-vente. En fin de réalisation de son objet social
- 40 % du capital de la SCI LE PARC DES LONGS PRES,
Activité : SCI construction-vente. CA 2006 : 5.055 K€
- 50% du capital de la SCI L'AMBASSADEUR,
Activité : SCI construction-vente. CA 2006 : 3.204 K€
- 50% du capital de la SCI LES TERRASSES DE BERENICE,
Activité : SCI construction-vente. CA 2006 : 2.052 K€
- 50 % du capital de la SCI LES JARDINS DE MAUD,
Activité : SCI construction-vente. CA 2006 : 2.024 K€
- 50 % du capital de la SCI LE DOMAINE DU RETORD,
Activité : SCI construction-vente. CA 2006 : 444 K€
- 50 % du capital de la SCI LE GENEVOIS,
Activité : SCI construction-vente en cours de démarrage
- 50 % du capital de la SCI LE RICHELIEU,
Activité : SCI construction-vente. CA 2006 : 276 K€
- 50 % du capital de la SCI MAZARIN
Activité : SCI construction-vente en cours de démarrage
- 50 % du capital de la SCI LA DEMEURE DE LUCIE
Activité : SCI construction-vente en cours de démarrage
- 60 % du capital de la SCI LES COTEAUX DE LOGRAS
Activité : SCI construction-vente en cours de démarrage
- 100 % du capital de la SCI LES JARDINS D'ALICE
Activité : SCI construction-vente en cours de démarrage.
- 50 % du capital de la SCI SAINT CERGUES LES COTS
Activité : SCI construction-vente en cours de démarrage
- 50 % du capital de la SEP AFA CAPELLI
Activité : lotissement. En fin de réalisation de son objet social
- 50 % du capital de la SEP CAPELLI-SOFIREL (Lozanne 2)
Activité : lotissement en cours
- 50 % du capital de la SEP CAPELLI-SOFIREL (Chassieu 4)
Activité : lotissement en cours
- 50 % du capital de la SEP RIGAL 2 C Aménagement
Activité : lotissement en cours
- 99,99 % du capital de la S.A. BARAUT,
Activité : location CA 2006 : 62 K€

Ces comptes consolidés font ressortir un chiffre d'affaires net consolidé de 59.055 K€ à comparer à 46.809 K€ pour l'exercice précédent et un résultat net part du Groupe bénéficiaire de 6.550 K€ contre 6.081 K€ pour l'exercice précédent.

Analyse de la croissance et de rentabilité

En milliers € - Normes IFRS	2005	2006	Variation
Chiffre d'affaires consolidé	46.809	59.055	+26,2%
Dont lotissement - aménagement	40.541	52.627	+29,8%
% <i>chiffre d'affaires</i>	86,6%	89,1%	
Dont promotion immobilière	6.268	6.428	+2,6%
% <i>chiffre d'affaires</i>	13,4%	10,9%	
Résultat opérationnel	10.179	11.248	+10,5%
<i>Marge opérationnelle</i>	21,7%	19,0%	
Résultat net consolidé part du Groupe	6.081	6.550	+7,7%
<i>Marge nette</i>	13,0%	11,1%	

Au 31 décembre 2006, le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 59.055 K€, soit une progression de 26,2% par rapport à 2005 (46.809 K€), qui s'explique par la forte hausse de l'activité lotissement aménagement (+ 29,8%). Activité sur laquelle le nombre de lots sous compromis d'achat est en progression de 54% par rapport à 2005 avec 2315 lots à bâtir.

A noter qu'en 2006, la répartition géographique du chiffre d'affaires se porte sur les régions en développement. En effet, la région historique représente moins de 80% de l'activité lotissement du Groupe. Le chiffre d'affaires de l'activité promotion immobilière est essentiellement réalisé au travers de la promotion traditionnelle (promotion verticale). Une réorientation stratégique vers la promotion horizontale prendra effet au cours des prochains exercices.

Le montant des achats consommés s'est élevé à 40.919 K€, en hausse de 35% par rapport à 2005 (30.311 K€).

Le montant des charges externes s'est élevé à 3.668 K€, en hausse de 17% par rapport à 2005 (3.134 K€).

Le montant des charges de personnel s'est élevé à 2.255 K€, par rapport à 2.445 K€ en 2005. Elles sont impactées par une reprise de provision de 411 K€ liée au débouclage favorable de litiges salariaux. Corrigé de cet effet provision, les charges de personnel se sont élevées à 2.666 K€ en augmentation de 31% par rapport à 2005 corrigé. Cette variation s'explique par l'embauche de nouveaux collaborateurs en renforcement de la structure du Groupe. L'effectif moyen consolidé est passé de 31 personnes au 31 décembre 2005 à 42 personnes au 31 décembre 2006 soit une augmentation de 35%. Au 31 décembre 2006, l'effectif inscrit du Groupe était de 46 collaborateurs (+41% vs 31 décembre 2005).

Le montant des impôts et taxes s'est élevé à 595 K€, en hausse de 16% par rapport à 2005 (511 K€).

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'est élevé à 408 K€, en diminution de 20% par rapport à 2005 (513 K€). Cette évolution s'explique par le maintien d'une provision de 240 K€ passée en 2005 sur un programme de promotion, du fait d'une perte probable liée à la pollution du site.

Le résultat opérationnel à 11.248 K€ progresse de façon significative (+10,5%) par rapport à 2005 (10.179 K€) malgré la hausse des coûts liés au développement du Groupe avec l'ouverture de nouvelles agences en 2006 et l'étoffement de sa structure face à la croissance. Il intègre également la hausse des coûts connus en 2006, des matériaux utilisés pour les travaux de VRD et des sous-traitants.

Après prise en compte du coût de l'endettement financier (- 1.096 K€), des autres produits et charges financières (+ 9 K€), de la charge d'impôt sur le résultat (- 3.451 K€) et des intérêts minoritaires (160 K€), le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 6.550 K€, en progression de 7,7% par rapport à 2005 (6.081 euros), soit une marge nette de 11,1% (vs 13% en 2005) qui est supérieure à la moyenne du secteur et conforme aux exigences du Groupe.

Analyse de la structure financière

En milliers € - Normes IFRS	2005	2006
Capitaux propres part du Groupe (1)	17.632	22.560
Dette nette (2)	4.797	21.811
Gearing (2) / (1)	27%	97%

La structure financière du Groupe reste solide avec une utilisation maîtrisée de la dette financière.

Les capitaux propres part du Groupe progressent de 28%, passant de 17.632 K€ au 31 décembre 2005 à 22.560 K€ au 31 décembre 2006.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie à l'actif s'élèvent à 10.612 K€, à comparer à 8.826 K€ au 31 décembre 2005. Les dettes financières s'élèvent à 33.700 K€, à comparer à 14.940 K€ au 31 décembre 2005. L'évolution significative de cet endettement est directement liée au Besoin en Fond de Roulement qui varie de 22 M€ et qui intègre le fort effet de saisonnalité connu en 2006. En effet, 40 % du chiffre d'affaires de l'année a été réalisé sur les 2 derniers mois. Au 31 décembre 2006, le gearing est de 97 %, dans un contexte de forte saisonnalité, de croissance continue et d'accélération des acquisitions de terrains.

2. RESULTATS SOCIAUX DE CAPELLI

Nous vous présentons également les comptes sociaux de la société CAPELLI, lesquels ont été établis par application des mêmes principes et méthodes que ceux ayant servi à l'établissement des comptes de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2006, le chiffre d'affaires s'est élevé à 44.802 K€, soit une progression de 22 % par rapport à 2005 (36.627 K€).

Le montant des achats consommés s'est élevé à 31.142 K€, en hausse de 36% par rapport à 2005 (22.926 K€).

Le montant des autres achats et charges externes s'est élevé à 3.081 K€, en hausse de 44% par rapport à 2005 (2.143 K€).

Le montant des charges de personnel s'est élevé à 1.877 K€, en diminution de 16% par rapport à 2005 (2.237 K€). Corrigé de la reprise de provision expliqué ci-dessus, les charges de personnel se sont élevées à 2.288 K€, en hausse de 25% par rapport à 2005 corrigé (1.826 K€). L'effectif moyen est passé de 25 personnes au 31 décembre 2005 à 37 personnes au 31 décembre 2006.

Le montant des impôts et taxes s'est élevé à 448 K€, en hausse de 18% par rapport à 2005 (381 K€).

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'est élevé à 217 K€, en baisse de 9% par rapport à 2005 (238 K€). Cette baisse s'explique par la dotation, en 2005 de 50% de la provision expliquée ci-dessus sur un programme de promotion (détenue par la SA CAPELLI à hauteur de 25% de la SCI portant ce programme).

Le résultat d'exploitation s'inscrit en diminution de 9% à 8.463 K€, à comparer à 9.261 K€ au 31 décembre 2005.

Après prise en compte des quotes-parts de résultat sur opérations en commun (+ 337 K€), du résultat financier (- 751 K€), du résultat exceptionnel (- 113 K€) et de la charge d'impôt sur le résultat (- 2.726 K€), le résultat net ressort à 5.211 K€, (vs 6.083 K€ au titre de l'exercice 2005), soit une marge nette de 11,6% à comparer à 16,6% en 2005.

Les capitaux propres progressent de 16,2%, passant de 22.690 K€ au 31 décembre 2005 à 26.373 K€ au 31 décembre 2006.

La trésorerie à l'actif s'élève à 8.356 K€, à comparer à 7.021 K€ au 31 décembre 2005.

Les dettes financières s'élèvent à 23.592 K€, à comparer à 11.072 K€ au 31 décembre 2005.

Le gearing augmente pour atteindre 57,8% en 2006, à comparer à 17,9% en 2005 et s'explique par l'effet de saisonnalité expliqué ci-dessus.

3. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES DE LA SA CAPELLI

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article 148 du décret du 23 mars 1967, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices :

En Euros	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1.000.000	1.000.000.	4.482.000	9.296.000	9.296.000
Nombre des actions ordinaires existantes	2.400	2.400	3.320.000	3.320.000	13.280.000
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffres d'affaires hors taxes	10.179.377	5.962.060	21.885.933	36.627.019	44.802.450
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1.998.213	1.121.901	5.210.419	9.296.483	8.153.944
Impôt sur les bénéfices	639.592	258.743	1.697.763	3.158.817	2.725.976
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1.054.824	1.199.591	3.306.603	6.082.848	5.210.824
Résultat distribué	998.400	-	664.000	1.527.200	1.633.440
RESULTATS PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	566,09	359,65	1,06	1,85	0,41
Résultat après impôt, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	439,51	499,83	1,00	1,83	0,39
Dividende attribué à chaque action	416,00	-	0,20	0,46	0,123
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	9	14	20	25	37
Montant de la masse salariale de l'exercice	430.470	561.646	1.481.458	1.620.588	1.379.023
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (charges et œuvres sociales)	157.707	197.356	569.244	615.615	497.878

4. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES

Conformément aux dispositions de l'article L225-100 alinéa 3 issu de l'ordonnance 2004-604 du 24 juin 2004, le présent rapport doit comprendre une Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires au regard du volume et de la complexité des affaires :

GESTION DES RISQUES ET ASSURANCES

Risques de marché

Risque de liquidités

Au 31 décembre 2006, les dettes financières s'élèvent à 33.700 K€. La trésorerie et les équivalents de trésorerie à l'actif s'élèvent à 11.889 K€, soit une dette financière nette de 21.811 K€. Rapportée aux capitaux propres consolidés part du Groupe de 22.560 K€, le gearing ressort à un niveau de 96,7% 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 fixe ou taux variable	Nominal	Capital restant dû au 31.12.2006	Echéances	Existence ou non de couvertures
CAPELLI SA						
Société Marseillaise de Crédit / Maison Chassieu	10/1997	Variable	45.735	4.262	09/2007	Non
Banque Rhône-Alpes / Vaugneray	04/1999	Fixe	60.980	3.056	04/2007	Non
Crédit Agricole / Bron Prats	06/1999	Fixe	83.847	24.040	05/2009	Non
Banque Rhône-Alpes / Sainte-Euphémie	10/2002	Fixe	40.000	7.495	10/2007	Non
Banque Rhône-Alpes / Dagneux	09/2003	Fixe	23.000	8.737	09/2008	Non
Banque Rhône-Alpes / Titres S.A. BARAUT	06/2004	Variable	753.600	615.544	10/2015	Non
Banque Rhône-Alpes / Véhicule	04/2006	Fixe	26.315	23.110	04/2011	Non
Société Générale / Corporate	07/2006	Variable	1.500.000	1.375.000	07/2009	Non
Banque Rhône-Alpes / Vaulx en Velin	04/2006	Fixe	48.000	42.206	04/2011	Non
Total CAPELLI SA			2.581.477	2.103.450		
REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL						
Banque Rhône-Alpes / Rillieux	12/2002	Fixe	105.000	49.969	12/2009	Non
Banque Rhône-Alpes / Chasse-sur-Rhône	03/2005	Fixe	53.000	41.269	03/2012	Non
Total REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE SARL			386.673	91.238		
LES JARDINS DE MARIE - Banque Cantonale Genève	09/2003	Variable	180.000	153.148	09/2007	Non
SA BARAUT – Banque Rhône-Alpes / Catalan	03/2005	Fixe	95.000	63.885	03/2010	Non
TOTAL GENERAL CAPITAL				2.411.721		
+ intérêts courus				18.400		
Total				2.430.121		

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.

Risque de taux

Au 31 décembre 2006, les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales auprès des établissements de crédit se répartissent de la manière suivante :

- 89% du capital total restant dû est emprunté à taux variable,
- 11% du capital total restant dû est emprunté à taux fixe.

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

Société	Banque	Nominal	Taux	Capital restant dû au 31.12.2005	Impact variation de 1%
CAPELLI SA	Banque Rhône-Alpes	753.600	Euribor 3 mois + 2%	615.544	5.650
CAPELLI SA	Société Générale	1.500.000	Euribor 3 mois + 2%	1.375.000	10.993
JARDINS DE MARIE	Banque Cantonale de Genève	180.000	Euribor 1 mois + 1,6%	153.148	576
Total				2.143.692	17.219

Risque de change

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

Risques liés à l'activité

Réglementation applicable

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.

Marché foncier

Le Groupe CAPELLI poursuit son développement en dupliquant son process dans d'autres régions, ce qui lui permet d'accroître son volume foncier à moyen et long terme. Il mène depuis début 2006 une politique de maintien des prix du foncier à l'achat, qui lui permet d'éviter de majorer conséquemment les prix de vente, à l'exception de l'augmentation due aux matières premières. Cette politique volontariste permet de conserver une forte solvabilité des acquéreurs, regroupés au sein des mêmes CSP.

Concurrence

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
- mise en place d'une communication forte dans les nouveaux secteurs
- flexibilité et réactivité de la force d'achat et de vente.

5. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 5.210.824 euros.

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

Bénéfice de l'exercice	5.210.824 euros
• A la réserve légale	260.542 euros
• Au titre de dividendes aux actionnaires	1.633.440 euros soit 0,123 euro par action
• Au report à nouveau	1.200.000 euros
• Le solde au compte "autres réserves"	2.116.842 euros

Les dividendes susvisés seront payables le 29 Juin 2007.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des Impôts, nous vous rappelons que la totalité des sommes dont la distribution vient d'être décidée à titre de dividendes est éligible à la réfaction de 40 % visée à l'article 158-3 2° du même Code et ne bénéficie plus de l'avoir fiscal.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les rapports présentés mentionnent que le dividende unitaire mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Total des sommes distribuées	Dividende net distribué	Réfaction art. 158-3-2° du C.G.I	
				Eligible	Non éligible
2005	3.320.000	1.527.200 €	0,46 €	1.527.200 €	0 €
2004	3.320.000	664.000 €	0,20 €	664.000 €	0 €
2003	N.A	néant	néant	N.A	N.A

6. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Le montant des charges non déductibles visées à l'article 39-4 du Code général des impôts s'élève à 75.778 € pour l'exercice 2006 et l'impôt correspondant à 25.256,80 €.

TROISIEME PARTIE : FILIALES ET PARTICIPATIONS

S'agissant des filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité lors de notre exposé sur l'activité de la Société et de ses filiales.

Nous vous avons également présenté la structure et l'organisation du groupe CAPELLI.

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

Evolution du périmètre de consolidation en 2006 :

• Prises de participations

Nous vous signalons que notre société a pris, au cours de l'exercice écoulé, les participations suivantes :

- SCI LE MAZARIN pour 50 %
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE pour 50 %
- SCI LES JARDINS D'ALICE pour 100 %
- SCI LES COTEAUX DE LOGRAS pour 60 %
- SCI SAINT CERGUES LES COTS pour 50 %
- SARL LE CLOS SAVETIER pour 59 %.
- SEP RIGAL 2C pour 50%.

• Cessions de participations et sociétés liquidées

Nous vous signalons que notre société a, au cours de l'exercice écoulé, cédé les participations ou liquidé les sociétés suivantes :

- SCI LES JARDINS D'EMILIE (au 30/09/2006)
- SCI LE DOMAINE DES COLS VERTS (au 31/08/2006)
- SCI 253/255 AVENUE CHARLES DE GAULLE (30/09/2006)
- SEP SOFIREL CAPELLI
- SEP CAPELLI FONTANEL
- SEP CAPELLI URBA
- SEP CAPELLI RIGAL

Aucune des sociétés contrôlées ne détient de participation dans la société CAPELLI.

QUATRIEME PARTIE : GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du Conseil d'Administration au 15 avril 2007 :

Membre	Christophe Capelli	Jean-Charles Capelli	Rodolphe Peiron
Adresse professionnelle	2 bis, chemin du Coulouvrier 69410 Champagne-au-Mont-d'Or	2 bis, chemin du Coulouvrier 69410 Champagne-au-Mont-d'Or	2 bis, chemin du Coulouvrier 69410 Champagne-au-Mont-d'Or
Titre au sein du Conseil	Président	Administrateur	Administrateur
Date de nomination	16/06/2006	16/06/2006	16/06/2006
Echéance	AGO statuant sur l'exercice clos au 31.03.2012	AGO statuant sur l'exercice clos au 31.12.2006	AGO statuant sur l'exercice clos au 31.12.2006
Fonction chez CAPELLI S.A.	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Administratif et Financier

Autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration au cours des 5 dernières années :

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

Christophe Capelli	2002	2003	2004	2005	2006
CAPELLI S.A.	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Président et Directeur Général
HJC SARL	Gérant	Gérant	-	-	-
CAPELLI PROMOTION SAS	Gérant	Gérant	Gérant	Gérant	Président
ENTREPOTS JEAN CAPELLI S.A.	Administrateur	-	-	-	-
CHAMPIE SARL	Co-gérant	Liquidateur	-	-	-
2C AMENAGEMENT SARL	Gérant	Gérant	Gérant	Gérant	Président
BARAUT S.A.	-	-	Administrateur	Administrateur	Administrateur et Directeur Général
REALISATION SAINT CHRISTOPHE SARL	-	-	-	-	Co-Gérant
FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT SARL	-	-	-	-	Co-Gérant

Jean-Charles Capelli	2002	2003	2004	2005	2006
CAPELLI S.A.	-	-	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
BARAUT S.A.	-	-	Administrateur	Administrateur	Président et Directeur Général
REALISATION SAINT CHRISTOPHE SARL	-	-	-	-	Co-Gérant
SNC LES PLATIERES					Co-Gérant
FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT SARL	-	-	-	-	Co-Gérant

Rodolphe Peiron	2002	2003	2004	2005	2006
CAPELLI S.A.	-	-	-	-	Administrateur

Renouvellement du mandat de deux administrateurs

Le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Charles CAPELLI venant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale, nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions pour une nouvelle période de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée à tenir dans l'année 2013 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2013.

Le mandat d'administrateur de Monsieur Rodolphe PEIRON venant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale, nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions pour une nouvelle période de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée à tenir dans l'année 2013 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2013.

Rémunérations et avantages en nature des organes de direction et d'administration :

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous rendons compte ci-après, de la rémunération totale et des avantages en nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social, tant par la société que par les sociétés contrôlées :

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

* prises de fonction à compter de mai 2005

Nous vous informons par ailleurs que la société n'a pas réalisé d'opérations dans le cadre des options de souscription ou d'achat d'actions ni dans le cadre d'attribution gratuite d'actions.

2. CONVENTION REGLEMENTEE

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce et conclues au cours de l'exercice écoulé après avoir été régulièrement autorisées par votre Conseil d'Administration. Votre Commissaire aux Comptes a été dûment avisé de ces conventions qu'il a décrites dans son rapport spécial.

3. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

ORFIS BAKER TILLY
représenté par Monsieur Bruno Genevois
149 boulevard de Stalingrad - 69100 Villeurbanne
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : néant
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2010

DFP AUDIT
représenté par Monsieur Frédéric Velozzo
Immeuble Le Poincaré - 2 rue de la Claire - 69009 Lyon
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : néant
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2010

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

Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Jean-Louis Flèche
149 boulevard de Stalingrad - 69100 Villeurbanne
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : néant
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2010

Monsieur Pierre Petit
Immeuble Le Poincaré - 2 rue de la Claire - 69009 Lyon
Date de première nomination : 17/06/2005
Renouvellement : néant
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2010

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

Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau pris en charge par le Groupe CAPELLI au titre de l'exercice 2006 :

En euros	Commissariat aux comptes	Autres missions	Total
ORFIS	32.746	-	32.746
DFP	30.800	-	30.800
Total	63.546	-	63.546

CINQUIEME PARTIE : INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL

Capital social

Le capital social de la société est de 9.296.000 €, divisé en 13.280.000 actions de 0,70 € de nominal, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Evolution du capital de CAPELLI depuis la création

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 Conversion du nominal en €	4.519.570 F - €	- F - €	- -	6.559.570 F 1.000.000 €	2.400 2.400	2.733,15 F 416,66 €
06/10/2004	Augmentation de capital par apport des titres HJC	1.148.315 €	33.012.485 €	2.756	2.148.315 €	5.156	416,66 €
	Réduction du capital par annulation des actions CAPELLI détenues par HJC	<998.734 €>	<28.714.478 €>	<2.397>	1.149.581 €	2.759	416,66 €
	Augmentation de capital par apport des titres SFA	129.998 €	3.731.002 €	312	1.279.579 €	3.071	416,66 €
	Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion et de réserves	2.866.271 €	- €	-	4.145.850 €	3.071	1.350,00 €
	Division du nominal par 1.000	- €	- €	3.067.929	4.145.850 €	3.071.000	1,35 €
28/10/2004	Augmentation de capital par appel public à l'épargne	336.150 €	2.372.484 €	249.000	4.482.000 €	3.320.000	1,35 €
17/06/2005	Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion et de réserves	4.814.000 €	-	-	9.296.000 €	3.320.000	2,80 €
16/06/2006	Division par quatre du nominal de la totalité des actions	-	-	-	9.296.000 €	13.280.000	0,70 €

Division du nombre d'actions

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.

2. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

En application des dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous informons que le personnel de la société ne détient aucune action faisant l'objet d'une gestion collective ou dont les intéressés n'ont pas une libre disposition.

3. OPTIONS D'ACHAT ET DE SOUSCRIPTION D'ACTION

Nous vous informons que la société n'a pas mis en place de programme d'options de souscription ou d'achat d'actions visés par les dispositions des articles L225-177 à L225-186 du Code de Commerce.

4. DELEGATION DE POUVOIRS OU DE COMPETENCES

EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

En application des dispositions de l'article L 225-129-5 du Code de commerce, nous vous informons que la société a procédé aux délégations de pouvoirs ou de compétence suivantes en matière d'augmentation de capital :

Délégations de compétence et de pouvoirs accordés par l'Assemblée Générale du 17 juin 2005 :

	Durée de validité	Plafond (valeur nominale)
Emission d'actions ordinaires nouvelles et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	26 mois à compter du 27 octobre 2005	10.000.000 € pour les actions ordinaires ou les ABSA 50.000.000 € pour les obligations convertibles en actions ou les OBSA
Emission d'actions ordinaires nouvelles et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	26 mois à compter du 27 octobre 2005	10.000.000 € pour les actions ordinaires ou les ABSA 50.000.000 € pour les obligations convertibles en actions ou les OBSA
Augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	26 mois à compter du 17 juin 2005	-

Il n'a pas été fait usage de ces délégations.

5. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES

Actionnariat de la Société au 31 mars 2007

Conformément à l'article L 233-13 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié ou des 2/3 du capital social ou des droits de vote :

- Monsieur Jean-Claude Capelli : 18,41% en pleine propriété et 11,42% en usufruit, représentant 29,72 % des droits de vote en assemblée générale ordinaire et 13,28% en assemblée générale extraordinaire,
- Madame Claudine Capelli : 18,37% en pleine propriété et 11,42% en usufruit, représentant 29,67% des droits de vote en assemblée générale ordinaire et 13,23% en assemblée générale extraordinaire,
- Monsieur Christophe Capelli : 9,92% en pleine propriété et 11,42% en nue-propriété, représentant 14,28% des droits de vote en assemblée générale ordinaire et 30,72% en assemblée générale extraordinaire,
- Monsieur Jean-Charles Capelli : 5,24% en pleine propriété et 11,42% en nue-propriété, représentant 7,55% des droits de vote en assemblée générale ordinaire et 23,99% en assemblée générale extraordinaire.

Actionnariat au 31 mars 2007	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Pleine propriété				
Jean-Claude Capelli	2.446.169	18,42%	2.448.545	13,28%
Claudine Capelli	2.439.592	18,37%	2.439.592	13,23%
Christophe Capelli	1.316.720	9,92%	2.632.720	14,28%
Jean-Charles Capelli	696.000	5,24%	1.392.000	7,55%
Usufruit				
Jean-Claude Capelli	1.516.000	11,42%	3.032.000	16,44%
Claudine Capelli	1.516.000	11,42%	3.032.000	16,44%
Nue-propriété				
Christophe Capelli	(1.516.000)	(11,42 %)	(1.516.000)	(16,44%)
Jean-Charles Capelli	(1.516.000)	(11,42 %)	(1.516.000)	(16,44%)
Sous-total Famille Capelli	9.930.481	74,78%	14.976.857	81,22%
Autocontrôle	14.933	0,11%	14.933	-%
Public	3.334.586	25,11%	3.448.742	18,70%
Total	13.280.000	100,00%	18.440.532	100,00%

Droit de vote double

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.

Identité de certains actionnaires

Le détail de la participation des membres de la famille Capelli est repris dans le tableau ci-dessus.

Franchissement de seuil

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce, nous vous informons que les déclarations de franchissement de seuil au niveau de l'actionariat ont été les suivantes :

- Par courrier du 3 novembre 2006, reçu le jour même, complété par un courrier du 6 novembre, la Société Privée de Gestion de Patrimoine - SPGP (17, avenue Matignon, 75008 Paris), agissant pour le compte de fonds communs de placement dont elle assure la gestion, a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 2 février 2006, par suite d'une acquisition d'actions sur le marché, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société CAPELLI, et détenir au 8 février 2006, pour le compte desdits fonds, 664 042 actions CAPELLI représentant autant de droits de vote, soit 5,004% du capital et des droits de vote de cette société (1). En outre, la SPGP a précisé détenir au 5 novembre 2006, pour le compte desdits fonds, 866.955 actions CAPELLI représentant autant de droits de vote, soit 6,53% du capital et des droits de vote de cette société (2).

(1) Sur la base d'un capital composé de 13 280 000 actions représentant 13 271 420 droits de vote.

(2) Sur la base d'un capital composé de 13 280 000 actions représentant autant de droits de vote.

- Par courrier du 31 janvier 2007, complété par courriers des 5 et 7 février, Monsieur Christophe Capelli a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi individuellement en hausse, le 4 octobre 2006, le seuil de 10% des droits de vote en assemblée générale ordinaire (ci-après AGO) et le seuil de 25% des droits de vote en assemblée générale extraordinaire (ci-après AGE) de la société CAPELLI, et détenir au 4 octobre 2006, 1 316 720 actions CAPELLI représentant 2 632 720 droits de vote en AGO et 5 664 720 droits de vote en AGE (1), soit 9,92% du capital, 14,37% des droits de vote en AGO et 30,91% des droits de vote de cette société en AGE (2).

- Par courrier du 7 février 2007, Monsieur Jean-Charles Capelli a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi individuellement en hausse, le 4 octobre 2006, le seuil de 20% des droits de vote en AGE de la société CAPELLI, et détenir au 4 octobre 2006, 696 000 actions CAPELLI représentant 1 392 000 droits de vote en AGO et 4 424 000 droits de vote en AGE (3), soit 5,24% du capital, 7,60% des droits de vote en AGO et 24,14% des droits de vote de cette société en AGE (2).

- Par courrier du 8 février 2007, Monsieur Jean-Claude Capelli a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi individuellement en baisse, le 4 octobre 2006, le seuil de 15% des droits de vote en AGE de la société CAPELLI, et détenir au 4 octobre 2006, 3 962 169 actions CAPELLI représentant 5 478 169 droits de vote en AGO et 2 446 169 droits de vote en AGE (3), soit 29,84% du capital, 29,90% des droits de vote en AGO et 13,35% des droits de vote de cette société en AGE (1).

- Par courrier du 8 février 2007, Madame Claudine Capelli a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi individuellement en baisse, le 4 octobre 2006, le seuil de 15% des droits de vote en AGE de la société CAPELLI, et détenir au 4 octobre 2006, 3 955 592 actions CAPELLI représentant 5 471 592 droits de vote en AGO et 2 439 592 droits de vote en AGE (3), soit 29,79% du capital, 29,86% des droits de vote en AGO et 13,31% des droits de vote de cette société en AGE (3).

Ces derniers franchissements de seuils résultent de l'attribution de droits de vote double en date du 4 octobre 2006.

(1) M. Christophe Capelli possède la nu-propriété de 1 516 000 actions dont l'usufruit est détenu par M. Jean-Claude Capelli.

(2) Sur la base d'un capital composé de 13 280 000 actions représentant 18 324 104 droits de vote, en application du dernier alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

(3) M. Jean-Charles Capelli possède la nu-propriété de 1 516 000 actions dont l'usufruit est détenu par Mme Claudine Capelli.

Actions d'autocontrôle

L'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2005 a autorisé le Conseil d'Administration, à acquérir, par tous moyens, en une ou plusieurs fois, des actions de la société dans la limite d'un nombre d'actions représentant au plus 10% de son capital social à la date de la décision d'acquisition par le Conseil d'Administration, et pour un montant global maximal de 10.000.000 euros, dans les conditions et limites prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. La présente autorisation peut être utilisée par le Conseil d'Administration en vue :

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

Au 31 mars 2007, la société détenait 14.933 actions en autocontrôle, soit 0,11% du capital.

SIXIEME PARTIE : DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1. DELEGATIONS A ACCORDER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN VUE DE PROCEDER A UNE OU PLUSIEURS AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration à :

- Augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires de la société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant global qui ne pourra pas être supérieur à 10.000.000 euros pour les émissions d'actions ordinaires et 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital, types obligations convertibles, OBSAR...
- Augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, pour un montant global qui ne pourra pas être supérieur à 10.000.000 euros pour les émissions d'actions ordinaires et 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital, types obligations convertibles, OBSAR...
- Augmenter le capital social au profit de salariés de la société à hauteur d'une somme représentant 1% du capital à ce jour par l'émission d'actions nouvelles. Le prix d'émission devant être déterminé conformément aux dispositions de l'article L 443-5 du Code du Travail.

Ces autorisations priveront d'effet toutes délégations antérieures ayant le même objet. Elles seront fixées pour une durée de 26 mois à compter du jour de l'Assemblée.

2. MODIFICATIONS STATUTAIRES

Nous vous proposons de mettre les statuts en conformité avec les dispositions du décret du 11 décembre 2006 modifiant le décret du 23 mars 1967.

Sont concernés les articles 29 relatif à la convocation des Assemblées Générales, 31 relatif à l'accès aux Assemblées Générales et les articles 35 et 36 relatifs aux règles de quorum dans les Assemblées Générales.

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

Fait à CHAMPAGNE AU MONT D'OR
Le Conseil d'Administration

2 Programme de rachat d'actions

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2005 a décidé que le prix d'achat maximum hors frais par action ne devra pas être supérieur à celui de la dernière opération indépendante ou, s'il est plus élevé, de l'offre indépendante actuelle la plus élevée sur la place où l'achat est effectué.

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 acquis 98.058 actions dans le cadre de la régularisation des cours sur la base d'un cours moyen de 8,65 €. Elle a par ailleurs cédé 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.

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 (€)	Objectif
Octobre 2005	Achat	-	-	-	Régularisation de cours
	Vente	-	-	-	Régularisation de cours
Novembre 2005	Achat	35	28,70	1.004,50	Régularisation de cours
	Vente	35	28,70	1.004,50	Régularisation de cours
Décembre 2005	Achat	1.850	28,17	52.118,78	Régularisation de cours
	Vente	612	28,25	17.286,76	Régularisation de cours
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	Régularisation de cours
	Vente	1.134	29,31	33.236,96	Régularisation de cours
Février 2006	Achat	2.879	31,57	90.877,43	Régularisation de cours
	Vente	2.606	31,04	80.903,30	Régularisation de cours
Mars 2006	Achat	3.349	36,19	121.202,46	Régularisation de cours
	Vente	4.615	36,30	167.504,90	Régularisation de cours
Avril 2006	Achat	2.043	41,97	85.752,37	Régularisation de cours
	Vente	1.339	40,77	54.596,00	Régularisation de cours
Mai 2006	Achat	1.950	40,83	79.618,10	Régularisation de cours
	Vente	777	39,66	30.813,79	Régularisation de cours
Juin 2006 (1)	Achat	1.276	8,75	11.168,33	Régularisation de cours
	Vente	2.014	8,90	17.929,50	Régularisation de cours
Juillet 2006	Achat	2.197	8,83	19.408,73	Régularisation de cours
	Vente	1.745	9,25	16.135,20	Régularisation de cours
Aout 2006	Achat	2.898	9,43	27.316,00	Régularisation de cours
	Vente	6.118	8,96	54.821,67	Régularisation de cours
Septembre 2006	Achat	5.390	9,41	50.722,54	Régularisation de cours
	Vente	6.247	9,00	56.253,81	Régularisation de cours
Octobre 2006	Achat	7.152	8,54	61.103,61	Régularisation de cours
	Vente	1.460	8,43	12.302,85	Régularisation de cours
Novembre 2006	Achat	6.585	8,45	55.616,92	Régularisation de cours
	Vente	4.334	8,34	36.147,18	Régularisation de cours
Décembre 2006	Achat	1.635	7,95	13.004,73	Régularisation de cours
	Vente	1.172	7,68	9.004,31	Régularisation de cours
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	Régularisation de cours
	Vente	7.877	8,54	67.289,99	Régularisation de cours
Février 2007	Achat	4.611	8,56	39.477,02	Régularisation de cours
	Vente	2.045	8,80	17.991,39	Régularisation de cours
Mars 2007	Achat	7.808	7,84	61.221,00	Régularisation de cours
	Vente	5.641	8,03	45.298,00	Régularisation de cours
Total 01.01 au 31.03.2007	Achat	11.617	36,00	418.236,96	
	Vente	10.471	35,05	367.054,95	

(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 €

3

Rapport du président sur le fonctionnement du conseil d'administration et les procédures de 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 décembre 2006,
- 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 nommé Président du Conseil d'Administration et Directeur Général le 28 avril 2006. Monsieur Jean-Charles CAPELLI a été confirmé dans ses fonctions de directeur général délégué le 28 avril 2006. Messieurs Christophe CAPELLI et Jean Charles-CAPELLI ont été à nouveau renouvelés dans leurs fonctions le 16 juin 2006.

1.2 Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice écoulé votre Conseil d'administration s'est réuni 9 fois en conformité avec les statuts.

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

- 10 mars 2006
- 28 avril 2006
- 16 juin 2006
- 20 juillet 2006
- 29 août 2006
- 8 septembre 2006
- 12 septembre 2006
- 19 octobre 2006
- 15 décembre 2006

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 au cours desquelles ont été examinés et arrêtés les comptes annuels, ainsi que les comptes intermédiaires.

1.4 Information des administrateurs

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

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

2. Contrôle interne

1.1 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 3^{ème} 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 sur les métiers du Groupe.

En 2006, 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.

1.2 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 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, dont un Contrôleur de Gestion. 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, validés par chaque responsable de service et présentés au Président Directeur Général, accompagnés de la pièce comptable justifiant du règlement demandé. Une procédure de validation des factures a 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 la standardiste et l'assistante de direction, qui les répartissent 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 Commissaire aux Comptes effectuent un audit des comptes au 31 Décembre 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 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 opérationnel 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 refonte 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

4

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 décembre 2006.

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 9 mai 2007
Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY
Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO

5 Comptes consolidés au 31 décembre 2006

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 K€	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>		<1.003>
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	68		169
Acquisitions d'immobilisations financières	<12>	4.2	<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		525
Remboursement d'emprunts	<545>	4.5	<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 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 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

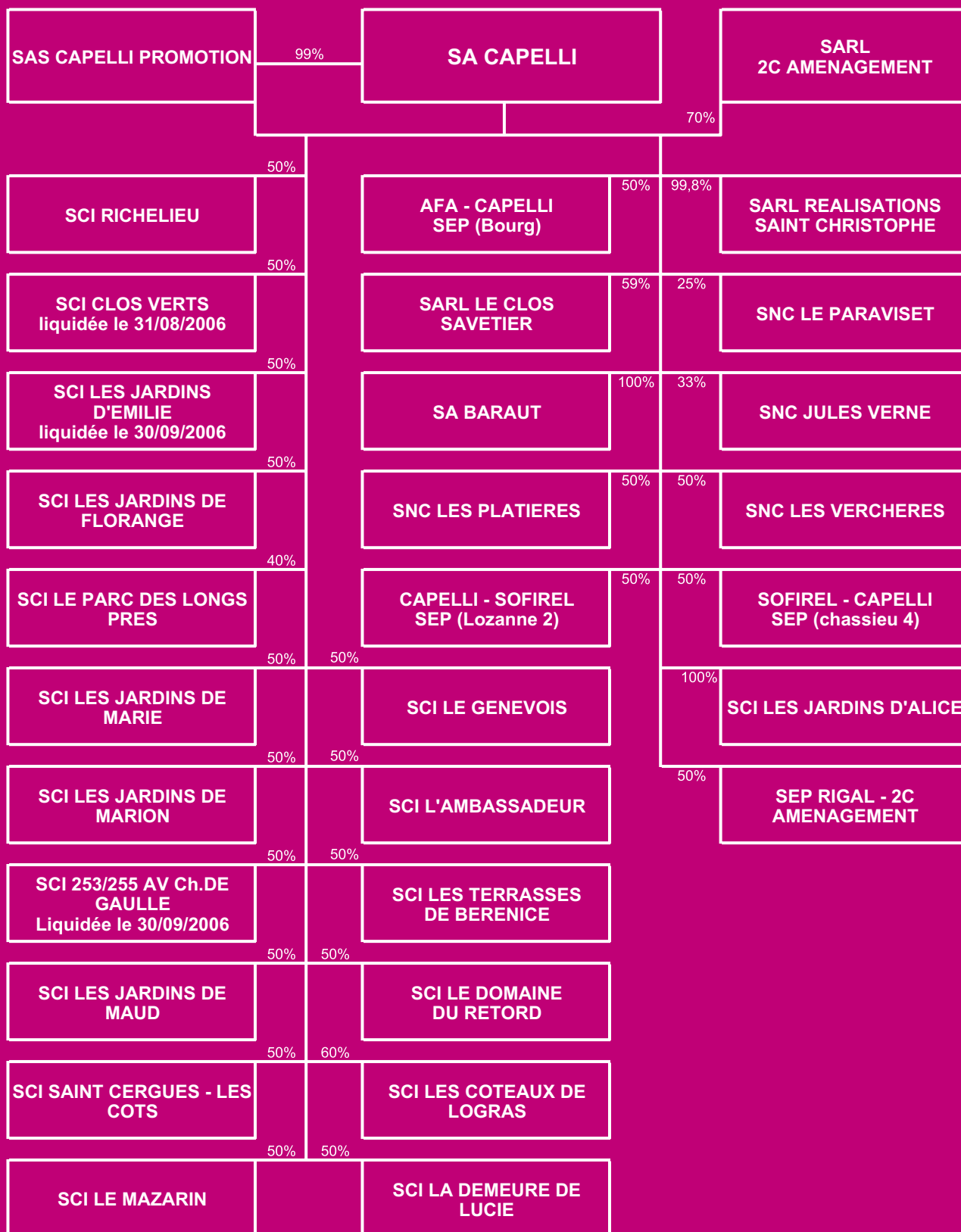
(*) dont 636 K€ correspondant à l'affectation de l'écart de première consolidation sur le rachat des titres de REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE.

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



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 détention direct	Détention directe %	Contrôle du Groupe %	Méthode de consolidation	Intérêts du Groupe %	Intérêts %
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. Ecarts d'acquisition

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

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

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

3.3.4. Immobilisations corporelles

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

Les immeubles de placement ont été retraités selon la norme IAS 40, en retenant comme méthode celle du coût amorti. Le groupe fait procéder périodiquement à des expertises externes, par des professionnels indépendants.

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

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

Catégorie	Mode	Durée
Constructions :		
Structure	Linéaire	40 ans
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

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 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
Ecarts 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 de clôture
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
Ecart 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 ACOMPTE 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 :

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 soumises 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



Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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

7 Comptes sociaux au 31 décembre 2006

BILAN SOCIAL 2006 - ACTIF

(en K€)	31.12.2006 (12 mois)			31.12.2005 (12 mois)
	Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concession, brevets et droits similaires	130	21	109	8
Fonds commercial	53	-	53	53
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Total immobilisations incorporelles	183	21	162	61
Terrains	-	-	-	-
Constructions	653	120	532	271
Installations techniques	24	13	12	9
Autres immobilisations corporelles	590	300	290	238
Immobilisations en cours	-	-	-	187
Avances et acomptes	-	-	-	-
Total immobilisations corporelles	1.267	433	833	705
Participations	8.134	-	8.134	8.129
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	142	-	142	62
Total immobilisations financières	8.276	-	8.276	8.192
ACTIF IMMOBILISE	9.727	455	9.272	8.957
Stocks matières premières	-	-	-	-
Stocks encours de biens et de services	-	-	-	-
Stocks produits intermédiaires et finis	26.759	209	26.550	13.528
Stocks de marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur comm.	403	-	403	287
Créances clients et comptes rattachés	19.564	-	19.564	13.861
Autres créances	7.402	-	7.402	5.203
Valeurs mobilières de placement	5.594	-	5.594	4.388
Disponibilités	2.763	-	2.763	2.633
Charges constatées d'avance	854	-	854	294
ACTIF CIRCULANT	63.338	209	63.129	40.194
Charges à répartir	-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
Ecart de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	73.065	664	72.402	49.151

BILAN SOCIAL 2006 - PASSIF

(en K€)	31.12.2006 (12 mois)	31.12.2005 (12 mois)
Capital social	9.296	9.296
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	7.280	7.280
Réserves légales	304	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	4.252	-
Report à nouveau	31	31
RESULTAT DE L'EXERCICE	5.211	6.083
Subventions d'investissement	-	-
CAPITAUX PROPRES	26.373	22.690
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour risques	120	120
Provisions pour charges	-	-
PROVISIONS	120	120
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit*	22.931	10.321
Emprunts et dettes financières divers	661	752
Total dettes financières	23.592	11.072
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19.633	9.589
Dettes fiscales et sociales	2.173	5.194
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1
Autres dettes	510	485
Produits constatés d'avance	-	-
Total dettes d'exploitation	22.316	15.268
DETTES	45.908	26.341
Ecart de conversion passif	-	-
TOTAL PASSIF	72.402	49.151
* dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banque et CCP	20.448	9.312

COMPTE DE RESULTAT 2006

<i>(en K€)</i>	31.12.2006 (12 mois)	31.12.2005 (12 mois)
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de biens	43.185	35.222
Production vendue de services	1.618	1.405
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	44.802	36.627
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	424	556
Autres produits	-	2
Total des produits d'exploitation	45.227	37.186
Achats marchandises et matières premières	-	-
Variation de stocks de marchandises	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	44.237	24.366
Variation de stocks de matières premières & approvisionnements	<13.096>	<1.440>
Autres achats et charges externes	3.080	2.143
Impôts, taxes et versements assimilés	448	381
Salaires et traitements	1.379	1.621
Charges sociales	498	616
Dotations aux amortissements sur immobilisations	150	118
Dotations aux provisions sur actif circulant	67	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	120
Autres charges	-	1
Total des charges d'exploitation	36.764	27.925
RESULTAT D'EXPLOITATION	8.463	9.261
Bénéfice attribué ou perte transférée	343	428
Perte supportée ou bénéfice transféré	6	37
Produits financiers	370	330
Charges financières	1.121	689
RESULTAT FINANCIER	<751>	<359>
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	8.049	9.293
Produits exceptionnels	72	50
Charges exceptionnelles	185	101
RESULTAT EXCEPTIONNEL	<113>	<51>
Impôts sur les bénéfices	2.726	3.159
Total des produits	46.013	37.993
Total des charges	40.802	31.910
BENEFICE OU PERTE	5.211	6.083
Résultat net par action (sur la base de 13.280.000 actions)	0,39 €	0,46 €

TABLEAU DE FINANCEMENT 2006 :
CALCUL DE LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

	31/12/2006	31/12/2005
RESSOURCES DURABLES		
Résultat net comptable	5.211	6.083
Dotations aux amortissements et provisions	150	239
Reprises sur amortissements et provisions	-	<14>
Plus ou moins-values sur cession d'actifs	-	11
Subventions d'investissements virées au résultat	-	-
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	5.361	6.319
Prélèvements		-
AUTOFINANCEMENT DISPONIBLE	5.361	6.319
Cessions d'immobilisations	68	37
Augmentation de capitaux propres	-	31
Augmentation des comptes courants d'associés	-	-
Augmentation des dettes financières	1.936	330
Subventions reçues	-	-
TOTAL DES RESSOURCES	7.364	6.716
EMPLOIS FIXES		
Acquisitions d'immobilisations	533	394
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Réduction des capitaux propres	-	-
Dividendes	1.527	664
Remboursement des comptes courants d'associés	776	32
Remboursement des dettes financières	474	319
TOTAL DES EMPLOIS	3.311	1.409
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL	4.054	5.308

UTILISATION DE LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

	31/12/2006	31/12/2005
VARIATIONS DES ACTIFS CIRCULANT		
Stocks et en-cours	13.022	1.936
Clients et comptes rattachés	5.703	8.027
Autres créances	1.633	1.732
Comptes de régularisation	560	<484>
VARIATION	20.918	11.212
VARIATION DES PASSIFS HORS TRESORERIE		
Fournisseurs et comptes rattachés	10.044	3.752
Autres dettes	<2.981>	1.650
Comptes de régularisation	-	<23>
VARIATION	7.063	5.379
BESOIN (-) OU DEGAGEMENT (+) DE L'EXERCICE	<13.855>	<5.833>
VARIATION TRESORERIE		
Disponibilités	1.336	789
Concours bancaires courants	<11.137>	<1.314>
VARIATION	<9.801>	<526>
UTILISATION DE LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	<4.054>	<5.308>

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

Comptes sociaux au 31 décembre 2006

Annexe au bilan avant affectation du résultat de l'exercice, dont le total est de 72 401 559,09 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 44 802 449,67 Euros et dégagant un bénéfice de 5 210 824,37 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2006 au 31/12/2006.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'assemblée générale extraordinaire du 16 juin 2006 a pris les décisions suivantes :

Transfert du siège social

Le lieu du siège social de la société a été transféré du 14 avenue Ampère à Saint Didier au Mont d'Or au 2 bis Chemin du Coulouvrier à Champagne au Mont d'Or.

Direction de la société

Suite au départ de Jean-Claude CAPELLI, la SA est désormais présidée par Christophe CAPELLI.

Division d'actions

L'AGE a également 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.

Création d'établissement

La société poursuit son développement national, avec l'ouverture en 2006 de trois nouveaux établissements dans les villes de Nantes, Toulouse et Rennes.

Intégration fiscale

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

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La SA CAPELLI souhaite procéder à un changement de date de clôture de son exercice, pour le fixer au 31 mars. A cet effet, le prochain exercice sera un exercice « transitoire » d'une durée de trois mois, du 1er janvier 2007 au 31 mars 2007.

Cette modification sera soumise au vote de l'assemblée générale extraordinaire du 28 mars 2007.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

(Code de commerce – articles L.123-13 et L. 123-17)

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 articles 7, 21, 24 début, 24-1°, 24-2°, 24-3°)

Principes et conventions générales

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

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

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

Permanence des méthodes

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

Evaluation des provisions

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

Sociétés en participation

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

- SEP CAPELLI-SOFIREL « Lozanne 2 », dont elle est gérante. La comptabilité de la SEP, qui n'a pas la personnalité morale, est incluse dans la comptabilité de la SA CAPELLI. Lors de la clôture de l'exercice, la quote part du bénéfice ou du déficit revenant à l'autre associé est comptabilisée dans les "opérations faites en commun".
- SEP SOFIREL-CAPELLI "Chassieu 4" : La SA CAPELLI n'est pas gérante de cette société. Elle comptabilise en fin d'exercice 50% de la balance de clôture de la SEP, faisant ainsi apparaître sa quote-part du résultat dans ses comptes.
- SEP AFA-CAPELLI : La SA CAPELLI n'est pas gérante de la SEP. Elle comptabilise en fin d'exercice sa quote-part du résultat de l'exercice dans les "opérations faites en commun".

Autres immobilisations incorporelles

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

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

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

	Valeurs	Taux d'Amortissement
Logiciels	20	100,00
	7	33,33
	103	20,00

Evaluation des immobilisations corporelles

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

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

Evaluation des amortissements

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

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

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

Titres immobilisés

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

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

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

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

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

Créances immobilisées

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

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

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

Evaluation des produits en cours

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

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

- Prix d'acquisition
- Frais financiers
- Impenses (frais d'aménagement et de viabilisation)

Les frais financiers incorporés au stock au 31 Décembre 2006 s'élèvent à 413 686€ contre 168 426€ en N-1

Dépréciation des stocks

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

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

Evaluation des créances et des dettes

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

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

Dépréciation des créances

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

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

Evaluation des valeurs mobilières de placement

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

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

Disponibilités en euros

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

Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires

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

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN

Etat des Immobilisations

	Valeur brute immobilisée début d'exercice	Acquisitions	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice
			Poste à poste	Cessions	
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	74	109	-	-	183
Constructions sur sol propre	335	-	-	-	335
Aménagements des constructions	22	296	-	-	317
Installations techniques, matériels et outillages	17	8	-	-	24
Instal générales, agencements & aménagements	158	30	-	-	189
Matériel de transport	170	109	-	154	125
Matériel de bureau et informatique, mobilier	194	82	-	-	276
Immobilisations corporelles en cours	187	-	187	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1.083	525	187	154	1.267
Autres participations	8.129	6	-	1	8.134
Prêts et autres immobilisations financières	62	80	-	-	142
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	8.192	86	-	1	8.277
TOTAL	9.349	720	187	155	9.727

Etat des amortissements

CADRE A : SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	Amortissements Début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements Fin d'exercice
		Dotations	Diminutions	
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	14	7	-	21
Constructions sur sol propre	82	11	-	94
Aménagements des constructions	3	23	-	27
Installations techniques, matériel et outillage	8	5	-	13
Installations générales, agencements	86	12	-	97
Matériel de transport	91	38	88	41
Matériel de bureau et informatique, mobilier	108	54	-	162
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	378	143	88	433
TOTAL	392	150	88	455

CADRE B : VENTILATION DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE				CADRE C : MOUVEMENTS AFFECT PROV POUR AMT DEROG	
Immobilisations amortissables	Amortiss. linéaires	Amortiss. dégressifs	Amortiss. except.	Dotations	Reprises
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	7	-	-	-	-
Constructions sur sol propre	11				
Aménagements des constructions	23				
Installations techniques, matériel et outillage	5				
Installations générales, agencements	12	-	-	-	-
Matériel de transport	38	-	-	-	-
Matériel de bureau et informatique, mobilier	54	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	143	-	-	-	-
TOTAL	150	-	-	-	-

Etat des provisions

	Montant Début exercice	Augmentation Dotation exercice	Diminution		Montant Fin d'exercice
			Montants utilisés	Montants non utilisés	
Autres provisions pour risques et charges TOTAL I	120 120				120 120
Provisions dépréciation stocks et encours Autres provisions pour dépréciation TOTAL II	142 - 142	67 - 67	- - -	- - -	209 - 209
TOTAL GENERAL	262	67	-	-	329
Dont dotations et reprises		- d'exploitation - financières - exceptionnelles 67	-	-	

La provision pour risques et charges de 120 000 Euros correspond à la perte à terminaison d'un programme calculée en fonction du budget.

La provision sur stock dotée au cours de l'exercice (67 K€) a été comptabilisée du fait d'une modification imposée du prix d'un lot par la collectivité acheteuse pour la construction de logements sociaux.

Etat des échéances des créances et des dettes

CADRE A - ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an
Autres immobilisations financières	142	103	39
Autres créances clients	19.564	19564	
Impôts sur les bénéfices	143	143	
Taxe sur la valeur ajoutée	2.228	2.227	
Divers état et autres collectivités publiques	12	12	
Groupe et associés	4.758	4.758	
Débiteurs divers	261	261	
Charges constatées d'avance	854	854	
TOTAL CREANCES	27.962	27.923	39

CADRE B - ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts dettes à 1 an maximum à l'origine	20.466	20.466		
Emprunts dettes à plus de 1 an à l'origine	2.465	603	1.568	294
Emprunts dettes financières divers	11	11		
Fournisseurs et comptes rattachés	19.633	19.633		
Personnel et comptes rattachés	347	347		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	326	326		
Taxe sur la valeur ajoutée	1.360	1.360		
Autres impôts, taxes et assimilés	141	141		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	1		
Groupe et associés	650	650		
Autres dettes	510	510		
TOTAL DES DETTES	45.908	44.046	1.568	294
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1.936			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	474			

Les créances relatives aux entreprises liées s'élèvent à 5.597 K€.

Les dettes relatives aux entreprises liées s'élèvent à 650 K€.

Composition du capital social

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

Différentes catégories de titres	Valeur nominale	Nombres de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions	0,70 €	3.320.000	9.960.000	-	13.280.000

Dont 13.579 actions autodétenues.

Le nombre d'actions a été multiplié par quatre, du fait de la division de la valeur nominale unitaire des actions, qui passe de 2,80 euros à 0,70 euros.

Tableau de variation des capitaux propres

	31/12/2005	Augmentation	Diminution	31/12/2006
Capital social	9.296			9.296
Primes de fusion ou d'apport	7.280			7.280
Réserves ou RAN	31	4.556		4.586
Résultat Net	6.083		6.083 (1)	0
Provisions Réglementées				
TOTAL	22.690	4.556	6.083	21.162

(1) Distribution du résultat 2005 pour un montant de 1 527 K€

103 200 € de réserves sont affectées en contrepartie des actions autodétenues.

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

Nature	Nombres de titres				Montant de la dépréciation
	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Global	
Fonds commercial	53	-	-	53	-
Total	53	-	-	53	-

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

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2006	31/12/2005
Créances clients et comptes rattachés	419	257
Autres créances	227	87
Total	646	344

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

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2006	31/12/2005
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	18	102
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13.848	6.070
Dettes fiscales et sociales	606	1.347
Total	14.472	7.520

Charges et produits constatés d'avance
(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 23)

Charges constatées d'avance	31/12/2006	31/12/2005
Charges d'exploitation	854	294
Total	854	294

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT

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

Répartition par secteur d'activité	31/12/2006	31/12/2005
Lotissement	43.683	35.640
Locations immobilières	26	28
Prestations intragroupe	354	677
Produits divers	739	282
TOTAL	44.802	36.627

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

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

Rémunération allouée aux membres	Montant
des organes de direction ou de gérance	490
TOTAL	490

Rémunération des membres du conseil d'administration.

Effectif moyen (Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24-22°)	Personnel salarié 31/12/2006	Personnel salarié 31/12/2005
Cadres	7	7
Employés	30	18
Total	37	25

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

	Charges Financières		Produits financiers	
	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
TOTAL	1.121	689	370	330
Dont entreprises liées	1	18	241	245

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

	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat comptable (hors participation)	7.937	2.726

IS sur résultat courant : 2.864 K€
 IS sur résultat exceptionnel : <38 K€>
 Crédit d'impôt sur les PME de croissance : <100 K€>

Intégration fiscale

L'impôt société relatif aux résultats des filiales bénéficiaires est constaté par chacune d'elles. En revanche, les déficits des filiales sont conservés par la société mère.

La différence entre l'impôt théorique de chacune des sociétés en l'absence d'intégration et l'impôt comptabilisé correspond au retraitement de la quote-part des frais et charges calculé en application du régime des sociétés mères-filles lors de la distribution de dividendes (soit 1704 €).

L'économie d'IS liée au déficit de la SA BARAUT a été constatée dans la SA CAPELLI, pour 39 150 euros.

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

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

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

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

Engagements donnés

	31/12/2006	31/12/2005
Promesses d'hypothèques	16	9
Cautions	2	1
Privilège de prêteur	ns	ns
Loyers baux	1	ns
Nantissement fonds de commerce	2	0
Total	21	10

Nantissement du fonds de commerce au profit de la société Générale à hauteur de 1.725.000€

Engagements reçus

	31/12/2006	31/12/2005
Avals, cautions	1	1
Garantie d'achèvement lotisseur	13	6
Total	14	7

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

Nature	Terrains	Constructions	Installations techniques matériels outillages	Autres	Total
Valeur d'origine	-	-	-	338	338
Amortissements					
- cumul exercices antérieurs	-	-	-	2	2
- dotations de l'exercice	-	-	-	41	41
Total	-	-	-	43	43
Redevances payées					
- cumul exercices antérieurs	-	-	-	24	24
- exercice	-	-	-	43	43
Total	-	-	-	67	67
Redevances restant à payer					
- à un an au plus	-	-	-	106	106
- entre 1 et 5 ans	-	-	-	170	170
- A plus de 5 ans	-	-	-	3	3
Total	-	-	-	278	278
Valeur résiduelle					
- à un an au plus	-	-	-	49	49
- entre 1 et 5 ans	-	-	-	14	14
- A plus de 5 ans	-	-	-	3	3
Total	-	-	-	67	67
Montant en charge sur l'exercice	-	-	-		

Engagements en matière de pensions et retraites

Le montant des engagements de retraite s'élève à 34 755 Euros au 31 décembre 2006.

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

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

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

Accroissements et allègements dette future d'impôt
(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24-24°)

Nature des différences temporaires	Montant
Accroissements	
- frais financiers sur stocks	142
Total des accroissements	142
Allègements	
.... Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation	
- contribution sociale de solidarité (ORGANIC)	24
.....- Effort construction	1
Total des allègements	26

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		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	Prêts et avances consenties par la société
				brute	nette					
1. Filiales (plus de 50%)										
SARL 2C AMENAGEMENT	500	472	70,00%	3.210	3.210	-	3.370	436	0	-
SAS CAPELLI PROMOTION	370	9	99%	3.861	3.861	-	693	291	0	-
SA BARAUT	1.342	<754>	99,99%	779	779	-	62	<114>	-	-
SARL REALISATIONS SAINT-CHRISTOPHE	8	263	99,80%	273	273	-	1.732	365	0	-
SARL LE CLOS SAVETIER	8	0	59%	4	4	-	609	140	0	-
2. Participations (10 à 50%)										
SCI LE RICHELIEU	1	0	50,00%	1	1	-	410	21	0	-
SCI LES JARDINS DE MARION	1	0	25,00%	0	0	-	58	0	0	-
SCI LES JARDINS DE MARIE	1	0	25,00%	0	0	-	2	0	0	-
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	1	0	25,00%	0	0	-	0	<11>	0	-
SCI LE PARC DES LONGS PRES	1	0	20,00%	0	0	-	9.087	601	0	-
SCI LES JARDINS DE MAUD	1	0	25,00%	0	0	-	11	0	0	-
SNC LES PLATIERES	2	0	50,00%	1	1	-	0	3	0	-
SCI LE GENEVOIS	1	0	50,00%	1	1	-	0	0	0	-
SCI L'AMBASSADEUR	1	0	25,00%	0	0	-	68	0	0	-
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	1	0	25,00%	0	0	-	3.374	175	0	-
SCI LE DOMAINE DU RETORD	1	0	25,00%	0	0	-	1	0	0	-
SNC LE PARAVISET	1	0	25,00%	0	0	-	0	3	0	-
SNC JULES VERNE	2	0	33,33%	1	1	-	12	2	0	-
SNC LES VERCHERES	1	0	50,00%	1	1	-	4.542	1.559	0	-
SCI LES JARDINS D'ALICE	1	0	10,00%	0	0	-	0	<3>	0	-
SCI SAINT CERGUES LES COTS	1	0	50,00%	1	1	-	0	<4>	0	-
SCI LES COTEAUX DE LOGRAS	1	0	30,00%	0	0	-	0	0	0	-
SCI LE MAZARIN	1	0	50,00 %	1	1	-	0	0	0	-
SCI LA DEMEURE DE LUCIE	1	0	50,00%	1	1	-	0	0	0	-

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Opérations faites en commun
(Arrêté du 27 avril 1982)

Affaires	Résultat global	Résultat transféré
Affaires bénéficiaires		
• SCI LE RICHELIEU 31/12/2006	21	10
• SNC LE PARAVISET 31/12/2005	144	36
• SCI LE PARC DES LONGS PRES 31/12/2006	601	120
• SNC JULES VERNE 31/12/2005	399	133
• SCI LES TERRASSES DE BERENICE	175	44
• SEP URBA CAPELLI 31/12/2006	0	0
Total	1.340	343
Affaires en perte		
• SCI LE DOMAINE DES COLS VERTS 31/08/2006	4	1
• SCI LES JARDINS D'EMILIE 30/09/2006	1	0
• SCI LES JARDINS DE FLORANGE 31/12/2006	11	3
• SNC LES PLATIERES 31/12/2005	3	1
• SCI 253/255 AVENUE CHARLES DE GAULLE 31/12/2006	0	0
• SCI LES JARDINS D'ALICE 31/12/2006	3	0
• SEP AFA BOURG	2	1
• SEP CAPELLI SOFIREL	-	0
Total	23	6

Produits et charges exceptionnels
(Arrêté du 27 avril 1982)

	Montant	Imputé au compte
Produits exceptionnels		
• Cessions d'immobilisations	68	775000
• Liquidation des filiales BIC	4	773000
• Régularisations diverses	1	771xxx
• Produits sur exercices antérieurs		
Total	72	
Charges exceptionnelles		
• Valeur nette des immobilisations cédées	68	675xxx
• Liquidation des filiales BIC	12	673000
• Indemnités versées	67	671xxx
• Amendes et pénalités	1	671200
• Régularisations diverses	37	671xxx
Total	185	

Société consolidante

La SA CAPELLI est la société tête du groupe de consolidation, le périmètre de consolidation comprenant 28 autres sociétés au 31 décembre 2006.



Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans les notes intitulées respectivement "Evaluation des provisions" et "Etat des provisions", aux pages 3 et 8 de l'annexe :

Les provisions sont évaluées sur la base de leur montant actualisé correspondant à la meilleure estimation de la consommation de ressources nécessaires à l'extinction d'une obligation.

La provision pour risques et charges correspond à la perte à terminaison d'un contrat de construction évaluée en fonction d'un budget

Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des évaluations et estimations retenues.

- Les titres de participation sont le cas échéant dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice, calculée selon les modalités décrites dans la note intitulée "Titres immobilisés", à la page 5 de l'annexe.

Nous avons examiné les modalités de mise en oeuvre de ce test de dépréciation ainsi que les hypothèses utilisées.

• Les stocks de l'activité Lotissement sont évalués conformément aux principes exposés dans la note en page 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 annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur :

la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,

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

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

Villeurbanne et Lyon, le 9 mai 2007

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY
Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO



Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

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 BARAUT	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 BARAUT	18 118	
	SAS CAPELLI PROMOTION	4 757	
	SA 2C AMENAGEMENTS	3 410	
SARL REALISATIONS ST-CHRISTOPHE	6 316		
SARL CLOS SAVATIER	1 005		
Locations immobilières/charges locatives	SCI CHAMPAGNE		92 811
Caution solidaire	2C AMENAGEMENTS		

Villeurbanne et Lyon, le 9 mai 2007

Les commissaires aux comptes

ORFIS BAKER TILLY
Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT
Frédéric VELOZZO



10 **Projet de résolutions à l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2006**

I- RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2006, tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes annuels se soldant par un bénéfice net de 5.210.824 euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale donne en conséquence aux administrateurs quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice dont elle vient d'approuver les comptes.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce et statuant sur ce rapport, approuve successivement chacune desdites conventions.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil d'Administration, et décide d'affecter le bénéfice de 5.210.824 euros de l'exercice de la manière suivante :

• A la réserve légale	260.542 euros
• A titre de dividendes aux actionnaires Soit 0,123 euros par action sur la base de 13.280.000 actions	1.633.440 euros
• Au report à nouveau	1.200.000 euros
• Le solde au compte "autres réserves"	2.116.842 euros

Les dividendes susvisés seront payables le 29 juin 2007.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des Impôts, l'Assemblée prend acte de ce que la totalité des sommes dont la distribution vient d'être décidée à titre de dividendes est éligible à la réfaction de 40 % visée à l'article 158-3 2° du même Code et ne bénéficie plus de l'avoir fiscal.

En outre, l'Assemblée Générale prend acte de ce que les rapports présentés mentionnent que le dividende unitaire mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

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

* l'avoir fiscal a été supprimé depuis le 1^{er} janvier 2005.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports du conseil d'administration et des commissaires aux comptes ainsi que des comptes consolidés du groupe CAPELLI arrêtés au 31 Décembre 2006, approuve les comptes consolidés de l'exercice 2006 dans toutes leurs composantes, tels qu'ils ont été présentés.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Charles CAPELLI arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une nouvelle période de six ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2013 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2013.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Rodolphe PEIRON arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une nouvelle période de six ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2013 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2013.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, 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, sous réserve de l'adoption de la onzième résolution,
- 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 de l'opération 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.

II- RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

HUITIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration d'émettre toutes valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de son article L. 225-129-2 :

1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :

a) par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;

b) et/ou par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ;

2) Fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.

3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur :

- à un montant de 10.000.000 euros pour les émissions d'actions ordinaires
- à un montant de 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital, types obligations convertibles, OBSAR...

Le plafond ainsi arrêté inclut la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

En outre, sur ce plafond s'imputera le montant nominal global des actions émises, directement ou non, en vertu de la résolution qui suit.

4) En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1/a/ ci-dessus :

a) décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,

b) décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le conseil d'administration pourra utiliser les facultés prévues par la loi et notamment offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,

c) en ce qui concerne toute incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres, décide que, le cas échéant, les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai fixé par les dispositions légales,

5) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

NEUVIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration d'émettre toutes valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment son article L 225-129-2 :

1) Délègue au conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.

2) Fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.

3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le conseil d'administration de la présente délégation de compétence : Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur :

- à un montant de 10.000.000 euros pour les émissions d'actions ordinaires,
- à un montant de 50.000.000 euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital, types obligations convertibles, OBSAR....

En outre, sur ce plafond, s'imputera le montant nominal global des actions émises en vertu de la précédente résolution.

4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au conseil d'administration la faculté de conférer aux actionnaires, un droit de priorité conformément à la loi.

5) Décide que la somme revenant ou devant revenir à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le conseil d'administration mettra en oeuvre la délégation.

6) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la présentation du rapport du Conseil d'Administration, décide, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-6 alinéa 1 et L. 225-138-1 du Code de commerce :

- de déléguer pendant une durée de vingt-six mois au Conseil d'Administration sa compétence pour augmenter le capital social en une ou plusieurs fois au profit des salariés de la société, dans les conditions visées à l'article L. 225-138-1 du Code de commerce et à l'article L. 443-5 du Code de travail, d'un montant représentant au plus 1% du capital à ce jour, par l'émission d'actions nouvelles de la société conférant à leurs titulaires les mêmes droits que les actions anciennes,

- que le prix d'émission des actions à émettre sera déterminé par le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L. 443-5 du Code du travail,

- de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet :

- de mettre en oeuvre la présente délégation, décider et réaliser éventuellement l'augmentation de capital conformément à la présente résolution, fixer le montant définitif de la ou desdites augmentations, d'en arrêter les dates et modalités, de fixer le prix d'émission des actions nouvelles, de déterminer les dates d'ouverture et de clôture de la période de souscription, de déterminer la date de jouissance des actions nouvelles, de déterminer le mode de libération de leurs souscriptions,
- d'établir le rapport complémentaire décrivant les conditions définitives de l'opération prévu aux articles L. 225-129-5 et L. 225-138 du Code de commerce,
- de mettre en place éventuellement, et s'il le juge opportun, un plan d'épargne d'entreprise à créer, lequel plan sera alimenté par des versements volontaires des salariés et éventuellement un abondement de la société s'il le décide,
- plus généralement, de fixer les modalités et conditions des opérations qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation, de constater la réalisation définitive de la ou des augmentations du capital social, procéder à la modification corrélative des statuts, prendre toutes dispositions et accomplir tous actes et formalités nécessaires.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la présentation du rapport du Conseil d'Administration, décide de supprimer, en vertu des dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions qui seront émises dans le cadre de l'(des) augmentation(s) de capital qui serait(ent) décidée en application de la présente décision et d'en réserver l'émission aux personnes salariées de la société disposant, à la date d'ouverture des souscriptions d'une ancienneté dans la société d'au moins trois mois (et qui ne seront pas en période de préavis), éventuellement regroupés au sein d'un FCPE à créer, et/ou adhérents à un plan d'épargne d'entreprise à créer, lequel plan sera alimenté par des versements volontaires des salariés et éventuellement un abondement de la société si le Conseil d'Administration le décide. Le Conseil d'Administration sera chargé d'arrêter la liste des bénéficiaires de cette augmentation de capital et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L 225-138 - I du Code de commerce, le rapport complémentaire établi par le Conseil d'Administration lorsqu'il fera usage de la délégation qui lui a été consentie aux termes de la résolution qui précède, sera certifié par le Commissaire aux Comptes.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la présentation du rapport du Conseil d'Administration et la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes, statuant conformément aux dispositions de l'article L 225-209 du Code de commerce et dans le cadre de l'autorisation de rachat de ses propres actions par la société, visée à la 7^{ème} résolution de la présente assemblée générale, et sous réserve de l'adoption de ladite résolution, autorise le Conseil d'Administration :

- sur ses seules délibérations, aux moments qu'il jugera opportun, à annuler en une ou plusieurs fois, au moyen d'une réduction corrélative du capital social, tout ou partie des actions de la société que celle-ci détiendrait dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la septième résolution, dans la limite de 10% du capital social existant au jour de la décision d'annulation, par période de 24 mois,
- à imputer la différence entre le prix de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles.

L'Assemblée Générale Extraordinaire délègue au Conseil d'Administration, tous pouvoirs pour procéder à cette ou ces annulations de titres, constater la ou les réductions du capital social corrélatives, d'imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves ou autres, procéder à la modification corrélative des statuts, effectuer toutes formalités, faire toutes déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier les articles 29 II, 31 I, 35 et 36 des statuts pour les mettre en harmonie avec les nouvelles dispositions réglementaires, ainsi qu'il suit :

Article 29 – Convocation, lieu de réunion

Le paragraphe II 2^{ème} alinéa est désormais rédigé de la façon suivante :

« En outre, la société est tenue, trente cinq 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. »

Le reste de l'article reste sans changement.

Article 31 – Accès aux Assemblées - Pouvoirs

Le paragraphe I 1^{er} alinéa est désormais rédigé de la façon suivante :

« 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 3^{ème} jour ouvré précédent l'assemblée générale à zéro heure, heure de Paris. »

Le reste de l'article reste sans changement.

Article 35 – Assemblée Générale Ordinaire

Le 3^{ème} alinéa est désormais rédigé de la façon suivante :

« Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent le 1/5 des actions ayant droit de vote. »

Le reste de l'article reste sans changement.

Article 36 – Assemblée Générale Extraordinaire

Le 2^{ème} alinéa est désormais rédigé de la façon suivante :

« L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote... »

Le reste de l'article reste sans changement.



11 Rapport des commissaires aux comptes sur les résolutions de l'Assemblée Générale

11.1. Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital (Assemblée du 25 mai 2007 – 8^{ème} résolution)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation de capital par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital, d'un montant maximal de 50.000.000 d'euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois, dans le cadre de l'article L.225-129-2, la compétence pour décider de cette opération et fixer les conditions d'émission.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Le rapport de votre conseil d'administration ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre de la huitième résolution, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul et le montant de ce prix d'émission.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de Commerce, nous établirons un rapport complémentaire lors de la réalisation de l'émission par votre conseil d'administration.

Lyon et Villeurbanne, le 9 mai 2007

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY : Bruno GENEVOIS DFP AUDIT : Frédéric VELOZZO

11.2. Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription (Assemblée du 25 mai 2007 – 9^{ème} résolution)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants et L.228-92 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation de capital par émission réservée d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital, pour un montant maximum de 60.000.000 d'euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt six mois, dans le cadre de l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, la compétence pour décider de cette opération et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de le l'émission proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Le prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'émission sera réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dont le principe entre cependant dans la logique de l'opération soumise à votre approbation.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de Commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre conseil d'administration.

Lyon et Villeurbanne, le 9 mai 2007

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY : Bruno GENEVOIS DFP AUDIT : Frédéric VELOZZO

11.3. Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription (Assemblée du 25 mai 2007 – 10^{ème} résolution)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une augmentation de capital par l'émission de titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 1% du capital à ce jour, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L.225-129-6 du code de commerce et L.443-5 du code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois, dans le cadre de l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de Commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission données dans ce rapport.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations de capital qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix données dans le rapport du conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de Commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre conseil d'administration.

Lyon et Villeurbanne, le 9 mai 2007

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY : Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT : Frédéric VELOZZO

11.4. Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription (Assemblée du 25 mai 2007 – 11^{ème} résolution)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société CAPELLI SA et en exécution de la mission prévue à l'article L.225-209 dernier alinéa du Code de Commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences conduisant à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L.225-209 dernier alinéa du Code de Commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre conseil vous demande de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Lyon et Villeurbanne, le 9 mai 2007

Les Commissaires aux Comptes

ORFIS BAKER TILLY : Bruno GENEVOIS

DFP AUDIT : Frédéric VELOZZO



Informations juridiques

- Dénomination sociale
CAPELLI
- Siège social (à l'issue de l'AGM du 16 juin 2006)
2 bis chemin du Coulouvrier - 69410 Champagne-au-Mont-d'Or
- Etablissement principal
2 bis, chemin du Coulouvrier – 69410 Champagne-au-Mont-d'Or
Téléphone : 04 78 47 49 29 – Télécopie : 04 78 47 51 18
- Forme juridique
Société anonyme à Conseil d'Administration régie par les dispositions du Code de commerce.
- Date de création
16 avril 1976
- Durée
L'expiration de la société est fixée au 31 décembre 2036, sauf dissolution anticipée ou prorogation.
- Registre du Commerce et des Sociétés
RCS Lyon 306 140 039
- Code APE
701 C – Promotion immobilière d'infrastructures
- Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société
L'acte constitutif, les statuts, les procès-verbaux des Assemblées Générales et des Conseils d'Administration, les comptes et les rapports des Commissaires aux Comptes peuvent être consultés à l'établissement principal de la société pendant la durée de validité du présent document de base.
- Objet social (article 2 des statuts)
La société a pour objet :
 - l'étude, la mise au point, la réalisation pour son compte ou le compte de tous tiers de tous projets immobiliers, leur commercialisation, ou tout ou partie de ces missions,
 - la vente, en totalité ou en partie, de tous biens ou droits immobiliers quelconques, l'activité de marchand de biens et de lotisseur,
 - la prise de participation dans toute société quel que soit son objet et sa forme ; la gestion administrative et financière dans toute société,
 - la création, l'acquisition, l'exploitation, la vente, la prise ou la dation à bail de tous établissements industriels ou commerciaux se rattachant à cet objet,
 - et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social et à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement, le tout, tant pour elle-même que pour le compte de tiers ou en participation sous quelque forme que ce soit.
- Exercice social (Article 5 des statuts)
Suivant délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mars 2007, il a été décidé de fixer la date de clôture de l'exercice social au 31 mars. De ce fait, l'exercice en cours sera un exercice "transitoire" d'une durée de trois mois, du 1^{er} janvier 2007 au 31 mars 2007.



CAPELLI SA, société au capital de 9.296.000 €
Cotée à la Bourse de Paris sur l'Eurolist

2 bis, chemin du Coulouvrier
Z.I. du Tronchon - 69410 Champagne-au-Mont-d'Or



www.capelli-immo.fr



Agences de Dijon, Aix-en-Provence, Toulouse, Nantes, Rennes,
et bientôt de nouvelles agences toujours plus proches de vous...