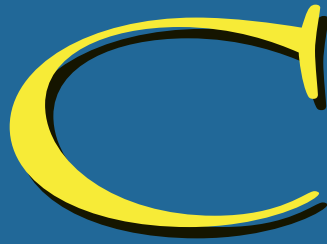


AMENAGER L'ESPACE DE VIE

CAPELLI



RAPPORT ANNUEL 2008 /2009



Le mot du Président

Innovation, Solidité, Maîtrise

Dans un contexte de détérioration marquée du marché de l'immobilier, notre Groupe a fait preuve de réactivité en adaptant rapidement ses structures aux conditions de marché :

- Requalification des lots avec un travail sur les surfaces mais aussi sur les prix de vente pour s'adapter au budget de notre clientèle de primo-accédants,
- Rigueur anti-inflationniste à l'achat,
- Réduction des coûts de structure et limitation des charges externes,
- Actions marketing fortes et innovantes afin de renforcer l'attractivité de notre offre.

Cette combativité et cette détermination nous ont permis de préserver nos équilibres financiers avec des résultats qui sont restés positifs sur l'ensemble de l'exercice.

Dans un marché de l'immobilier qui demeure difficile mais qui présente des signes indéniables de reprise aujourd'hui, le Groupe Capelli bénéficiera de trois effets de levier importants :

- Déficit des logements en France, aggravé par une pénurie de l'offre suite à l'arrêt brutal des programmes et la politique de déstockage menée par les promoteurs au cours des derniers mois
- Succès confirmé de notre positionnement Prix / Produit / Géolocalisation
- Impact positif des actions engagées en 2008/2009 qui auront un plein effet sur l'exercice en cours (baisse des stocks, réduction des frais fixes et de structures, amélioration du cash).

Fort de bases solides et d'une capacité prouvée à s'adapter à des conditions de marché difficiles, notre Groupe, tout en restant prudent, compte tirer pleinement profit de l'embellie actuelle du marché pour réaccélérer son développement au moment opportun.

Panorama financier

Le Groupe CAPELLI en Bref :

Un métier unique : Aménageur d'espaces de vie
Deuxième lotisseur national
Deux activités complémentaires
Aménagement/Lotissement : 2/3 du C.A.
Promotion immobilière : 1/3 du C.A.

10 agences en France
60 collaborateurs
Exercice fiscal : au 1^{er} avril - 31 mars

Principaux indicateurs financiers de l'exercice 2008/2009 :

Chiffre d'affaires : 50,5 M€
Marge opérationnelle : 11%
Marge nette : 4,1%
Chiffre d'affaires sécurisé au 30 juin 2009 (Backlog) : 55,1 M€

Ventilation de l'activité :

En M€	31 mars 2009	31 mars 2008
Aménagement / Lotissement	39,9	57,1
Promotion immobilière	10,7	8,5
Chiffre d'affaires annuel	50,6	65,6

L'évolution du chiffre d'affaires fait apparaître une solide résistance de l'activité VEFA « Maison de ville » lancée en 2007.

Pour l'activité lotissement, la démarche initiée par CAPELLI en 2007, qui vise à sélectionner des lots en zone péri urbaine adaptés à la demande notamment des primo-accédants et répondant à des critères de Prix / Produits / Géolocalisation a permis d'amortir la décroissance du marché immobilier constatée depuis juillet 2008.

Résultat opérationnel : 5,5 M€

Le Groupe a fait preuve de réactivité et d'adaptabilité en mettant en œuvre les mesures nécessaires pour traverser la crise conjoncturelle et immobilière 2008/2009. Ces actions ont permis de préserver les équilibres financiers du Groupe, de se préparer au rebond du marché qui s'est amorcé à compter de juin 2009 et de favoriser la génération de cash.

Une résistance solide dans un environnement très difficile

En K€	31 mars 2009	31 mars 2008
Chiffre d'affaires	50 496	65 633
Marge commerciale	28,2%	30,4%
Résultat opérationnel	5 532	10 525
Rentabilité opérationnelle (RO/CA)	11%	16%
Coût de l'endettement financier	(2 480)	(2 145)
Résultat net	2 085	5 516
Rentabilité nette (RN/CA)	4,1%	8,4%
Résultat part du Groupe	1 531	4 845

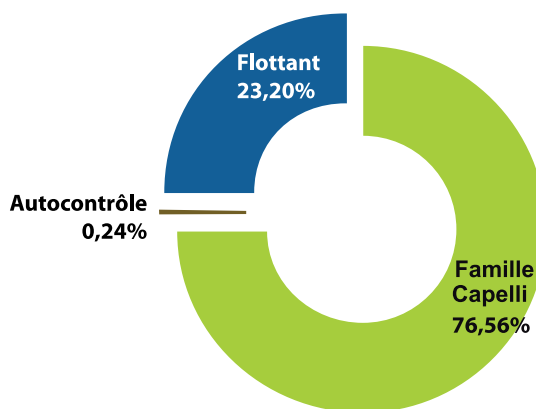
Amélioration de la structure financière

Au 31 mars 2009, la structure du bilan fait apparaître des capitaux propres de 28 747 K€, une trésorerie active et équivalent de trésorerie de 11 122 K€ et des dettes financières de 44 982 K€ soit un endettement net de 33 860 K€ contre 34 334 K€ en n-1. Le gearing a ainsi été ramené à 1,18 contre 1,62 en 2008.

Le Groupe a également parfaitement maîtrisé ses stocks qui ont été ramenés à 51 754 K€ contre 60 655 K€ au 31 mars 2008.

Répartition du capital au 31 mars 2009

Famille CAPELLI : 76,56%
Autocontrôle : 0,24%
Flottant : 23,20%



Des perspectives 2009/2010 prudentes mais optimistes

Dans un marché de l'immobilier qui demeure difficile mais qui présente des signes indéniables de reprise, le Groupe CAPELLI bénéficiera de trois effets de levier importants :

Déficit des logements en France, aggravé par une pénurie de l'offre suite à l'arrêt brutal des programmes et la politique de déstockage menée par les promoteurs au cours des derniers mois.

Succès confirmé de son positionnement Prix / Produit / Géolocalisation adapté la clientèle primo accédant.

Impact positif des actions engagées en 2008/2009 qui auront un plein effet sur l'exercice en cours (baisse des stocks, réduction des frais fixes et de structures, amélioration du cash).

Sommaire

■ Présentation du groupe	2
Faits marquants 2008-2009.....	3
La dynamique d'un groupe familial.....	5
Focus sur le marché immobilier.....	6
Capelli, Aménageur d'espaces de vie.....	10
Stratégie et développement.....	18
■ Développement durable	20
■ Cahier de l'actionnaire	25
■ Rapport Financier	28
A - Attestation des personnes physiques.....	30
responsables du rapport financier annuel	
B - Comptes consolidés au 31 mars 2009.....	31
C - Comptes sociaux au 31 mars 2009	61
D - Rapport de gestion	79
E - Contrôle interne	96
F - Rapport des commissaires aux comptes	100
G - Informations publiées au cours des 12 derniers mois	106
H - Honoraires des commissaires aux comptes	107



Présentation **du groupe**

Faits marquants 2008 - 2009

Fort de son expérience et démontrant une nouvelle fois sa capacité d'innovation et de réactivité, le Groupe CAPELLI a mis en place sur l'exercice 2008-2009 un plan d'actions marketing volontariste et multi-canal. L'ensemble de ces actions a eu pour effet de soutenir les ventes et d'accélérer la commercialisation des reliquats de programmes.

Requalification des produits :

Sur le 1^{er} trimestre 2008/2009, CAPELLI a bénéficié des décisions stratégiques adoptées il y a 18 mois portant sur une rigueur anti-inflationniste à l'achat, le renforcement de son organisation et une requalification de des produits. Ainsi, le Groupe s'est attaché à sélectionner des terrains en zone périurbaine conformes à la demande actuelle, avec des surfaces plus petites, de 400 à 600m², et adaptés au budget de sa clientèle de primo-accédants.

Visibilité accrue par une communication renforcée :

En appui de cette politique, le Groupe a mis l'accent sur des actions marketing fortes afin d'accroître la visibilité de son offre :



- Lancement d'une campagne « Terrain Prix Choc » et « Dernier Lot » multicanal, sur la presse gratuite, en affichage, en radio et sur le web
- Achat de liens sponsorisés et démultiplication des sites de mise en ligne des annonces sur le net, avec pour résultante une nette augmentation de la fréquentation du site www.monrevedeterrain.com

- Lancement d'une stratégie forte de webmarketing permettant d'optimiser le référencement du site dans les différents moteurs de recherche et de générer un trafic ciblé.

Création de différents sites web dédiés :

L'objectif de plus de 2 000 visites quotidiennes sur les différents sites web du Groupe, www.groupecapelli.com; www.terrainlowcost.fr; www.loi-scellier-capelli.com a été atteint le 15 juin 2009 et se maintient depuis, avec au total plus de 300 000 visites comptabilisées depuis le début de l'année.

- pour les programmes de promotion : www.lehameaudamandine.com, www.lesalleespascaline.fr

- pour les terrains « Low Cost » www.terrainlowcost.com : Afin de répondre aux besoins actuels des consommateurs en recherche de « Bonnes Affaires », CAPELLI a sélectionné une centaine de terrains parmi son offre qui bénéficient du meilleur mix Prix/Produit/Localisation.

- pour la défiscalisation en maison individuelle, www.loi-scellier-capelli.com

Totalement différente des produits de défiscalisation classiques, la maison « Prête à Louer CAPELLI » comprend un terrain viabilisé de 400 m² environ et une maison de 85 m². Avec 20 programmes en cours, ce produit d'investissement enregistre un franc succès du fait de la rareté de la maison individuelle en locatif et d'une implantation dans des zones sélectionnées pour leur fort potentiel.

- Mise au point d'une nouvelle offre « CAPELLI Serenity », Garantie Revente offerte à tous les clients- acquéreurs

- Renforcement des synergies avec les constructeurs et partenaires.



Elargissement de l'offre :

Le Groupe CAPELLI a souhaité élargir son offre vers d'autres segments afin de bénéficier des mesures gouvernementales visant à favoriser l'accès à la propriété et la construction de logements.

• Signature du 1er programme dédié au logement social

Le Groupe a signé en décembre 2008 sa première vente dédiée au logement social à Ornex (01) pour plus de 5 millions d'euros HT. Par ailleurs, sur plusieurs autres sites répartis sur le territoire national, des compromis de vente ont été signés pour la réalisation de maisons en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) avec des organismes sociaux.

• Lancement de la Maison à 100 000 € et développement du Pass Foncier

Conscient des contraintes financières des primo-accédants, le Groupe CAPELLI a souhaité proposer une offre de **Maison à 100 000 €** en partenariat avec un constructeur de maisons individuelles implanté localement, condition essentielle au succès de l'opération.

Pour la région de Montbrison (42), CAPELLI s'est associé au constructeur Maisons Monaco et propose **ainsi une maison de 3 chambres bâtie sur un terrain de 400 m² comprenant les VRD, l'Assurance Dommage Ouvrage et les frais de notaire pour 100 000 €.**

Par ailleurs, le Groupe a contacté l'ensemble des mairies partenaires de ses opérations pour leur proposer de les accompagner dans le montage du **Pass Foncier**. Ce dispositif, support de « Ma maison à 15 euros par jour » dont CAPELLI a signé la charte, permet aux particuliers de bénéficier de la TVA à 5,5% et d'acquies successivement la maison, puis le terrain, grâce à une aide du 1% logement. Une contribution des collectivités locales de 3 000 à 5 000 euros est requise. Elle sera partiellement compensée par l'Etat dans le cadre du plan de relance de l'économie mis en oeuvre sur 2009. A ce jour plus de 260 lots sont inscrits en Pass Foncier.

• Une opportunité pour les primo-accédants : le doublement du Prêt à Taux Zéro

Les nouvelles modalités annoncées par le Gouvernement sont applicables à tous les Prêts à Taux Zéro (PTZ) émis entre le 15 janvier 2009 et le 31 décembre 2009. Plus de 80 % des clients de CAPELLI sont des primo-accédants et sont donc éligibles à ce dispositif.

Pour mieux faire connaître ces nouvelles dispositions gouvernementales aux primo-accédants, le Groupe CAPELLI a adressé un mailing à l'ensemble de ses prospects avec une sélection d'offres adaptées au projet et une présentation pédagogique pour bien faire comprendre les rouages du nouveau dispositif.

• Structuration de la force commerciale :

Arrivée d'un Directeur des ventes France, avec pour mission principale d'élever la productivité (programmes de formation, outils d'aide à la vente, accompagnement terrain, ...)

La dynamique d'un groupe familial

1976, Jean-Claude CAPELLI crée J.C CAPELLI S.A., société spécialisée de l'Aménagement - Lotissement sur les départements du Rhône, de l'Ain et de l'Isère.

1995, après une expérience commerciale en Chine puis un séjour à Londres pour compléter sa formation, Christophe CAPELLI rejoint J.C CAPELLI S.A. en tant que prospecteur foncier.

1998, Christophe CAPELLI devient Directeur Général.

2001, la société débute une activité de promotion immobilière en association avec G. FONTANEL PROMOTION afin de répondre aux demandes des mairies qui recherchent un interlocuteur unique pour les terrains et les constructions. Parallèlement, l'entreprise crée 2 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.

2007, Jean-Charles CAPELLI est nommé Directeur Général adjoint. Poursuite du déploiement géographique avec la création de 3 nouvelles agences à Metz, Paris Sud et Lorient. Anticipant la demande des primo-accédants, le Groupe lance les programmes « Maisons de Ville ».

2008, arrivée d'un Directeur des Ventes France avec pour mission de structurer la force commerciale et d'élever ainsi la productivité.

2009, signature du premier programme dédié au logement social pour plus de 5 millions d'euros HT. Lancement des « Maisons Prêtes à Louer » et d'une gamme de terrains Low Cost.

Focus sur le marché immobilier

Le marché immobilier se répartit entre différents professionnels qui interviennent sur des métiers parfois totalement différents :

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

Le Groupe CAPELLI est exclusivement positionné sur le segment «Logements pour les particuliers», marché sur lequel il exerce les métiers de **lotisseur - aménageur** et de **promoteur non réalisateur**. Le Groupe CAPELLI confie en effet à des partenaires la construction et la réalisation des logements (maisons individuelles et logements collectifs).

Un exercice 2008/2009 marqué par une crise économique mondiale

L'année 2008/2009, après plus de 5 années de forte croissance a été affectée par le déclenchement de la crise des subprimes aux USA et de la crise financière mondiale puis économique qui s'en est suivie.

On estime que sur l'année 2008, les ventes de logements ont chuté de 31% et cette baisse s'est amplifiée sur les mois de janvier et mars 2009 pour atteindre sur 1 an une baisse de 45%.

Toutes les régions françaises ont été touchées par la crise avec des baisses très significatives du marché dans la région Bretagne, Est, Nord et en PACA. La région Rhône-Alpes, région où CAPELLI est fortement présent a légèrement mieux résisté que d'autres régions (-25%).

Le segment secundo-accédant a été particulièrement affecté compte tenu des difficultés que ses clients rencontraient pour vendre leur bien et obtenir des prêts relais.

La clientèle primo-accédant a quand à elle pu bénéficier d'un ensemble de mesures mises en place par le gouvernement pour soutenir à la fois l'accession à la propriété par les particuliers et le secteur de l'immobilier.

Parmi ces mesures on peut citer :

- Doublement du PTZ (prêt à taux zéro) pour les ménages pouvant en bénéficier. Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt complémentaire sans intérêts, accordé aux ménages accédant pour la première fois à la propriété. En 2009, le PTZ a été doublé pour l'achat d'un logement neuf, la quotité du prêt aidé passe ainsi à 30% du prix du logement, au lieu de 20% auparavant. Les plafonds de prix des logements ont également été augmentés. Le doublement du PTZ favorise notamment ceux qui n'ont pas d'apport personnel et qui se verraient refuser la possibilité d'emprunter.
- Augmentation des plafonds de revenus pour le prêt d'accession sociale. Depuis le 1^{er} novembre 2008, les plafonds de ressources pris en compte pour l'octroi des prêts d'accession sociale ont été relevés. Les plafonds applicables pour les offres de prêt PAS émises entre le 1^{er} novembre 2008 et le 31 décembre 2009 en zone A peuvent porter sur 31 250 € pour une personne et jusqu'à 50 000 € pour 3 personnes. En zone B ou C, le plafond est de 23 688 € pour **une personne** à 36 538 € pour 3 personnes. À compter du 1^{er} janvier 2010, ces plafonds de ressources seront alignés et indexés sur ceux exigés pour l'entrée dans un logement HLM.
- Extension du PASS Foncier. En 2009, le PASS Foncier a été étendu à l'achat d'un appartement. Mis en place fin 2007 pour les maisons individuelles dans le cadre de « la maison à 15 euros par jour », le PASS Foncier permet aux ménages modestes d'acheter un logement en remboursant chaque mois l'équivalent d'un loyer dans un logement HLM social (450 euros par mois en moyenne avec un étalement du remboursement sur 30 ans). Pour inciter les collectivités locales à proposer le PASS Foncier aux ménages modestes, la contribution obligatoire des communes à ce dispositif (3 000 à 5 000 euros par logement) a été diminuée tout en maintenant les avantages pour les accédants.
- Crédits d'impôts liés aux intérêts d'emprunts des crédits quels que soient les revenus. Cette réduction d'impôts sur les intérêts d'un prêt immobilier est effective durant les 5 premières années de remboursement et permet de déduire de l'impôt sur le revenu 20% des intérêts.
- Crédits d'impôt liés aux investissements favorisant les économies d'énergie. Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et valoriser les énergies renouvelables, l'Etat a mis en place un crédit d'impôt qui permet au contribuable de déduire les investissements et travaux en faveur des économies d'énergie (matériaux performants d'isolation, équipements thermiques à haute performance énergétique, ...). Ces dépenses ouvrent droit, jusqu'en 2012, à un crédit d'impôt pouvant aller jusqu'à 50% du montant des dépenses. Au titre d'une période de cinq années consécutives comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2012, la somme dépensée ne doit cependant pas excéder 8 000 euros pour une personne célibataire, veuve ou

divorcée et 16 000 euros pour un couple soumis à imposition commune.

- Mise en place de la Loi Scellier favorisant l'investissement locatif (défiscalisation). Applicable depuis le 1^{er} janvier 2009, ce nouveau dispositif très avantageux complète les Lois «Robien» et «Borloo» et permet d'obtenir, sous forme de réduction d'impôts, de 25% à 37% du prix d'un bien immobilier (appartement ou maison) destiné à la location.

L'accession à la propriété est l'une des priorités des ménages français

Malgré des périodes de fébrilité et de ralentissement, le marché du logement est durablement porteur en France compte tenu d'un déficit très important qui s'aggrave d'année en année comme le démontre le tableau ci-dessous. On estime qu'il faudrait actuellement construire environ 500 000 logements par an. Le déficit de logements atteint 1,3 million de logements en France.

En 2000, on construisait environ 300 000 logements neufs par an, en 2007 ce chiffre atteignait 430 000, et en 2008 il s'établit à un peu plus de 350 000.

Tableau d'évolution des besoins en logements

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

Plusieurs fondamentaux expliquent ce besoin :

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

1. La croissance démographique, avec une augmentation du nombre de naissances (la France connaît le taux de natalité le plus élevé d'Europe avec 2,1 enfants par couple), un allongement de la durée de vie et un flux migratoire positif.

2. L'éclatement de la cellule familiale avec de nombreuses familles monoparentales, une hausse des divorces (2,55 pers. / foyer en 1990 vs 2,27 en 2004).

La destruction d'un parc de logements vieillissants et ne répondant plus aux critères thermiques / énergétiques, ou phoniques en vigueur.

- **La France reste très en retard dans l'accession à la propriété**

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

Selon une étude du Crédit Foncier de 2008, devenir propriétaire est l'objectif majeur des français et cette préoccupation est particulièrement forte chez les moins de 35 ans qui l'appréhendent comme un choix défensif vis-à-vis de la précarité. Selon une étude Crédoc, pour l'ensemble des ménages français, 82% d'entre eux estiment que la maison individuelle représente le logement idéal pour une famille.

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

- Besoin de sécurisation, de lien avec la nature, de cocooning
- Recentrage sur la famille
- Envies de bricolage, décoration, jardinage.

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

- **25%** des constructions neuves étaient des maisons individuelles dans les années 60
- **56,1%** des constructions neuves étaient des maisons individuelles en 2007 et ces tendances persistent même si les ménages souhaitent ne pas trop s'éloigner des villes.

Evolution du marché foncier

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

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

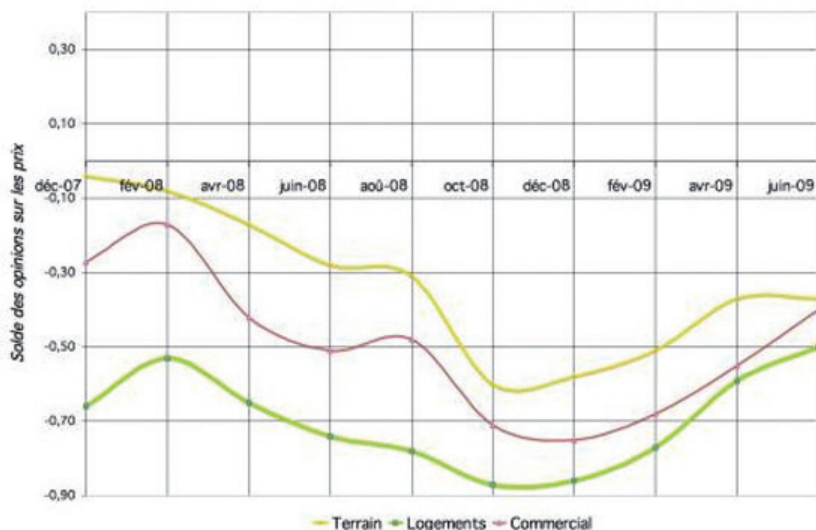
Les surfaces artificialisables

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

En 2008, le prix des terrains a connu une baisse sensible entre juin et décembre, la courbe des prix a tout de même repris une inflexion vers le haut depuis janvier et février 2009 et semble depuis se stabiliser.

En 2008, 139 000 permis de construire ont été délivrés à des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, soit 13% de moins qu'en 2007.

Près d'un dixième des ménages édifie sa maison sur un terrain acquis par succession ou donation. Les neuf dixièmes restants procèdent à un achat. Parmi les 125 000 terrains achetés, 87 700 ont été acquis au cours de l'année 2008 (70 % des achats). Les autres achats ont eu lieu en 2007 ou auparavant.



Evolution du prix des terrains, des logements et des locaux commerciaux (source notariat-services.com)

Le prix moyen des terrains constructibles varie fortement en fonction des régions avec un record pour la région Provence Alpes Côte d'Azur

(Source : Perval - Notaires de France)

Prix : terrains à bâtir en France (hors Ile-de-France)

Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du 01/05/2008 au 30/04/2009 :

Pays	< 600 m ²	600 à 900 m ²	900 à 1500 m ²	1500 à 2500 m ²	2500 à 5000 m ²	Ensemble
France (hors Ile-de-France)	68 000 €	69 700 €	72 600 €	70 500 €	74 300 €	70 600 €
Région(s) :						
Alsace	80 700 €	105 000 €	119 000 €	103 200 €	104 400 €	99 500 €
Aquitaine	90 400 €	76 900 €	73 200 €	63 000 €	61 400 €	71 500 €
Auvergne	46 600 €	45 000 €	38 100 €	41 100 €	37 400 €	41 400 €
Basse-Normandie	43 500 €	52 800 €	48 500 €	39 500 €	44 500 €	47 300 €
Bourgogne	41 300 €	57 700 €	48 000 €	38 100 €	36 500 €	47 700 €
Bretagne	52 900 €	58 100 €	65 200 €	63 400 €	57 200 €	58 400 €
Centre	51 000 €	57 100 €	52 900 €	53 200 €	50 200 €	54 000 €
Champagne-Ardenne	55 600 €	52 800 €	44 800 €	44 000 €	45 200 €	49 400 €
Corse	34 200 €	54 400 €	65 900 €	88 400 €	129 700 €	80 400 €
Franche-Comté	41 300 €	50 400 €	47 800 €	47 100 €	48 200 €	48 200 €
Haute-Normandie	53 900 €	58 100 €	60 700 €	59 800 €	64 300 €	59 700 €
Languedoc-Roussillon	85 900 €	117 200 €	132 300 €	129 500 €	166 500 €	104 700 €
Limousin	32 300 €	34 300 €	28 900 €	30 200 €	28 200 €	30 200 €
Lorraine	46 700 €	63 000 €	54 100 €	43 100 €	48 400 €	55 000 €
Midi-Pyrénées	63 700 €	71 500 €	70 200 €	61 400 €	62 600 €	66 600 €
Nord-Pas-de-Calais	57 200 €	69 000 €	71 100 €	75 300 €	65 500 €	67 100 €
Pays de la Loire	57 000 €	55 600 €	66 900 €	63 100 €	72 400 €	59 400 €
Picardie	54 600 €	55 900 €	51 000 €	48 600 €	53 000 €	53 000 €
Poitou-Charentes	66 700 €	57 000 €	43 300 €	41 200 €	40 200 €	52 500 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	126 100 €	147 800 €	168 600 €	213 800 €	218 200 €	167 500 €
Rhône-Alpes	83 300 €	99 300 €	116 400 €	111 600 €	122 800 €	105 400 €

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

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

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

Un marché concurrentiel en concentration

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

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

Dans le domaine du Lotissement, les principaux concurrents de CAPELLI sont :
 FONCIER CONSEIL, filiale du GROUPE NEXITY,
 GROUPE France TERRE,
 FRANCELOT,
 CELEOS,
 ATARAXIA, filiale du CREDIT MUTUEL.

...

Dans le domaine de la Maison de Ville, le Groupe CAPELLI figure parmi une dizaine d'intervenants nationaux.

CAPELLI,

Aménageur d'espaces de vie

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

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

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

Le métier d'aménageur – lotisseur

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

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.

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



PROJET - PRINCIPE D'AMENAGEMENT - UNE GREFFE A REALISER AVEC LE CENTRE-BOURG

Le projet prévoit :

- un ensemble d'environ 95 logements,
- une MAPA (Maison d'Accueil pour Personnes Agées)
- et un espace réservé pour un équipement public type Crèche.

-  UN ESPACE VERT AU COEUR DU PROJET
-  EQUIPEMENT PUBLIC type crèche
-  MAISONS DE VILLAGE 52 logements + 1 Maison d'accueil pour Personnes Agées
-  MAISONS DE VILLE 10 logements
-  MAISONS INDIVIDUELLES 33 logements



Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Thierry Roche - 91 bis avenue de la République 69160 Tassin-la-Demi-Lune tel 04 78 34 02 56 fax 04 72 38 09 96

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

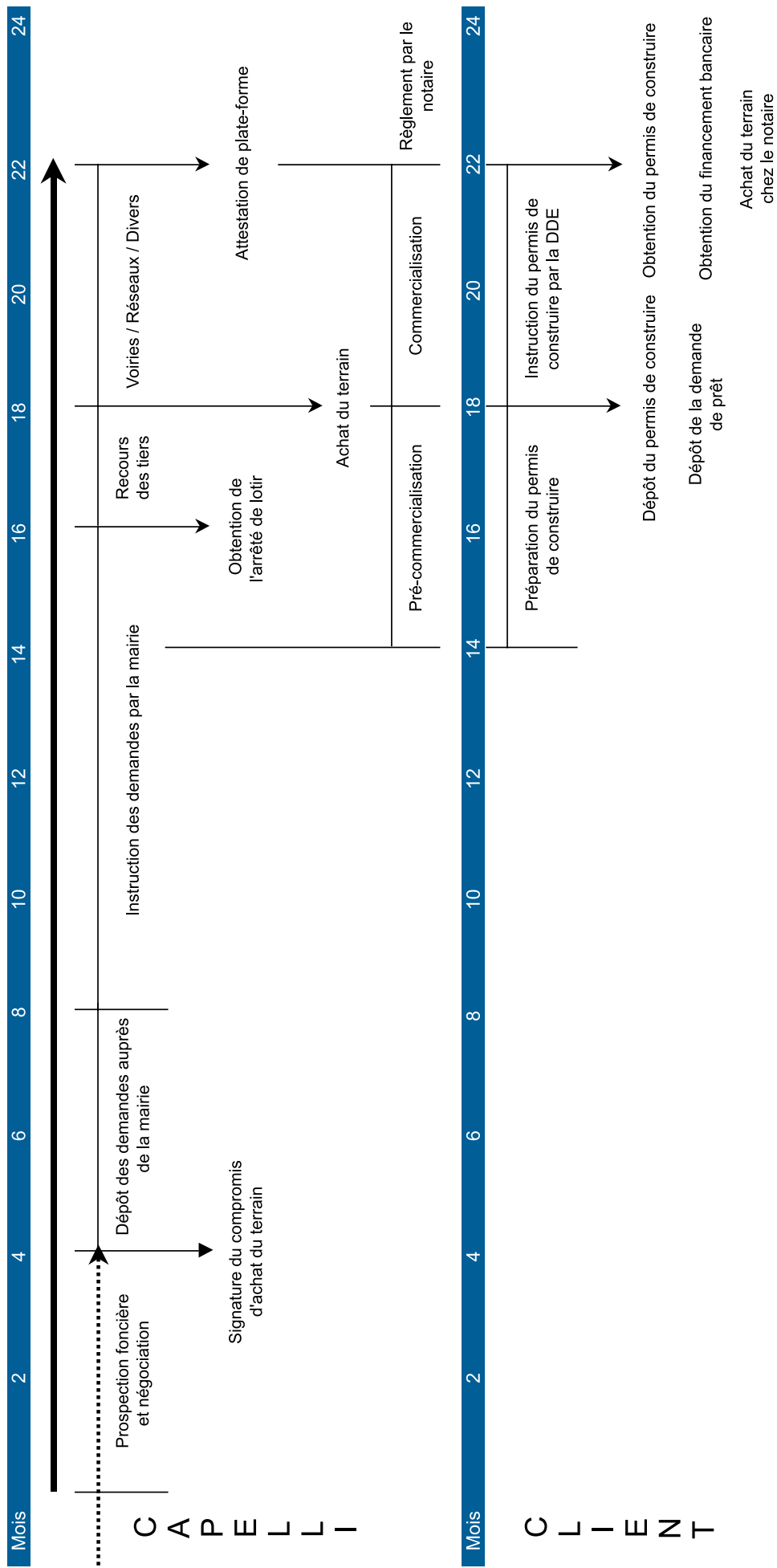
Les logements sont de typologie variée : 52 maisons de village, 10 Maisons de ville et 33 maisons individuelles.

Répartition géographique des lots vendus en lotissement

Département	2004	2005	2006	2007/2008	2008/2009
Ain (01)	138	118	112	165	52
Ardèche (07)	24	10	15	25	9
Bouches du Rhône (13)					0
Charente Maritimes (17)					0
Côte d'Or (21)	-	-	56	77	41
Cote D'Armor (22)					0
Doubs (25)	-	-	-	12	12
Drôme (26)	32	63	67	91	90
Eure et Loire (28)					8
Finistère (29)					0
Gard (30)					30
Haute Garonne (31)					21
Hérault (34)					3
Ile et Vilaine (35)					0
Isère (38)	143	182	154	143	114
Loire (42)	54	28	19	24	5
Haute-Loire (43)	-	-	-	2	0
Loire-Atlantique (44)	-	-	63	6	0
Lot-et-Garonne (47)	-	-	16	20	0
Maine et Loire (49)					0
Marne (51)					0
Morbihan (56)	-	-	-	1	10
Puy de Dôme (63)	-	-	-	1	7
Rhône (69)	67	106	107	83	77
Haute Saône (70)					0
Saône-et-Loire (71)	-	11	72	56	38
Savoie (73)	-	14	24	12	2
Haute-Savoie (74)	1	1	6	5	1
Tarn (81)	-	-	2	3	4
Tarn-et-Garonne (82)	-	-	8	1	0
Vaucluse (84)	-	-	-	4	3
Loire Atlantique (85)					11
Essone (91)					0
Total	459	533	721	731	538

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

CALENDRIER TYPE D'UNE OPERATION DE LOTISSEMENT



Le métier de promoteur

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

Ce métier intègre les six grandes étapes suivantes :

① Maîtrise du foncier

Cette étape, qui consiste à trouver les terrains répondant aux critères d'emplacement recherchés par les acquéreurs, est réalisée en interne par les équipes commerciales dédiées au métier d'aménageur – lotisseur. Une fois le terrain détecté et signé sous compromis, il devient possible d'entreprendre les premières démarches administratives.

② Obtention des autorisations administratives

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

③ Chronologie de la pré-commercialisation

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

④ Lancement des travaux et achat du terrain

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

⑤ Vente

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

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

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

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

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

⑥ Achèvement des constructions

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

Lancement de la Maison de Ville en VEFA

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

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

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

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

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

Exemples de programmes



Divonne les Bains (01) – Les Collines de Florane

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



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

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

Un modèle de développement éprouvé

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

Un process duplicable optimisé en 4 étapes

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

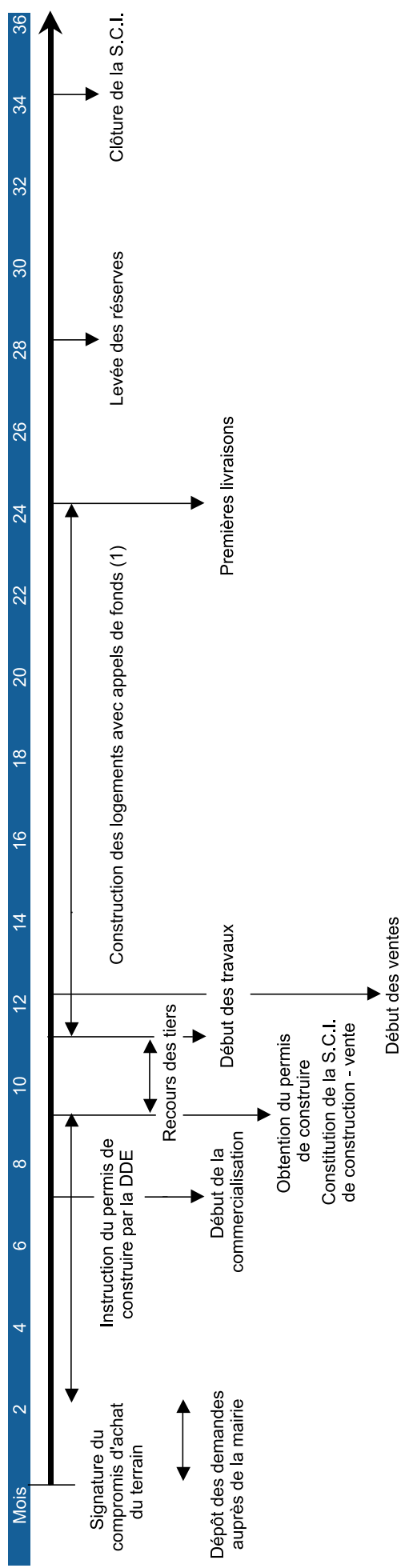
Un modèle sécurisé pour l'entreprise

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

Un modèle sécurisé pour le client

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

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 1^{er} 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

Stratégie et développement

2009/2010 : Prudence et Combativité

Le point bas du marché semble aujourd'hui avoir été atteint et les mesures mises en place par le Groupe pour s'adapter à ces conditions de marché difficiles - adaptation des structures, baisse des frais fixes, lancement de nouveaux produits – lui permettent de préserver ses équilibres économiques et financiers.

Sur l'exercice à venir, CAPELLI continuera de porter prioritairement ses efforts sur :

- La préservation de ses marges ;
- Le renforcement de sa structure financière et la génération de cash, liés à des achats ciblés et un chiffre d'affaires réalisé sur le stock existant.

La crise a encore aggravé le déficit structurel de logements que connaît la France depuis plusieurs années, du fait d'une série de facteurs :

- Arrêt brutal des programmes des promoteurs
- Opérations de déstockage de la part des promoteurs
- Délais incompressibles de relance et de construction de nouveaux programmes (36 mois)
- Défaillance de certains acteurs
- Attentisme des secundo accédants, ...

Dans le même temps, le gouvernement a mis en place un certain nombre de mesures pour favoriser l'accès à la propriété :

- Crédit d'impôt lié à l'acquisition de sa résidence principale
- Doublement du Prêt à Taux Zéro
- Pass Foncier / Maison à 15€ par jour
- Déductions fiscales dans le cadre de l'investissement locatif

Ajoutés à cela des taux d'intérêts attractifs et une détente sur les conditions d'acceptation des dossiers par les banques, autant de facteurs qui permettent d'envisager l'année à venir avec confiance.

Ainsi, tout en restant prudents et surtout combatifs, le Groupe CAPELLI entend profiter pleinement du redémarrage du marché pour réaccélérer son développement au moment opportun.



Développement **durable**

Le capital humain, richesse de l'entreprise

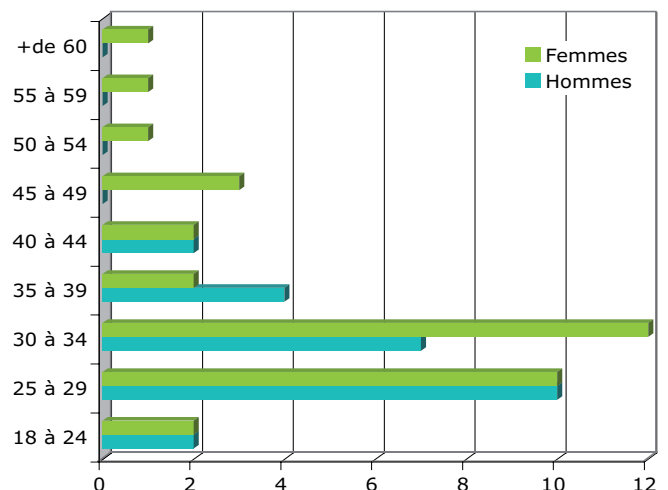
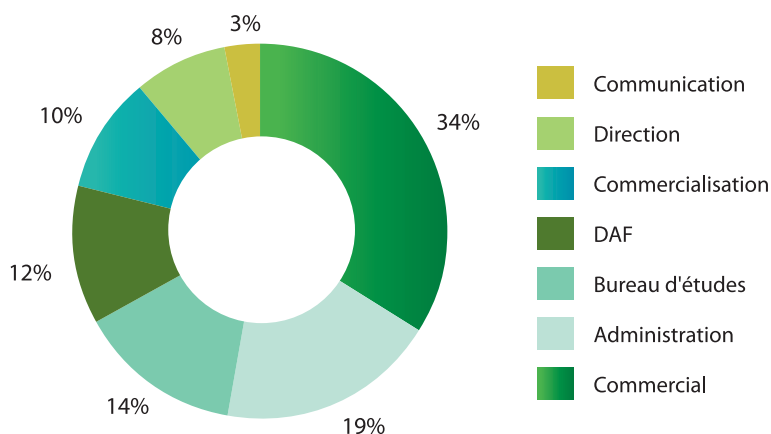
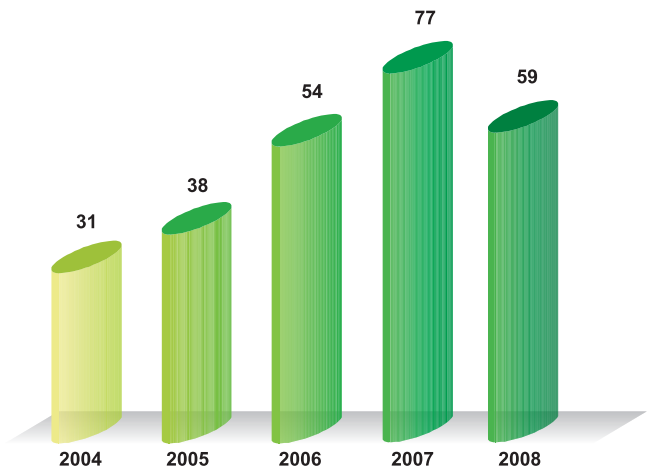
Effectifs et organisation fonctionnelle

Au 31 mars 2009, le personnel salarié du Groupe comprend 59 personnes.

92 % du personnel salarié est lié par un contrat de travail écrit à durée indéterminée, manifestant ainsi la volonté du Groupe de fidéliser ses collaborateurs en s'inscrivant dans la durée. Afin de promouvoir l'emploi des jeunes et de conduire une politique de Talent Management, le Groupe CAPELLI accorde sa confiance aux Contrats de Professionnalisation qui représentent 7% de son effectif. Le Groupe a également recours au travail intérimaire en cas de maladie, de congés ou de surcroît temporaire d'activité.

Le Groupe CAPELLI met fortement l'accent sur l'importance d'une certaine parité au travail. Ainsi, 58% de l'effectif est composé de femmes et 42% d'hommes.

La pyramide des âges laisse apparaître une population jeune avec 83% de l'effectif en-dessous de 40 ans.



Une politique RH héritière des valeurs du Groupe

L'implication et la valeur des hommes et des femmes constituant le Groupe représentent le moteur essentiel de sa croissance et de la réalisation de ses ambitions. Pour cela, l'entreprise veille à développer, favoriser et fidéliser les compétences.

Forte de l'histoire et de la culture de Capelli, la politique RH repose sur une optimisation du capital humain.

Ainsi, au-delà du savoir faire, le Groupe veille à ce que chaque collaborateur possède également les qualités humaines qui vont lui permettre de prendre rapidement sa place au sein d'un environnement où l'émulation est quotidienne et le challenge un maître mot.

Ce contexte concourt non seulement à une montée progressive en compétence et ce dans le but de valoriser le potentiel, les ressources et le talent de chacun mais contribue également à la progression de la performance globale de l'entreprise.

Intégrer le groupe CAPELLI c'est avant tout une aventure humaine et professionnelle, mais également un défi et l'opportunité de rejoindre un groupe dynamique qui favorise la prise de responsabilités et l'évolution.

Cette politique RH correspond en tout point aux valeurs emblématiques de Rigueur, Travail et Ténacité, mais également à une authentique convivialité héritière de la dimension familiale du groupe.

Une optimisation du process de recrutement

Dans le cadre de son processus d'amélioration continue et dans le but de s'entourer de collaborateurs dont le savoir faire et le savoir être correspondent à ses attentes, le Groupe CAPELLI a choisi de modifier son process de recrutement.

Après un premier entretien avec le chargé de recrutement et un contrôle de référence systématique, les candidats sont soumis à un système d'assessment permettant de révéler face à une situation de travail leurs compétences dans des domaines techniques ou commerciaux.

Ainsi, à titre d'exemple, les candidats retenus pour un poste de chargé de programmes sont soumis à une mise en situation d'une réalisation d'aménagement foncier permettant de tester leur sensibilité et leurs connaissances en matière d'urbanisme, mais également une simulation technico-commerciale sur leur capacité à vendre le projet aux collectivités.

Ces mises en situations permettent de sélectionner les candidats dont le profil correspond au mieux aux attentes professionnelles du Groupe mais également d'identifier, à la base, les futurs besoins de formation.

Une politique de Talent Management et de fidélisation

Afin de promouvoir l'emploi des jeunes et de conduire une politique de Talent Management, le Groupe CAPELLI accorde sa confiance aux Contrats de professionnalisation qui représentent 9% de son effectif.

Ainsi, 33% de ces contrats se sont finalisés par une embauche définitive à durée indéterminée démontrant la volonté du Groupe CAPELLI de s'entourer de collaborateurs de confiance et de les fidéliser en les plaçant à des postes à responsabilités tout en accompagnant leur montée en compétence.

Le développement d'outils de pilotage managérial

Porte ouverte sur une Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Carrières, et outil de management par excellence, les entretiens annuels d'évaluation et entretiens professionnels ont fait leur apparition au sein du Groupe CAPELLI.

Ces outils de pilotage sont un moment fort d'échange entre les collaborateurs du Groupe et leur manager direct.

Après une évaluation des performances individuelles sur les missions du poste au cours de l'exercice écoulé, le manager et le collaborateur déterminent les points de performance et les points de progrès pour l'exercice à venir. A l'issue de cet échange prolifique, manager et collaborateur s'accordent sur de nouveaux objectifs.

Par ailleurs, chacun est amené à s'exprimer sur son besoin en formation ainsi que sur ses souhaits d'évolution au sein de la société.

Ainsi, suite à leurs entretiens d'évaluation et entretiens professionnels, des collaborateurs ont été amenés à évoluer dans leur fonction vers des poste à responsabilité et de management.

Structuration managériale

Avec la nomination d'un secrétaire général pour piloter le process d'amélioration continu et d'un directeur des ventes en charge de la structuration des process commerciaux, le Groupe CAPELLI a souhaité renforcer sa structure managériale.

Cette démarche a pour finalité d'accroître la performance globale de l'organisation en développant de nouveaux process ou en optimisant ceux existants.

Par ailleurs, ces postes à grande valeur structurante participent en ligne directe à la valorisation du capital humain disponible au sein du groupe et contribuent à la qualité du leadership exercé en interne sur les équipes.

Accompagnement dans l'intégration

Le Groupe CAPELLI apporte une attention toute particulière à l'intégration de ses nouveaux collaborateurs.

Chaque arrivée fait l'objet d'un accueil et d'une intégration individualisée ce qui contribue à une adaptation rapide dans le nouvel environnement de travail :

- Accueil par la RH
- Présentation à l'ensemble du personnel
- Accompagnement dans la prise de fonction et adaptation au poste
- Suivi et point hebdomadaire sur les attentes et besoins du collaborateur
- Entretien de fin de période d'essai

Dans ce contexte, un cd-rom d'intégration a été développé afin de permettre au collaborateur de se familiariser rapidement avec son nouvel environnement professionnel.

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

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

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

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

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

Notre souci permanent : la maîtrise du risque environnemental

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

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

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

L'autorisation de lotir est liée à l'approbation des services de la police de l'eau : les terrains font l'objet d'une étude hydro-géologique 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.

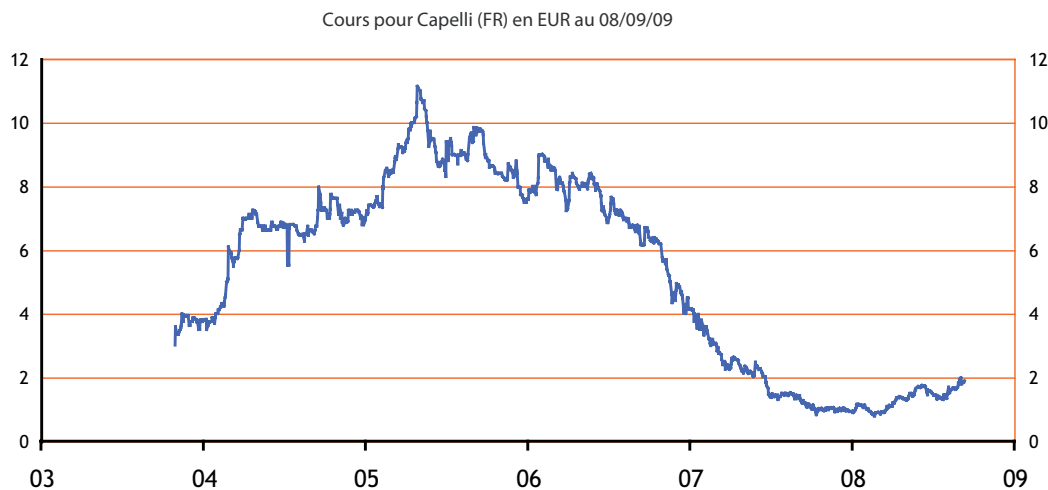


Cahier de l'actionnaire

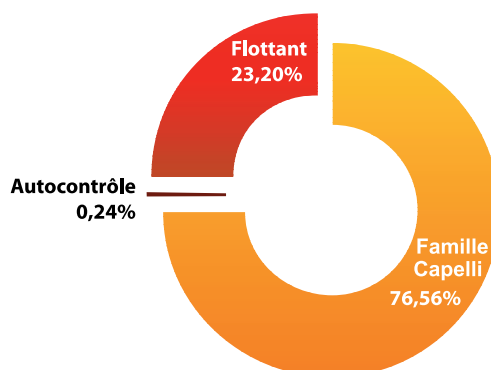
Informations boursières

Date d'introduction sur le Marché Libre	28 octobre 2004
Prix d'introduction	12,05 € avant division du nominal
Transfert sur Eurolist C	27 octobre 2005
Code Isin	FR0010127530
Code Bloomberg	CAPLI FP
Code Reuters	CAPLI.PA
Marché	Eurolist C
Cotation	Continu
Secteur	8730, Immobilier
Sous secteur	8733 Participation et promotion immobilière
Service à Règlement Différé	Non
PEA (Plan d'Épargne en Actions)	Oui
Nombre de titres	13.280.000 actions
Capital au 31 août 2009	15 139 200 €
Cours au 31 août 2009	1,94 €
Capitalisation au 31 août 2009	26 M€
Cours le plus haut 1 an	1,96 €
Cours le plus bas 1 an	0,72 €
Volume moyen : 1 ^{er} mars 2008 au 31 août 2009	13 350 titres/ jour

Évolution du cours sur 5 ans



Répartition du capital au 31 mars 2009



Politique de dividendes

Afin de préserver intactes les capacités financières du groupe, il sera proposé lors de l'Assemblée Générale annuelle du 25 septembre 2009 de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2008/2009.

Etablissement assurant le service financier

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

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

Contrat de liquidité

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

Sources d'informations et documentations

Le rapport annuel, édité en français, est disponible sur simple demande ou sur le site Internet de la société.

Les documents juridiques à savoir les statuts, procès verbaux d'assemblées générales et rapports des contrôleurs légaux peuvent être consultés au siège social du Groupe.

Le site Internet www.groupe-capelli.com recense les principales informations concernant la structure, les métiers, l'actualité, les données financières et les communiqués publiés.

Le site Internet www.euronext.com diffuse toutes les informations financières et boursières relatives à la société.

Directive transparence

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

Analyse financière

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

Agenda provisoire des publications

13 novembre 2009	Chiffre d'affaires du 2 ^{ème} trimestre
30 novembre 2009	Résultat semestriel 2009/2010
15 février 2010	Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre
12 mai 2010	Chiffre d'affaires annuel 2009/2010
24 juin 2010	Résultat annuel 2009/2010

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

54515674676576567
54515674676576567539
2147692467465505
545156746765

54515674676576567
214769246746
545156746

Rapport financier

Sommaire

A – ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	30
B – COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 MARS 2009	31
C – COMPTES SOCIAUX AU 31 MARS 2009	61
D – RAPPORT DE GESTION	79
E – CONTRÔLE INTERNE	96
F – RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES	100
G – INFORMATIONS PUBLIÉES AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS	106
H – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AU COMPTES	107



ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

DECLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

1- Responsable du rapport financier annuel

Monsieur Christophe CAPELLI, Président Directeur Général.

2- Attestation

« J'atteste qu'à ma connaissance les comptes présentés dans le rapport financier annuel sont établis conformément aux normes applicables et qu'ils donnent un image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat du Groupe CAPELLI, et que le rapport annuel d'activité présente un tableau fidèle des évènements importants survenus pendant les douze mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes annuels. »

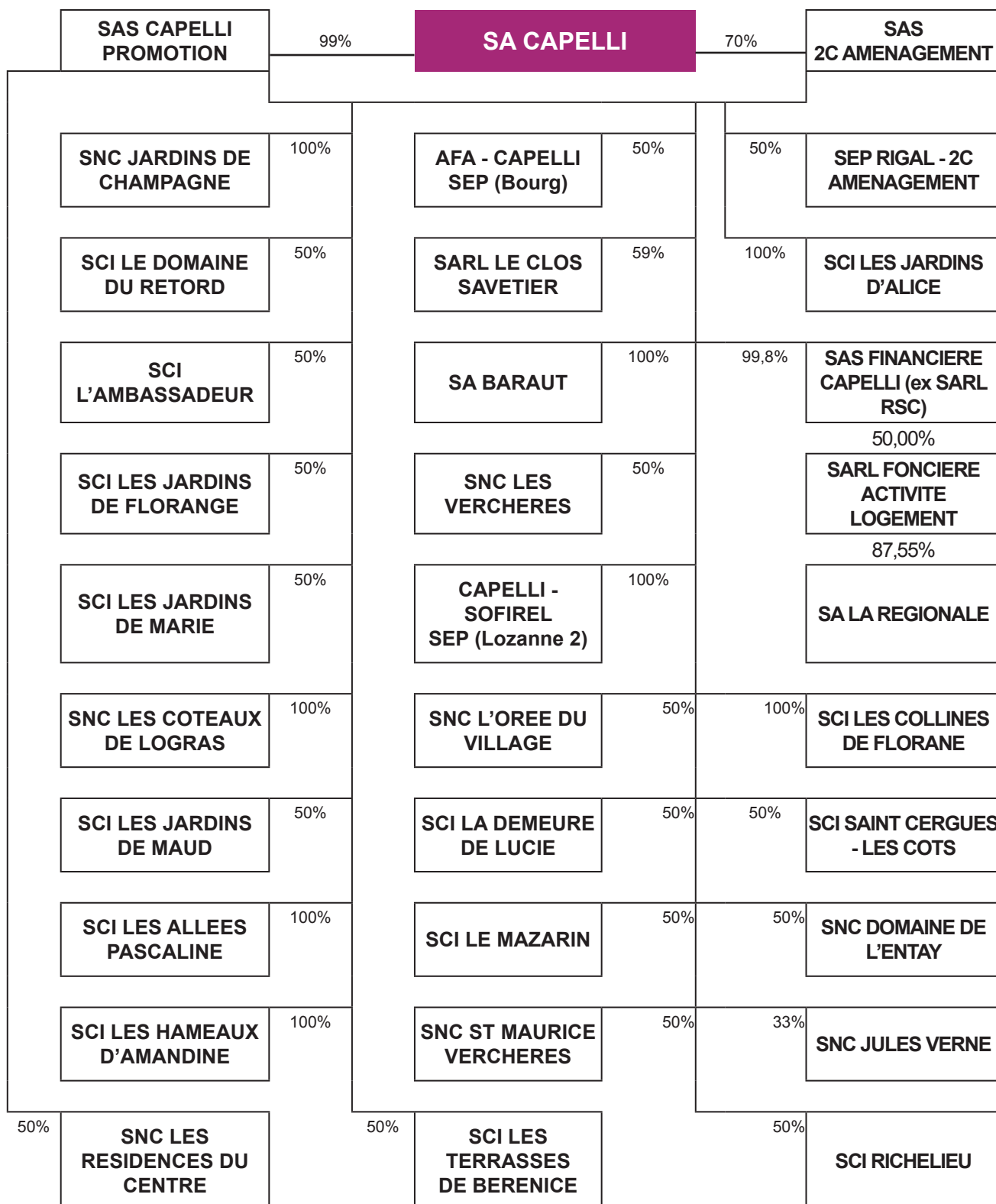
Fait à Lyon, le 31 juillet 2009

Christophe CAPELLI

Président Directeur Général

B - COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 MARS 2009

Détermination du périmètre de consolidation - Organigramme



Bilan consolidé au 31/03/2009 - Actif

En K€

	Exercice clos le : 31/03/2009			3/31/2008	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
* ACTIFS NON COURANTS					
ECART D'ACQUISITION	242		242	242	4.1
IMMOS INCORPORELLES	417	206	211	274	4.2
CONCESSIONS, BREVETS	417	206	211	274	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 846	1 806	4 040	4 569	4.2
TERRAINS	174		174	174	
CONSTRUCTIONS	375	115	260	301	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	4 137	1 073	3 064	3 571	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	38	29	9	8	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 122	589	533	515	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	141	0	141	40	4.3
TITRES	101		101	1	
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	40		40	39	
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	82		82	115	4.9
TOTAL (I)	6 728	2 012	4 716	5 240	
* ACTIFS COURANTS					
STOCKS	51 754	231	51 523	60 655	4.4
CREANCES CLIENTS	26 169	20	26 149	31 074	4.5
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	26 169	20	26 149	31 074	
AUTRES ACTIFS COURANTS	6 286	0	6 286	6 338	4.5
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	380		380	614	
AUTRES CREANCES	5 906		5 906	5 724	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 427		1 427	1 338	4.5
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	1 000		1 000	(1) 1000	4.6
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	8 901		8 901	13 329	4.5
TOTAL (II)	95 537	251	95 286	113 734	
TOTAL GENERAL (I à II)	102 265	2 263	100 002	118 974	

(1) Reclassement SICAV nanties

Bilan consolidé au 31/03/2009 - Passif

En K€

	31/03/2009 NET	31/03/2008 NET	Réf.
* CAPITAUX PROPRES			
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE			
CAPITAL SOCIAL	15 139	15 139	
PRIME EMISSION FUSION ET APPORT	638	638	
RESERVE LEGALE	772	593	
REPORT A NOUVEAU	1 236	1 231	
RESERVES DE CONSOLIDATION	7 783	4 093	
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 531	4 845	
	27 099	26 539	
INTERETS MINORITAIRES	1 648	1 305	
TOTAL (I)	28 747	27 844	
* PASSIFS NON COURANTS			
PROVISIONS	34	52	4.8
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	936	1 991	4.5
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	775	1 134	4.9
TOTAL (II)	1 745	3 177	
* PASSIFS COURANTS			
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	43 296	47 387	4.5
COMPTES COURANTS	750	558	4.5
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	21 491	34 082	4.5
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 798	5 801	4.5
AUTRES DETTES	160	125	4.5
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	15		4.5
TOTAL (III)	69 510	87 953	
TOTAL GENERAL (I à III)	100 002	118 974	

Compte de Résultat consolidé au 31/03/2009

En K€

EXERCICE 31/03/2009

3/31/2008

Réf.

	France	Export.	Total	Net	
VENTE DE MARCHANDISES	325		325	433	
PRODUCTION VENDUE	50 171		50 171	65 200	
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	50 496		50 496	65 633	1.15
AUTRES PRODUITS DE L'ACTIVITE			114	532	
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION					
REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS			34	518	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			80	14	
TOTAL DES PRODUITS OPERATIONNELS			50 610	66 165	
ACHATS CONSOMMES			36 239	45 702	
ACHATS DE MARCHANDISES			134	286	
ACHAT DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS			30 383	40 334	
SOUS TRAITANCE			5 528	4 867	
AUTRES ACHATS			194	215	
CHARGES DE PERSONNEL			3 932	4 372	
SALAIRES ET TRAITEMENTS			2 858	3 080	
CHARGES SOCIALES			1 074	1 068	
PARTICIPATION DES SALAIRES				224	
CHARGES EXTERNES			3 559	4 377	
IMPOTS ET TAXES			922	722	
DOTATIONS AUX AMORTIS. ET PROVISIONS		Sur immobilisations	483	452	3.2
		Sur actif circulant	212	6	
		Prov. risques et charges		10	1.11 & 3.6
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			58	4	
TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES			45 405	55 645	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT			5 205	10 520	
AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			813	155	3.8
AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			486	150	
RESULTAT OPERATIONNEL			5 532	10 525	
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET			-2 480	-2 145	3.7
PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE			365	413	
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT			2 845	2 558	
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES			32	-40	
AUTRES PRODUITS FINANCIERS			116	49	
AUTRES CHARGES FINANCIERES			84	89	
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT			999	2 824	1.13
IMPOT SUR LES BENEFICES			1 309	2 761	& 3.10
IMPOTS DIFFERES			-310	63	& 3.11
RESULTAT NET AVANT RESULTAT DES ACTIVITES ARRETEES			2 085	5 516	
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSATION					
RESULTAT NET			2 085	5 516	
PART DU GROUPE			1 531	4 845	
INTERETS MINORITAIRES			554	671	
RESULTAT PAR ACTION (1)			0,115	0,365	

Flux de Trésorerie consolidés liés à l'activité

	31/03/2009 En K€	Réf.	31/03/2008 En K€
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE	2 085		5 516
Autres écritures sans incidence sur la trésorerie	- 57		- 2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	465	4.2 +4.8	445
Charge d'impôt	999	5.5	2 825
Plus ou moins value de cession	- 327	5.2	- 5
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT	3 165		8 779
IMPOT VERSE	- 2 067		- 990
Variation de stock	9 133	4.4	- 26 574
Variation des créances d'exploitation	4 081	4.5	- 12 099
Variation des dettes d'exploitation	- 13 032	4.5	11 753
Variation du BFR lié à l'activité	+ 182		- 26 920
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	1 280		-19 131

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	352		-1 077
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles			- 612
- Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles			155
Acquisitions d'immobilisations financières	- 360		- 5
- Cessions d'immobilisations financières	813	4.2	18
Acquisition de sociétés nettes de trésorerie acquise	- 101		- 633

FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	- 1 777		- 808
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 930		- 1 633
Dividendes versés aux minoritaires	- 214		- 25
Souscription d'emprunts			2 060
Remboursement d'emprunts	- 863		- 983
Autres variations liées aux opérations de financement	244		- 232
Actions propres – Dérivés de taux	- 14		+ 5

VARIATION DE TRESORERIE AVANT Autres Actifs Financiers Courants	- 145		- 21 016
Flux liés aux Autres Actifs Financiers Courants	-		- 1 000
VARIATION DE TRESORERIE	- 145		- 22 016

Flux de trésorerie

VARIATION DE TRESORERIE	31/03/2009	31/03/2008
- Trésorerie d'ouverture Actif	- 13 329	-12 062
- Trésorerie d'ouverture Passif	46 043	22 760
Trésorerie de clôture Actif	8 901	13 329
Trésorerie de clôture Passif	- 41 760	- 46 043
VARIATION DE TRESORERIE	- 145	- 22 016

En K€

DÉTAIL DE LA VARIATION DE TRÉSORERIE	Note	Trés. à la cloture 31/03/2009	Trés. à l'ouverture 31/03/2008
Disponibilités		1 840	4 522
Valeurs mobilières de placement	4.6	7 061	8 807
- Dettes financières court terme	4.5	- 41 760	- 46 043
TOTAL		- 32 859	- 31 714

Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidé	Résultat enregistré en capitaux propres	Total part du groupe	Minoritaire	Total
Capitaux propres ouverture 1^{er} Avril 2007	9 296	638	- 124	13 511		23 321	570	23 891
Opérations sur titres auto-détenus			5			5		5
Augmentation de capital	5 843			- 5 843				0
Distribution de dividendes				- 1 633		- 1 633	- 25	- 1 658
Variation de périmètre							93	93
Résultat net de l'exercice				4 845		4 845	671	5 516
Autres				1		1	- 4	- 3
Capitaux propres ouverture 1^{er} Avril 2008	15 139	638	- 119	10 881		26 539	1 305	27 844
Opérations sur titres auto-détenus			80	-94		-14		-14
Distribution de dividendes (1)				- 930		-930	-214	-1 144
Résultat net de l'exercice				1 531	- 26	1 531	554	2 085
Autres (2)						-26	2	-24
Capitaux propres clôture 31 Mars 2009	15 139	638	- 39	11 388	- 26	27 100	1 647	28 746

(1) soit 0,07 euros par action

(2) il s'agit de la comptabilisation à la juste valeur des instruments de couverture.

Aucun dividende ne sera proposé à l'assemblée générale du 25 septembre 2009 concernant l'approbation des comptes clos le 31 Mars 2009.

SOMMAIRE (B)

1. Faits caractéristiques.....	37
2. Evènements postérieurs à la clôture.....	37
3. Principes comptables et méthodes d'évaluation	37
3.1 Principes généraux.....	37
3.2 Méthodes de consolidation.....	37
3.3 Règles et méthodes d'évaluation	40
3.3.1 Recours à des estimations	40
3.3.2 Immobilisations incorporelles	40
3.3.3 Ecarts d'acquisition.....	40
3.3.4 Immobilisations corporelles	41
3.3.5 Stocks.....	41
3.3.6 Créances clients.....	41
3.3.7 Trésorerie et Equivalents de Trésorerie et autres actifs financiers courants.....	41
3.3.8 Indemnités de départ à la retraite.....	41
3.3.9 Crédit bail et locations financières.....	42
3.3.10 Imposition différée	42
3.3.11 Principes de reconnaissance du chiffre d'affaires.....	42
3.3.12 Titres auto détenus.....	42
3.3.13 Provisions.....	42
3.3.14 Autres instruments financiers	43
3.3.15 Instruments dérivés de couverture	43
3.3.16 Informations sectorielles : définition des secteurs.....	44
4. Notes relatives au Bilan.....	44
4.1 Ecarts d'acquisition.....	44
4.2 Détail des immobilisations	44
4.3 Immobilisations financières – titres non consolidés.....	46
4.4 Détail du stock au 31/03/2009.....	46
4.5 Créances et Dettes.....	47
4.6 Valeurs mobilières de placement.....	49
4.7 Composition du capital social.....	50
4.8 Provisions.....	50
4.9 Impôts différés	50
4.10 Rémunération des dirigeants.....	50
5. Notes relatives au Compte de Résultat.....	51
5.1 Résultat financier.....	51
5.2 Autres produits et charges opérationnelles	51
5.3 Résultat par action.....	51
5.4 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat	51
5.5 Preuve d'impôt.....	51
6. Informations sectorielles	52
7. Autres informations	54
7.1 Intégration proportionnelle.....	54
7.2 Parties liées	55
7.3 Effectif moyen.....	55
7.4 Engagements hors bilan.....	55
7.5 Gestion des risques et instruments financiers.....	56
7.5.1 Risques de marché.....	56
7.5.2 Risques de change.....	56
7.5.3 Instruments de couverture.....	56
7.5.4 Risque de liquidité	56
7.5.5 Risque de taux d'intérêt.....	56
7.5.6 Risque de contrepartie	57
7.5.7 Risque de crédit.....	57
7.5.8 Assurance et couverture des risques	57
7.5.9 Actifs et passifs financiers	57
7.6 Faits exceptionnels et litiges.....	58
7.7 Informations relatives aux contrats de construction	58
7.8 Honoraires des commissaires aux comptes.....	58

Annexe au bilan avant affectation du résultat de l'exercice, dont le total du bilan est de 100 M€ et au compte de résultat de l'exercice dont le Chiffre d'affaires est de 50 496 K€ et dégagant un bénéfice groupe de 1 531 K€.

1. Faits caractéristiques

Durant l'exercice, le Groupe CAPELLI a dû faire face à une décroissance marquée du marché immobilier à compter de juin 2008. Le Groupe a cependant fait preuve de réactivité et d'adaptabilité en mettant en œuvre les mesures nécessaires pour traverser cette période très difficile. Ces actions ont permis de préserver les équilibres financiers du Groupe en favorisant la génération de cash, et de préparer le rebond du marché.

La stratégie commerciale s'est orientée vers une politique de déstockage des lots anciens. Cette politique, conjuguée avec des coûts élevés des travaux négociés en période inflationniste et des frais financiers en hausse du fait de l'allongement des délais de commercialisation et compensé très partiellement par la baisse des taux sur la fin de l'exercice, a eu des effets sur la rentabilité du Groupe. Cependant, le Groupe est parvenu à réduire drastiquement ses frais fixes et ainsi à abaisser son point mort significativement. Ces mesures de réduction des coûts ainsi que l'effet de la baisse des taux sur les frais financiers auront un effet plein sur l'exercice 2009/2010.

2. Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1 Principes généraux

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2009 sont établis selon le référentiel IFRS (normes et interprétations), tel qu'adopté par l'Union Européenne au 31 mars 2009. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

Les nouvelles normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne et applicables de manière obligatoire à fin mars 2009 (amendement IAS 39 et IFRS 7 - reclassement des actifs financiers-, IFRIC 11- actions propres et transactions intra-groupes-, et IFRIC 14 -plafonnement des actifs et obligation de financement minimum- n'ont pas eu d'impact sur les comptes du Groupe.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne avant la date de clôture, et qui rentrent en vigueur postérieurement à cette date et notamment IAS 23. Le groupe n'anticipe pas, à priori, d'impact significatif sur ses capitaux propres.

La norme IFRS 8 -secteurs opérationnels-, dont l'application n'est obligatoire qu'à compter des exercices postérieurs au 31 décembre 2008 n'aura pas d'impact sur l'information sectorielle donnée en annexe ainsi que sur les tests de dépréciation.

La société n'a pas utilisé de principes comptables contraires aux normes IFRS d'application obligatoire à fin mars 2009 et non encore adoptées au niveau européen à la date de clôture. L'analyse des impacts éventuels de l'interprétation IFRIC 15 est en cours. Elle ne s'attend pas à ce que les autres normes et interprétations, publiées par l'IASB, mais non encore approuvées au niveau européen, aient une incidence significative sur ses états financiers.

Les comptes consolidés au 31 mars 2009 ainsi que les notes afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 16 Juin 2009.

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 supérieur à 50%, et pour certaines réparti entre deux ou trois associés.

Lorsque le groupe a la capacité d'orienter la stratégie et de diriger les politiques financières et opérationnelles c'est la méthode de l'intégration globale qui est appliquée.

Lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles requièrent l'accord unanime de tous les associés participant au contrôle conjoint, la méthode de l'intégration proportionnelle est utilisée.

Le contrôle est donc analysé au cas par cas sur la base de circonstances spécifiques ; la méthode de consolidation utilisée est donc soit la méthode de l'intégration globale, soit celle de l'intégration proportionnelle.
 Les opérations et transactions réciproques d'actif et de passif, de produits et de charges entre entreprises intégrées sont éliminés dans les comptes consolidés. Cette élimination est réalisée :
 en totalité si l'opération est réalisée entre deux entreprises intégrées globalement ;
 à hauteur du pourcentage d'intégration de l'entreprise si l'opération est réalisée entre une entreprise intégrée globalement et une entreprise intégrée proportionnellement.
 Une SEP échappe à cette règle : Il s'agit de la SEP dont la SAS 2C AMENAGEMENT est la gérante et dont les comptes se trouvent de ce fait intégrés en totalité dans les comptes sociaux de la SAS 2C AMENAGEMENT.

Sociétés Consolidées

Lien de détention direct	Détention directe N %	Contrôle du Groupe N- 1 %	Méthode de consolid.	Intérêts du Groupe N %	Intérêts N-1 %
SA CAPELLI Dans SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	I.G.	99,8%	99,8%
SA CAPELLI Dans CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99%	99%	I.G.	99%	99%
SA CAPELLI Dans 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70%	70%	I.G.	70%	70%
SA CAPELLI Dans BARAUT SA Siret : 38924053200017	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans LE CLOS SAVETIER SARL Siret : 49125724200017	59%	59%	I.G.	59%	59%
Sas 2C Aménagement & SA CAPELLI Dans SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans L'OREE DU VILLAGE SNC Siret : 50484190900014	50%		I.P.	50%	
SA CAPELLI Dans JULES VERNE SNC Siret : 43922071600013	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
SA CAPELLI Dans LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans AFA CAPELLI SEP Siret : 42964259200016	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE RICHELIEU SCI Siret : 44139802100010	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MARIE SCI Siret : 44939202600018	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans L'AMBASSEDEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES TERRASSES DE BERENICE SCI Siret : 45350190000014	50%	50%	I.P.	50%	50%

SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LE DOMAINE DU RETORD SCI Siret : 48149251000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MAUD SCI Siret : 48130443400014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LES COLLINES DE FLORANE SCI Siret : 50280057600014	100%		I.G.	100%	
SA CAPELLI et SAS 2C AMENAGEMENT Dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	100%	50%	I.G.	86,5%	36,5%
SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50%		I.P.	50%	
SA CAPELLI Dans LE MAZARIN SCI Siret : 48988565700010	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS 2C AMENAGEMENT Dans SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SNC ST MAURICE DE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS FINANCIERE CAPELLI Dans SARL Foncière Activité Logement Siret :498456800017	50%	50%	I.P.	50%	50%
SARL Foncière activité Logement Dans SA la Régionales Siret :95750355000015	87,55%	87 ,55%	I.P.	43,77%	43,77%

Toutes les sociétés clôturent au 31 mars à l'exception des sociétés suivantes :

SCI LES JARDINS D'ALICE	SCI LE DOMAINE DU RETORD
SNC JULES VERNE	SCI LES JARDINS DE MAUD
SNC LES VERCHERES	SNC LES RESIDENCES DU CENTRE
SEP AFA CAPELLI	SCI LE MAZARIN
SCI LE RICHELIEU	SCI LA DEMEURE DE LUCIE
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	SCI SAINT CERGUES LES COTS
SCI LES JARDINS DE MARIE	SNC LES COTEAUX DE LOGRAS
SCI L'AMBASSADEUR	SEP RIGAL – 2C MANEGEMENT
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	SA LA REGIONALE
TERRASSES DE BERENICE SCI	SARL LE CLOS SAVETIER

L'ensemble des sociétés ayant une date de clôture différente de la société mère ont fait l'objet d'une situation au 31 Mars 2009 et d'une reconstitution de la période 1^{er} avril 2008/31 Mars 2009.

Variation du pourcentage d'intérêt

Néant

Entrée dans le périmètre

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

SCI LES COLLINES DE FLORANE : 100% des titres acquis par la SA CAPELLI et la SAS CAPELLI PROMOTION

SNC L'OREE DU VILLAGE 50% des titres acquis par la SA CAPELLI

SNC LES RESIDENCES DU CENTRE 50% des titres acquis par la SAS CAPELLI PROMOTION

Sortie du périmètre

Il y a eu des liquidations dans les sociétés suivantes :

SCI MARION

SCI PARC DES LONGS PRES ;

SCI LE GENEVOIS

SNC LES PLATIERES

Ces variations de périmètre n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés. Aucune information pro forma n'a donc été réalisée.

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.

Suite à la crise financière et au retournement des marchés immobiliers, les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 mars 2009 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés, et avec une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

3.3.2 Immobilisations incorporelles

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

La durée d'amortissement généralement retenue est la suivante :

- Logiciels 1 à 5 ans Linéaire

3.3.3 Ecarts d'acquisition

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

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

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

3.3.4 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

3.3.5 Stocks

Activité lotissement :

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

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

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

Activité Promotion :

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

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

3.3.6 Créances clients

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

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

3.3.7 Trésorerie et Equivalents de Trésorerie et autres actifs financiers courants

Il s'agit des comptes courants bancaires pour 1 840 K€ et des valeurs mobilières de placement pour 7 061 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 lorsque l'impact est significatif. 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.

Le poste trésorerie et équivalents de trésorerie intègre ses « fonds monétaires euros » lorsque les critères recommandés par l'AMF sont respectés (volatilité et sensibilité très faibles).

Conformément à la définition proposée par la norme IAS 7, le groupe a exclu de la rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » ses SICAV bloquées pour un montant de 1 000 K€ au 31 mars 2009. Celles-ci sont reclassées en autres actifs financiers courants.

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 élevé de rotation prévisionnelle, dégressif par rapport à l'âge des salariés entre 0 et 23% ;
- Les hypothèses tiennent compte d'un taux d'actualisation (2.5%), de tables de mortalité et d'augmentation de salaire annuel de 3%.

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

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

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

Le groupe CAPELLI n'a pas versé de cotisations à un fonds.

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.

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 constatées directement en charge.

3.3.12 Titres auto détenus

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

3.3.13 Provisions

Les provisions sont des passifs dont l'échéance ou le montant ne peut être fixé de manière précise. Elles sont évaluées sur

la base de leur montant actualisé correspondant à la meilleure estimation de la consommation de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation. Les provisions sont comptabilisées lorsque le groupe a une obligation présente, résultant d'un fait générateur passé, qui entraînera probablement une sortie de ressources pouvant être raisonnablement estimée.

3.3.14 Autres instruments financiers

Les autres instruments financiers sont constitués des actifs financiers, des passifs financiers, et des dérivés.

Les instruments financiers sont présentés dans différentes rubriques du bilan (actifs financiers non courants, clients, fournisseurs, dettes financières,...).

En application de la norme IAS 39, les instruments financiers sont affectés à 5 catégories, qui ne correspondent pas à des rubriques identifiées du bilan consolidé. L'affectation détermine les règles de comptabilisation et d'évaluation applicables, décrites ci-après :

Placements détenus jusqu'à l'échéance :

le Groupe ne détient pas, à ce jour d'instrument qui réponde à cette définition.

Actifs et passifs désignés en tant que « juste valeur par le résultat » :

cette rubrique comprend les actifs financiers détenus à des fins de transaction à court terme, et ceux rattachés à l'origine dans cette catégorie sur option, conformément aux règles définies par la norme. Les actifs concernés sont :

- Les titres de participation des sociétés cotés sur un marché actif, constatés au bilan en actifs financiers non courants, lorsque leur juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à l'exception de ceux que le Groupe a décidé de classer en « autres actifs financiers disponibles à la vente »,
- Les composantes des rubriques « trésorerie et équivalents de trésorerie », et « autres actifs financiers courants », dont les valeurs mobilières de placement.

Le Groupe ne comprend pas de passifs financiers constatés à la juste valeur par le résultat.

Ces actifs sont valorisés à leur juste valeur à la date de clôture, les écarts de juste valeur significatifs étant constatés en résultats.

Actifs et passifs constatés au coût :

cette rubrique comprend les créances clients, dettes fournisseurs, les dépôts et cautionnements et autres créances et dettes commerciales. Ces actifs et passifs financiers sont comptabilisés à l'origine à la juste valeur, qui en pratique est proche de la valeur nominale. Ils sont évalués à la clôture à leur valeur comptable, ajustée le cas échéant de dépréciations en cas de perte de valeur. Les règles détaillées d'évaluation ont été présentées ci-dessus dans des notes spécifiques.

Actifs et passifs constatés au coût amorti pour les prêts et les dettes :

cette rubrique comprend essentiellement les créances et dettes financières. Ces actifs et passifs financiers sont comptabilisés au bilan à l'origine à leur juste valeur, qui est en pratique proche de la valeur nominale contractuelle. Ces instruments sont évalués à la clôture au coût d'origine, diminué des amortissements en capital déterminés selon la méthode du taux d'intérêt effectif, et ajustés le cas échéant de dépréciations en cas de perte de valeur. La valeur nette comptable à la clôture de l'exercice est proche de la juste valeur.

Actifs disponibles à la vente :

cette rubrique comprend les actifs et passifs financiers non affectés à l'une des catégories précédentes. Le groupe CAPELLI n'a pas d'actifs répondant à ces critères.

Un tableau comparatif des justes valeurs des actifs par rapport à leur valeur comptable est donné en note 7.4.9.

3.3.15 Instruments dérivés de couverture

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

Pour les opérations qualifiées de couverture de flux futurs et lorsque la relation de couverture est démontrée (flux liés à une dette à taux variable), les variations de valeur sont comptabilisées en capitaux propres pour la partie efficace et en résultat pour la partie non efficace.

Dans les autres cas (opérations qualifiées comptablement de spéculatives) les variations de juste valeur sont constatées en résultat.

3.3.16 Informations sectorielles : définition des secteurs

Un pôle d'activité est un sous-ensemble d'une entreprise pour lequel une information financière distincte est disponible et régulièrement revue par la direction de l'entreprise, en vue de lui affecter des ressources et d'évaluer sa performance économique.

L'ensemble des activités du Groupe CAPELLI s'articule autour des secteurs suivants :

- secteur lotissement : il a pour activité principale l'aménagement de terrains à bâtir
- secteur promotion : comprend la promotion immobilière de logements
- secteur locatif et divers : concerne principalement l'activité de la société La régionale ainsi que l'activité historique de location de CAPELLI et FINANCIERE CAPELLI.

4. Notes relatives au Bilan

4.1 Ecarts d'acquisition

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

En K€

VALEURS BRUTES	01/04/2008	Variation + ou -	Variations de périmètre	31/03/2009
CAPELLI	120			120
FINANCIERE CAPELLI	112			112
LA REGIONALE	10			10
TOTAL	242			242

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

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

4.2 Détail des immobilisations

En K€

Etat des immobilisations	Valeur Brute Début Exer- cice	Variation de Périmètre	Virement poste à poste	Acquisition	Cessions	Valeur Brute Fin Exercice
ECART ACQUISITION	242					242
Logiciel	372			45		417
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	372			45		417
Terrains	174				0	174
Constructions	387		- 12			375
Immeubles de Placement	4 674		12	28	577	4 137
I.T.M.O.I.	38			6	6	38
Installations et agencements divers	362			119	0	481
Matériel de transport						
Matériel de bureau et informatique	288			124	138	274
Immobilisation en cours	329			38		367
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 252		0	315	721	5 846
Autres immobilisations financières	1			100		101
Dépôts et cautionnements	39			1		40
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	40			101	0	141
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	6 906			461	721	6 646

En K€

	Montant Début Exercice	Vari- ation de périmè- tre	Dot- ation Exer- cice	Diminu- tions reprises	Vire- ment poste à poste	Solde de Clôture
Etat des amortissements						
Amortissement des écarts d'acquisition	0					
Logiciels	98		108			206
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	98		108			206
Constructions	86		41		- 12	115
Immeuble de Placement	1 103		166	208	12	1 073
I.T.M.O.I.	30		7	8		29
Installations Agencement divers	157		41			198
Matériel de transport	68		59	36		91
Matériel de bureau et informatique	239		61			300
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 683		375	252	0	1 806
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	1 781		483	252	0	2 012

En K€

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début Exer- cice	Valeur Nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin Exercice
Ecart d'acquisition	242		242
Logiciel	274		211
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	274		211
Terrains	174		174
Constructions	301		260
Immeubles de Placement	3 571		3 064
I.T.M.O.I.	8		9
Installations et agencements divers	205		283
Matériel de transport	220		183
Matériel de bureau et informatique	90		67
Immobilisations en cours			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 569		4 040
Autres immobilisations financières	1		101
Dépôts et Cautionnements	39		40
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	40		141
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	5 125		4 634

En K€

Immeubles de placement	Brut	Amort.	Net
Valeur à l'ouverture	4 674	1 103	3 571
Acquisitions de l'exercice	28		
Variation de périmètre			
Dotations de l'exercice		166	
Autres			
Virement de poste à poste	12	12	
Cessions	- 577	- 208	
Amortissements par composants			
Valeur à la clôture	4 137	1 073	3 064

Au 31 mars 2009, les immeubles de placement présentent une valeur de marché, évaluée à 5 081 K€ selon des évaluations réalisées en septembre 2005 et novembre 2006, montant supérieur à la valeur nette comptable.

En février 2009, la société a procédé à la cession d'un appartement et d'un terrain ce qui a diminué en valeur brute le compte des immeubles de placement de 577 K€.

En K€

Montant des produits des locations	230
Taxes foncières	18
Charges locatives	76

4.3 Immobilisations financières – titres non consolidés

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les titres non consolidés sont constitués de titres d'une société détenue à un très faible pourcentage (inférieur à 20%).

4.4 Détail du stock au 31/03/2009

En K€

	Valeur brute au 31/03/09	Dépréciation	Valeur nette au 31/03/09	Valeur nette au 31/03/08
Lotissement	40 946	230	40 716	51 475
Promotion immobilière	10 750		10 750	9 112
Autres	58	1	57	68
TOTAL	51 754	231	51 523	60 655

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 1 051 K€ contre 693 K€ au 31 Mars 2008.

La variation de stocks comptabilisée en résultat s'élève à - 9 132 K€ en mars 2009 contre + 25 641 K€ l'exercice précédent.

4.5 Créances et Dettes

Créances : Actifs non Courants

En K€

	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus de cinq ans
Créances				
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	82	82		

Créances : Actifs Courants

En K€

	Montant Brut	Echéances A moins d'un an
Créances		
AVANCES ET ACOMPTE VERSES	380	380
Client	25 667	25 667
Clients factures à établir	502	502
CREANCES CLIENTS	26 169	26 169
Etat TVA	3 470	3 470
Etat Autres impôts	856	856
Débiteurs divers	359	359
Comptes courants	1 221	1 221
Charges constatées d'avance	1 427	1 427
AUTRES CREANCES	7 333	7 333
TOTAL GENERAL	33 882	33 882

Les clients douteux représentent 29 K€, répartis en :

- Secteur promotion : 19 K€
- Secteur locatif et autres : 10 K€

L'impact des créances irrécouvrables est non significatif.

La conjoncture économique a conduit le groupe CAPELLI à diviser ses lots et à s'orienter vers le logement social.

L'en-cours de ces nouveaux clients s'élevait au 31 Mars 2009 à 10.7M€ (ramenés à 8.4 M€ sur les premiers mois de l'exercice 2009/2010). Le solde du poste client soit 15.4M€ correspondait aux opérateurs promoteurs à hauteur de 12.2M€ et aux clients divers pour 3.2M€.

L'analyse des créances échues non provisionnées n'a pas mis en évidence de risques significatifs. L'échéance attendue est inférieure à 12 mois.

Dettes : Passifs non Courants

En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus De cinq ans
Provisions	34		3	31
Emprunts				
- à taux fixe	177		173	4
- à taux variable	741		632	109
- intérêts courus				
Dépôts et cautionnements reçus	18	18		
Impôts différés passifs	775	775		
PASSIFS NON COURANTS	1 745	793	808	144

Dettes : Passifs Courants

En K€

Dettes	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus De cinq ans
Concours bancaires	41 760	41 760		
Emprunts à moins d'un an	1 536	1 536		
DEPOT ET CONCOURS BANCAIRES	43 296	43 296		
COMPTES COURANTS	750	750		
Fournisseurs	8 768	8 768		
Factures non parvenues	12 723	12 723		
DETTES FOURNISSEURS	21 491	21 491		
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 798	3 798		
Divers	160	160		
Produits constatés d'avance	15	15		
AUTRES DETTES	3 973	3 973		
PASSIFS COURANTS	69 510	69 510	0	0

Endettement net

En K€

Endettement net	31/03/08	Variation	31/03/09
Passifs non courants	1 991	- 1 055	936
Passifs courants	47 387	- 4 091	43 296
Comptes courants passifs	558	192	750
Endettement brut	49 936	- 4 954	44 982
Trésorerie, équivalents de trésorerie	- 13 329	4 428	- 8 901
Autres actifs financiers courants	- 1 000	0	- 1 000
Comptes courants actifs	- 1 273	52	- 1 221
Endettement net	34 334	- 474	33 860

Au 31 mars 2009, la structure du bilan fait apparaître des capitaux propres de 28.747 K€, une trésorerie active et équivalent de trésorerie de 11.122 K€ et des dettes financières de 44.982 K€ soit un endettement net de 33.860 K€ contre 34.334 K€ en n-1. Le gearing a ainsi été ramené à 1,18 contre 1,62 en 2008.

Le montant des passifs courants comprend :
des lignes corporate à taux variable pour 6,4 M€
des lignes à taux variable finançant les opérations pour 35,4 M€

En 2008, le Groupe avait obtenu la prorogation formelle de l'intégralité de ses lignes corporate court terme représentant un montant global de 8.9 M€ jusqu'au 31 octobre 2009.

Les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales présentent les caractéristiques suivantes : le capital restant dû au 31 mars 2009 est de 2.454 K€ dont l'essentiel (90%) est financé par taux variable.

Dans le cadre de la confirmation des lignes corporate, le groupe s'est engagé sur le maintien des indicateurs financiers suivants :

Fonds propres consolidés supérieurs à 28 M€

Ratios « endettement financier / fonds propres consolidés » inférieurs à 1,1

Stock limité à 53 M€ au 30 septembre 2009.

Le groupe n'a pas respecté l'un de ces ratios au 31 mars 2009 mais il n'y a aucun impact sur la présentation des comptes, les lignes corporate étant classées en courant. Il est à noter qu'aucune remarque n'a été faite par les partenaires financiers du Groupe compte tenu de l'écart non significatif sur le ratio évoqué ci-dessus.

Le Groupe a couvert son endettement net à hauteur de 12 M€ par les instruments de couverture de taux dont les caractéristiques sont données au paragraphe 7.4.3 du présent document. Une partie de ces instruments de couverture portant sur 8 M€ arrivent à échéance en janvier et juillet 2010.

4.6 Valeurs mobilières de placement et autres actifs financiers courants

En K€

	31/03/2009 Valeur acquisition	31/03/2009 Valeur de marché	31/03/2008
VMP	7 061	7 079	8 807
Autres actifs financiers courants (1)	1 000	1 000	1 000
TOTAL	8 061	8 079	9 807

(1) Conformément à la définition proposée par la norme IAS 7, le groupe a exclu de «trésorerie et équivalents de trésorerie» présentés à l'actif du bilan ses SICAV nanties pour un montant de 1 000 K€ au 31 mars 2009. Celles-ci sont reclassées en autres actifs financiers courants dans les comptes IFRS dès lors qu'elles garantissent des lignes de trésorerie court terme.

4.7 Composition du capital social

	Au début	Créés	Remboursés	En fin
Nombre de titres	13 280 000			13 280 000
Valeur nominale	1.14 €			1.14 €

La société n'est soumise à aucune obligation spécifique d'ordre réglementaire ou contractuel en matière de capital social.

Remarque :

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

Actions auto détenues

Au 31 Mars 2009, la SA CAPELLI détient 32 500 de ses propres titres, pour une valeur de 39 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

4.8 Provisions

En K€

	Valeur au 01/04/08	Variation périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 31/03/09
Provision IDR	52				18	34
TOTAL	52				18	34

Il n'existe aucun actif ou passif éventuel à la clôture de l'exercice.
L'analyse des opérations n'a pas mis en évidence de pertes à terminaison.

4.9 Impôts différés

En K€

Impôts différés au 31 Mars 2008 :

Passifs :	- 1 134
Actifs	115

- 1 019

Mouvements affectant le résultat	310
Mouvements affectant les réserves	16

Impôts différés au 31 mars 2009	- 693
Dont Impôts différés Passifs	- 775
Dont Impôts différés Actifs	82

Le montant des déficits antérieurs à l'intégration fiscale de la SA BARAUT, qui n'ont pas fait l'objet d'une activation s'élève à 329 K€ au 31 mars 2009. Un montant de 217 K€ a été utilisé sur l'exercice non constaté les années précédentes en impôt différé.

Les déficits antérieurs de la SA LA REGIONALE qui n'ont pas fait l'objet d'une activation s'élèvent à 41 K€.

4.10 Rémunération des dirigeants

Seuls les dirigeants de la SA CAPELLI sont rémunérés. Les gérants ou administrateurs des autres sociétés ne perçoivent aucune rémunération. Le montant des rémunérations comptabilisées pour les membres du conseil d'administration de la SA CAPELLI s'élève à 520 K€ pour l'exercice 2009.

Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

5. Notes relatives au Compte de Résultat

5.1 Résultat financier

En K€

	31/03/09	31/03/08
Intérêt des emprunts	134	138
Frais bancaires	2 712	2 505
Intérêts des comptes courants	84	4
Pertes sur cession de VMP	0	0
TOTAL DES CHARGES	2 930	2 647
Produits sur cession de VMP	365	377
Intérêts sur créances et autres	116	85
TOTAL DES PRODUITS	481	462
RESULTAT	- 2 449	- 2 185

Le montant des frais financiers incorporés dans les stocks est donné en note 4.4.

5.2 Autres produits et charges opérationnelles

En K€

	Produits	Charges	Résultat
Cession immobilisations	813	486	327
RESULTAT	813	486	327

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 32 500 titres d'autocontrôle.

5.4 Analyse des mouvements d'impôts différés constatés en résultat

En K€

	31/03/2009	31/03/2008
Organic	-3	13
Effort Construction	0	-2
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	-2	1
Provision pour retraite	- 6	-1
Autres provisions		- 0
Décalages de résultats (bénéfices)	+ 264	- 420
Frais Financiers sur stocks	+ 95	+ 157
Amortissement par composant	+ 39	+ 18
Participation	- 77	+ 77
Reprise provisions risque et charges		+ 95
TOTAL	+ 310	- 63

5.5 Preuve d'impôt

Résultat NET	2 085
Impôt	999

Résultat avant impôt	3 084
IS théorique attendu	1 028
Contribution 3.3%	8
Différences permanentes	46
Economie liée au déficit antérieur non activé (1)	- 72

Impôt effectif	999

(1) Cf. note 4.9 sur les déficits de la société BARAUT.

6. Informations sectorielles

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

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

BILAN

En K€

	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08
ACTIFS NON COURANT	3 121	3 974	1 550	1 226	45	40	4 716	5 240
ACTIFS COURANTS	574	293	81 507	95 448	13 205	17 993	95 286	113 734
TOTAL ACTIF SECTORIEL	3 695	4 267	75 855	96 674	13 250	18 033	100 002	118 974
PASSIFS NON COURANTS	257	1 685	1 290	1 388	198	104	1 745	3 177
PASSIFS COURANTS	3 438	903	53 020	77 809	13 052	9 241	69 510	87 953
TOTAL PASSIF SECTORIEL	3 695	2 588	54 310	79 197	13 250	9 345	71 255	91 130

COMPTE DE RESULTAT

En K€

	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08
Chiffre d'affaires brut	598		40 029		10 740		51 367	
Annulation des retraitements fact.	0		-832		-39		-871	
Chiffre d'affaires net	598	595	39 197	56 551	10 701	8 487	50 496	65 633
RESULTAT OPERATIONNEL	66	-166	4 431	10 402	1 035	289	5 532	10 525
CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT							999	2 824
RESULTAT NET AVANT RESULTAT ACTIVITES ARRETEES							2 085	5 516
RESULTAT NET							2 085	5 516

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

En K€

Dépenses d'investissement	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			45	197	0		45	197
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	112	6	203	349		60	315	415
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		3	101		0	2	101	5
TOTAL GENERAL	112	9	349	546	0	62	461	617

En K€

Charges d'amortissement et de dépréciations	Locatif / Divers		Lotissement		Promotion		TOTAL	
	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08
AMORTISSEMENTS	115	192	368	243		8	483	443
Immobilisations incorporelles			108	70			108	70
Immobilisations corporelles	115	192	260	173		8	375	373
DEPRECIATIONS	4		5		3	6	12	6
Stocks								
Créances clients	4		5		3	6	12	6
TOTAL GENERAL	119	192	373	243	3	14	495	449

7. Autres informations

7.1 Intégration proportionnelle

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

ACTIF

En K€

	31/03/2009	31/03/2008
Actifs non Courants (total I)	1 029	943
Actifs Courants (total II)	5 893	10 994
TOTAL DE L'ACTIF	6 922	11 937

PASSIF

En K€

	31/03/2009	31/03/2008
Capitaux Propres (total I)	448	518
Passifs non Courants (II)	362	473
Passifs Courants (III)	6 112	10 946
TOTAL DU PASSIF	6 922	11 937

COMPTE DE RESULTAT

En K€

	31/03/2009	31/03/2008
Total Produits Opérationnels	4 329	9 963
Total Charges Opérationnelles	- 3 929	- 9 131
Résultat Opérationnel Courant	400	832
Autres Produits Opérationnels	0	2
Autres Charges Opérationnelles	0	0
Résultat Opérationnel	400	834
Coût de l'endettement financier	- 157	- 234
Autres Produits/Charges Fi	0	0
Charges d'impôt sur le résultat	200	- 100
RESULTAT DE L'EXERCICE	443	500

7.2 Parties liées

En K€

POSTES DU COMPTE DE RESULTAT ET DU BILAN	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a lien de participation
Chiffre d'affaires	8 197	35
Charges et produits financiers	27	69
Créances clients et comptes rattachés	9 803	104
Autres créances	150	580
Emprunts et dettes financières divers	241	416

Les sommes indiquées dans la colonne entreprises liées ont été réalisées en grande partie avec des sociétés non consolidées dans lesquelles le groupe CAPELLI n'a pas de lien juridique mais des dirigeants communs.

7.3 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	03/2009	03/2008
Cadres	17	17
Employés	57	63
Total	74	80

7.4 Engagements hors bilan

Au 31 mars 2009 :

Le montant des engagements reçus s'élèvent à 24 M€

Le montant des engagements donnés s'élèvent à 45 M€

ENGAGEMENTS DONNES

En K€

	31/03/2009	31/03/2008
Promesses d'hypothèques	37 987	35 781
Privilège de prêteur	0	31
Loyers baux commerciaux	616	517
Nantissement d'actif	7 434	3 688
TOTAL	46 037	40 017

ENGAGEMENTS RECUS

En K€

	31/03/2009	31/03/2008
Avals, cautions	3 977	689
Garantie d'achèvement lotisseur (1)	19 585	35 745
TOTAL	23 562	36 434

(1) La garantie d'achèvement lotisseur a été limitée au montant des travaux restant à réaliser au 31 mars 2009.

7.5 Gestion des risques et instruments financiers

7.5.1 Risques de marché

Le marché de l'immobilier avait atteint sur les exercices 2005, 2006 et 2007 des niveaux record. La crise américaine des subprimes puis les difficultés des établissements bancaires au niveau international puis la crise économique ont provoqué un renversement de tendance important à compter de juin 2008 ; tendance qui s'est amplifiée en septembre, octobre et novembre 2008. Décembre 2008 a marqué une pause dans la décroissance du marché et les mois de janvier et février 2009 sont restés stables par rapport à décembre 2008. A titre de comparaison, sur le seul segment de la maison individuelle les ventes 2008 ont atteint 149 411 unités en 2008 contre 191 344 en 2007 et 205 000 en 2006 (source caron marketing).

Depuis mars 2009, le marché semble stabilisé voire selon certains professionnels en légère reprise. Les mesures fortes gouvernementales (prêt à taux zéro, crédit d'impôt sur les intérêts, Pass foncier, loi Scellier, ...) ainsi que des taux d'intérêts relativement bas et une pénurie de programmes liée au destockage massif mené par les promoteurs en fin d'année 2008 devraient soutenir le marché immobilier sur l'ensemble de l'exercice sans toutefois retrouver les niveaux de 2007 ou 2006.

7.5.2 Risques de change

Le groupe n'étant amené à faire aucune transaction en monnaie étrangère, il n'est pas soumis au risque de change.

7.5.3 Instruments de couverture

Un tableau de synthèse des instruments de couverture du risque de taux est donné ci-après :

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

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

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

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

7.5.4 Risques de liquidité

Les passifs financiers à moins d'un an et à plus d'un an sont présentés au bilan respectivement en passifs courants et non courants.

La ventilation de l'échéancier des créances et dettes à plus d'un an est donnée ci-dessus pour les postes les plus significatifs (note 4.5).

Le groupe n'est pas exposé à un risque de liquidité, le total des actifs financiers courants étant très supérieur au total des passifs financiers courants et l'impact de la saisonnalité étant non significatif.

Pour cette raison, les échéanciers ne sont donnés pour les passifs financiers que pour la part à plus d'un an.

7.5.5 Risques de taux d'intérêt

Le détail de l'endettement net et la répartition entre taux fixes et taux variables est donné en note 4.5.

L'impact, sur les lignes de crédit, d'une variation de 1 point des taux d'intérêts après prise en compte des instruments de couverture est de 440 K€. L'instrument de couverture de taux restant actif après le 15 juillet 2009 et dont le notionnel est de 4.000 K€ est un cap à 4.75% et la variation de 1 point des taux d'intérêts n'a pas d'effet en deçà.

7.5.6 Risques de contrepartie

Le Groupe effectue ses transactions financières (lignes de crédit, opérations de marché, placements...) avec des banques de premier rang et veille à diversifier l'attribution de ses transactions financières sur l'ensemble de ses partenaires bancaires afin de limiter le risque de contrepartie.

7.5.7 Risque de crédit

Le poids des créances douteuses est donné en note 4.5. L'impact des créances irrécouvrables est non significatif. Les créances échues ne sont pas significatives. Certaines créances ont fait l'objet d'une renégociation à une date antérieure au 31 décembre 2009.

7.5.8 Assurance et couverture des risques

CAPELLI a souscrit :

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

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

Le Groupe a conservé les mêmes garanties que les années précédentes. L'ensemble des contrats d'assurance ont été reconduits. Il n'y a pas d'évolution des couvertures liée à la crise.

7.5.9 Actifs et passifs financiers

La ventilation des actifs et passifs financiers selon les catégories prévues par la norme IAS 39 catégories « extra-comptables » et la comparaison entre les valeurs comptables et les justes valeurs, sont données dans le tableau ci-dessous (hors créances et dettes fiscales et sociales) :

(en K€)	Désignation des instruments financiers	Valeur nette comptable 31/03/09	Juste valeur 31/03/09(1)	Valeur nette comptable 31/03/08
ACTIFS :				
Actifs financiers non courants	A	141	141	40
Autres actifs non courants				
Créances clients	D	26 149	26 149	31 074
Juste valeur des instruments financiers	B			
Autres actifs courants (2)	A, D	1 960	1 960	2 155
Autres actifs financiers courants (2)	B	1 000	1 000	1 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B, D	8 901	8 919	13 329
PASSIFS :				
Dettes financières courantes et non courantes	C	44 982	44 982	49 936
Autres passifs non courants (2)	D			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	D	21 491	21 491	34 082
Juste valeur des instruments financiers	B	32	32	
Autres passifs courants (2)	D	160	160	125

(1) La valeur nette comptable des actifs et passifs évalués au coût ou au coût amorti est proche de leur juste valeur.

(2) Hors créances et dettes fiscales et sociales, et comptes de régularisation

A : actifs disponibles à la vente,

B : actifs à la juste valeur par le résultat,

C : actifs et passifs évalués au coût amorti,

D : actifs et passifs évalués au coût,

E : placements détenus jusqu'à l'échéance.

Aucun reclassement entre les différentes catégories n'a été effectué sur l'exercice

7.6 Faits exceptionnels et litiges

Dans le cadre de ses activités, la société est confrontée à des litiges. Ceux-ci sont analysés à chaque clôture et font l'objet d'une provision si la société l'estime nécessaire.

7.7 Informations relatives aux contrats de construction

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

Au 31/03/2009, trois SCI de construction ventes avaient terminé leur programme soit :

- SCI JARDINS DE MAUD
- SCI LES JARDINS DE FLORANGE
- SCI BERENICE

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

- SCI St CERGUES
- SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE
- SCI L'AMBASSADEUR
- SCI DOMAINE DU RETORD
- SCI LA DEMEURE DE LUCIE
- SCI MAZARIN
- SCI LES JARDINS DE MARIE

La SA CAPELLI détient également en direct un programme de promotion en VEFA dans ses comptes (« ORNEX»)

Concernant ces sept sociétés plus le programme « Ornex », les chiffres relatifs au contrat de construction sont retranscrits dans le tableau suivant.

	En K€	
	31/03/2009	31/03/2008
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	- 20 189	- 15 042
Frais de commercialisation encourus	- 1 010	- 879
Autres produits	- 9	75
Autres charges		
Ecart valeur liquidative sur Bénéfices	1 221	456
Chiffre d'affaires cumulé	22 428	16 301
Facturations intermédiaires émises	26 390	19 784
Avances reçues	- 20 512	- 14 738
Dû par les clients	5 878	5 046

7.8 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires versés aux commissaires aux comptes sur l'exercice se sont élevés à 104 K€

C- COMPTES SOCIAUX AU 31 MARS 2009

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

SA CAPELLI

pour l'exercice du **01/04/2008 au 31/03/2009** et conformément à nos accords,
j'ai effectué les diligences prévues par les normes de présentation définies par l'Ordre des experts-comptables.

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

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

Total du bilan :	85 383 224 €
Chiffre d'affaires :	28 949 136 €
Résultat net comptable :	954 861 €

Fait à LYON, le 22/06/2009

Anne-Sophie VETRANO
Expert-Comptable
Cabinet SEGAUD et Associés

COMPTE DE RESULTAT

	du 01/04/08 au 31/03/09 12 mois	du 01/04/07 au 31/03/08 12 mois	Variation
PRODUITS			
Ventes de marchandises			
Production vendue	28 949 136	42 328 930	-13 379 794
Production stockée			
Subventions d'exploitation			
Autres produits	328 911	829 419	-500 508
Total	29 278 047	43 158 349	-13 880 302
CONSOMMATION M/SES & MAT			
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p & aut.approv.	15 116 811	46 603 448	-31 486 637
Variation de stock (m.p.)	5 331 121	-16 660 393	21 991 514
Autres achats & charges externes	2 938 356	3 000 897	-62 541
Total	23 386 288	32 943 952	-9 557 664
MARGE SUR M/SES & MAT	5 891 759	10 214 397	-4 322 638
CHARGES			
Impôts, taxes et vers. assim.	523 394	562 161	-38 767
Salaires et Traitements	2 507 163	2 687 659	-180 496
Charges sociales	951 666	918 208	33 458
Amortissements et provisions	494 963	262 593	232 370
Autres charges	14 126	253	13 873
Total	4 491 311	4 430 873	60 438
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 400 448	5 783 524	-4 383 076
Produits financiers	888 518	684 280	204 237
Charges financières	2 257 439	1 973 891	283 548
Résultat financier	-1 368 921	-1 289 611	-79 310
Opérations en commun	1 352 928	1 100 349	252 579
RESULTAT COURANT	1 384 455	5 594 262	-4 209 807
Produits exceptionnels	179 715	148 313	31 402
Charges exceptionnelles	181 072	200 357	-19 285
Résultat exceptionnel	-1 357	-52 045	50 688
Participation des salariés	0	223 929	-223 929
Impôts sur les bénéfices	428 237	1 746 549	-1 318 312
RESULTAT DE L'EXERCICE	954 861	3 571 739	-2 616 878

BILAN ACTIF

	Brut	Amort. & Provisions	Net au 31/03/09	Net au 31/03/08
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés	411 126	201 094	210 032	272 039
Fonds commercial	52 595		52 595	52 595
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	631 092	186 671	444 422	527 808
Installations techniques, matériel et outillage	28 601	19 842	8 759	7 482
Autres immobilisations corporelles	872 224	472 324	399 901	447 612
Immob. en cours / Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	8 134 725		8 134 725	8 136 165
Autres titres immobilisés	100 000		100 000	
Prêts				
Autres immobilisations financières	75 078		75 078	79 035
ACTIF IMMOBILISE	10 305 441	879 931	9 425 511	9 522 737
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis	33 874 656	200 000	33 674 656	39 205 777
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés	25 675 575		25 675 575	22 892 853
Fournisseurs débiteurs	27 257		27 257	33 194
Personnel	337		337	8 556
Etat, Impôts sur les bénéfices	401 803		401 803	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	2 076 005		2 076 005	2 356 245
Autres créances	6 470 977		6 470 977	7 520 220
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	322 576		322 576	507 957
Valeurs mobilières de placement	5 521 740		5 521 740	7 378 336
Disponibilités	681 871		681 871	2 396 147
Charges constatées d'avance	1 104 914		1 104 914	1 123 411
ACTIF CIRCULANT	76 157 714	200 000	75 957 714	83 422 696
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	86 463 155	1 079 931	85 383 224	92 945 433

BILAN PASSIF

	Net au 31/03/09	Net au 31/03/08
PASSIF		
Capital social ou individuel	15 139 200	15 139 200
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	7 280 182	7 280 182
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	771 950	593 363
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	3 533 592	1 070 040
Report à nouveau	1 236 349	1 230 577
Résultat de l'exercice	954 861	3 571 739
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	28 916 134	28 885 102
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts	2 415 787	3 987 147
Découverts et concours bancaires	30 486 117	31 732 841
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	32 901 904	35 719 989
Emprunts et dettes financières diverses	11 103	15 903
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	319 010	238 742
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 182 924	24 309 970
Personnel	174 404	418 635
Organismes sociaux	255 109	292 905
Etat, Impôts sur les bénéfices		716 116
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 936 729	1 676 364
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	207 641	211 076
Dettes fiscales et sociales	2 573 882	3 315 096
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 520	1 010
Autres dettes	401 496	459 622
Produits constatés d'avance	5 075 251	
DETTES	56 467 091	64 060 332
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	85 383 224	92 945 433

ANNEXE DES COMPTES SOCIAUX

Exercice du 01/04/2008 au 31/03/2009

Annexe au bilan avant affectation du résultat de l'exercice, dont le total est de 85 383 224 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 28 949 136 Euros et dégagant un bénéfice de 954 861 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/04/2008 au 31/03/2009.

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

Intégration fiscale

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

(code du commerce – article L.123-13 et L.123-17)

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

Principes et conventions générales

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

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

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

Permanence des méthodes

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

Evaluation des provisions

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

Sociétés en participation

La SA CAPELLI est associée non gérante dans deux Sociétés En Participation (SEP), toutes deux détenues à 50%. 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 :

LOGICIELS

Valeurs	Taux d'amortissement
81 174	100,00
133 315	33,33
196 097	20,00

Evaluation des immobilisations corporelles

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

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

Evaluation des amortissements

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

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

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

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

Titres immobilisés

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

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

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

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

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

Créances immobilisées

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

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

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

Evaluation des produits en cours

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

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

+ Prix d'acquisition

+ Frais financiers

+ Impenses (frais d'aménagement et de viabilisation)

Les frais financiers incorporés au stock au 31 Mars 2009 s'élève à 764 289 €.

Dépréciation des stocks

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

Les stocks et en cours ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de 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.

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.

Principe de reconnaissance du chiffre d'affaires

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

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

COMPLEMENT D'INFORMATION RELATIF AU BILAN

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL	419 590		44 130
Constructions sur sol propre	335 251		
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	374 890		
Installations techniques, matériel et outillage industriel	21 681		6 918
Installations générales, agencements, aménagements divers	249 494		25 480
Matériel de transport	261 716		124 749
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	311 712		37 423
Immobilisations corporelles en cours			
TOTAL	1 554 747		194 573
Autres participations	8 136 165		510
Autres titres immobilisés			100 000
Prêts, autres immobilisations financières	79 035		647
TOTAL	8 215 201		101 157
TOTAL GENERAL		10 189 538	339 860

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation valeur d'origine fin exercice
	Poste à poste	Cessions		
Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL			463 720	
Constructions sur sol propre		79 050	256 201	
Installations générales, agencements, aménagements des constr.			374 890	
Installations techniques, matériel et outillage industriel			28 600	
Installations générales, agencements, aménagements divers			274 974	
Matériel de transport		138 352	248 113	
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			349 135	
Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL		217 402	1 531 917	
Autres participations		1 950	8 134 725	
Autres titres immobilisés			100 000	
Prêts, autres immobilisations financières		4 605	75 077	
TOTAL		6 555	8 309 803	
TOTAL GENERAL		223 957	10 305 441	

Etat des amortissements

	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Situations et mouvements de l'exercice				
Autres immobilisations incorporelles TOTAL	94 956	106 137		201 094
Constructions sur sol propre	107 716	10 599	46 622	71 693
Installations générales, agencements, aménagements des constr.	74 617	40 359		114 976
Installations techniques, matériel et outillage industriel	14 199	5 642		19 842
Installations générales, agencements, aménagements divers	104 148	16 204		120 352
Matériel de transport	46 607	55 006	35 210	66 404
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	224 554	61 011		285 566
TOTAL	571 844	188 824	81 832	678 836
TOTAL GENERAL	666 801	294 962	81 832	879 930

Ventilation des dotations de l'exercice		Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
					Dotations	Reprises
Autres immob. incorporelles	TOTAL	106 137				
Constructions sur sol propre		10 599				
Installations générales, agenc, aménag, constr.		40 359				
Instal, techniques, matériel et outillage indus		5 642				
Instal générales, agenc, aménag. divers		16 204				
Matériel de transport		55 006				
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		61 011				
	TOTAL	188 824				
TOTAL GENERAL		294 962				

Etat des provisions

Provisions pour risques et charges	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Autres provisions pour risques et charges					
TOTAL					

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur stock et en cours		200 000			200 000
TOTAL		200 000			200 000
TOTAL GENERAL		200 000			200 000
Dont dotations et reprises d'exploitation		200 000			

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	75 077		75 077
Autres créances clients	25 675 574	25 675 574	
Personnel et comptes rattachés	337	337	
Impôts sur les bénéfices	401 803	401 803	
Taxe sur la valeur ajoutée	2 076 005	2 076 005	
Avances et acomptes versés sur commandes	322 576	322 576	
Divers état et autres collectivités publiques			
Groupe et associés	6 329 515	6 329 515	
Débiteurs divers	168 718	168 718	
Charges constatées d'avance	1 104 914	1 104 914	
TOTAL	36 154 523	36 079 445	75 077

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	30 486 116	30 486 116		
Emprunts et dettes ets crédit à plus d' 1 an à l'origine	2 415 787	1 515 048	787 773	112 964
Emprunts et dettes financières diverses	11 103	11 103		
Fournisseurs et comptes rattachés	15 182 924	15 182 924		
Personnel et comptes rattachés	174 403	174 403		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	255 109	255 109		
Impôts sur les Bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	1 936 729	1 936 729		
Autres impôts taxes et assimilés	207 640	207 640		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 520	1 520		
Groupe et associés	319 010	319 010		
Autres dettes	401 495	401 495		
TOTAL	51 391 841	50 491 102	787 773	112 964
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 571 360			

Composition du capital social

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

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

Dont 32 500 actions auto détenues soit une valeur de 39 325€ contre 19 100 actions au 31 Mars 2008 (augmentation de 13 400 actions).

Tableau de variation des capitaux propres

	31/03/2008	AUGMENTATION	DIMINUTION	31/03/2009
CAPITAL SOCIAL	15 139 200			15 139 200
PRIMES DE FUSION OU D'APPORT	7 280 182			7 280 182
RESERVES OU RAN	2 893 980	2 647 911		5 541 891
RESULTAT NET	3 571 739		3 571 739	0
PROVISIONS REGLEMENTEES				
TOTAL	28 885 101	2 647 911	3 571 739	27 961 273

Les dividendes distribués s'élèvent à 930 K€.

Fonds commercial

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

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

Produits à recevoir

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

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/03/09	31/03/08
Créances clients et comptes rattachés	739 725	432 800
Autres créances	66 804	92 120
TOTAL	806 529	524 920

Charges à payer

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

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/03/09	31/03/08
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	62 320	111 419
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 157 020	14 775 040
Dettes fiscales et sociales	450 165	709 015
TOTAL	9 669 505	15 595 474

Charges et produits constatés d'avance

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

Charges constatées d'avance	31/03/09	31/03/08
Charges d'exploitation	1 104 914	1 123 411
TOTAL	1 104 914	1 123 411

Produits constatés d'avance	31/03/09	31/03/08
Produits d'exploitation	5 075 251	-
TOTAL	5 075 251	-

Parties liées

POSTES DU COMPTE DE RESULTAT ET DU BILAN	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances
	liées	avec lesquelles la société a lien de participation	représentées par des effets de commerce
Capital souscrit non appelé			
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances & acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	8 128 835	5 850	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	9 892 663	223 592	
Autres créances	4 935 763	1 311 096	
Capital souscrit appelé non versé			
Valeurs mobilières placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	4 417	67 275	
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	500	1 000	
Autres dettes			

Les sommes indiquées dans la colonne entreprises liées ont été réalisées en grande partie avec des sociétés non consolidées dans lesquelles le groupe CAPELLI n'a pas de lien juridique mais des dirigeants communs.

Ventilation du chiffre d'affaires net

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 –21°)

Répartition par secteur d'activité	31/03/09	31/03/08
Lotissements	27 948 164	40 872 055
Locations immobilières	25 947	26 918
Prestations intragroupe	871 180	1 036 391
Produits divers	103 845	393 566
TOTAL	28 949 136	42 328 930

La répartition par secteur géographique reste cette année encore non significative.

Du fait des délais de réalisation des programmes, l'ouverture d'établissements secondaires à Dijon, Nantes, Toulouse, Rennes, Metz, Lorient et Montpellier n'a pas encore généré de chiffre d'affaires important.

Rémunération des dirigeants

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

Rémunération allouée aux membres	Montant
Des organes de direction ou de gérance	520 393
TOTAL	520 393

Rémunération des membres du conseil d'administration.

Effectif moyen

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

	Personnel salarié 31/03/2009	Personnel salarié 31/03/2008
Cadres	14	15
Employés	46	50
TOTAL	60	65

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

	Charges financières		Produits financiers	
	31/03/09	31/03/08	31/03/09	31/03/08
TOTAL	2 257 439	1 973 891	888 518	684 280
Dont entreprises liées	-	-	462 208	186 360

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

(Décret n°83-1020 du 29/11/83 article 24 – 20°)

	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat comptable (hors participation)	1 383 098	428 237

IS sur résultat courant 428 689 €

IS sur résultat exceptionnel : - 452 €

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.

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

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

En K€

Engagements donnés	31/03/2009	31/03/2008
Promesses d'hypothèques	28 429	24 931
Cautions	0	0
Privilège de prêteur	0	0
Loyers baux	616	517
Nantissements	6 800	3 056
TOTAL	35 845	28 504

En K€

Engagements reçus	31/03/2009	31/03/2008
Avals, cautions	474	150
Garantie d'achèvement lotisseur	11 741	24 659
TOTAL	12 215	24 809

Au 31 mars 2008, il avait été indiqué le montant contractuel pour les engagements reçus. Et pour cette année, ils ont été limités aux travaux restants à réaliser.

Crédit bail

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

Nature	Terrains	Constructions	Instal. Matériel et Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine				56 000	56 000
Amortissements					
- Cumul exercices antérieurs				18 666	18 666
- Dotations de l'exercice				14 000	14 000
TOTAL				32 666	32 666
Redevances payées					
- Cumul exercices antérieurs				27 648	27 648
- Exercice				16 501	16 501
TOTAL				44 149	44 149
Redevances restant à payer					
- A un an au plus				7 801	7 801
- Entre 1 et 5 ans					
- A plus de 5 ans					
TOTAL				7 801	7 801
Valeur résiduelle					
- A un an au plus				21 746	21 746
- Entre 1 et 5 ans					
- A plus de 5 ans					
TOTAL				21 746	21 746
Montant en charge sur l'exercice				18 169	18 169

Engagement en matière de pensions et retraites

Le montant des engagements de retraite s'élève à 12 885 Euros au 31 Mars 2009.

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

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

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

Engagement en matière de DIF

Le montant des engagements en matière de DIF s'élèvent à 2 358 heures au 31 Mars 2009.

Accroissements et allègements dette future d'impôt.

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

Nature des différences temporaires	Montant
Accroissements	
Autres:	
- Frais financiers sur stock	29 795
TOTAL des accroissements	29 795
Allègements	
Provisions non déductibles l'année de la comptabilisation:	
- Contribution sociale de solidarité (ORGANIC)	29 366
- Ecart sur les OPCVM	488
TOTAL des allègements	29 854

Liste des filiales et participations

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

Filiales (+ 50% du capital détenu)

	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier ex. écoulé	Résultat du dernier ex. clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Comptes courants
				Brute	Nette					
SARL 2C AMENAGEMENT	500 K€	2 708 358	70	3 210 200	3 210 200		10 148 933	879 928		147 781
SAS CAPELLI PROMOTION	370 K€	360 759	99	3 861 000	3 861 000		401 981	357 682		506 466
SA BARAUT	1 342 K€	-969 299	100	779 131	779 131		64 286	216 875		519 981
SAS FINANCIERE CAPELLI	150 K€	490 383	99.80	272 879	272 879		488 061	89 287	92 964	307 170
SARL LE CLOS SAVETIER	7500 €	140 254	59	4 425	4 425		0	4 791	82 600	189 788
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS	1 000 €	0	70	700	700		2 639 300	786 837		1 285 938

Participations (10 à 50% du capital détenu)

	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Cautions et avais donnés par la société	CA HT du dernier ex. écoulé	Résultat du dernier ex. clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Comptes courants
				Brute	Nette					
SCI LE RICHELIEU	1 000 €	0	50	500	500		0	699		-
SNC L'OREE DU VILLAGE	1 000 €	0	50	500	500		0	- 3 645		3 658
SCI LES JARDINS DE MARIE	1 000 €	0	25	250	250		2 672 007	0		13 469
SCI LES JARDINS DE FLORANGE	1 000 €	0	25	250	250		0	-7 141		-
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	1 000 €	0	50	500	500		0	-7 499		97 016
SCI LES JARDINS DE MAUD	1 000 €	0	25	250	250		-103	2 218		2 064
SEP AFA CAPELLI	305 €	0	50	0	0		0	0		11 218
SEP CAPELLI SOFIREL LO-ZANNE 2	0	0	50	0	0		3 044 197	1 313 109		380 758
SCI L'AMBASSADEUR	1 000 €	0	25	250	250		7 910 059	230 321		7 453
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	1 000 €	0	25	0	0		0	14 042		3 130
SCI LE DOMAINE DU RE-TORD	1 000 €	0	25	250	250		4 699 415	373 138		- 66 810
SNC JULES VERNE	1 800 €	0	33.33	600	600		0	4 324		34 986
SNC LES VERCHERES	1 000 €	0	50	500	500		1 005 000	301 144		1 882
SCI SAINT CERGUES LES COTS	1 000 €	0	50	500	500		0	1		98 083
SCI LE MAZARIN	1 000 €	0	50	500	500		24 374	0		- 466
SCI LES DEMEURE DE LUCIE	1 000 €	0	50	500	500		24 337	0		310 882
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	1 000 €	0	50	500	500		1 110 226	261 303		416 838
SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES	1 000 €	0	50	500	500		6 572	-14 333		113 221

Opérations faites en commun
(Arrêté du 17 avril 1982)

Affaires	Résultat global	Résultat transféré
Affaires bénéficiaires		
SNC LES VERCHERES	301 144	150 572
SCI L'AMBASSADEUR	230 321	57 580
SCI LES TERRASSES DE BERENICE	14 042	3 511
SNC LES COTEAUX DE LOGRAS	786 837	550 786
SCI LES JARDINS DE MAUD	2 218	554
SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE	261 303	130 652
SNC LES PLATIERES	2 684	671
SCI LE DOMAINE DU RETORD	373 138	93 284
SNC JULES VERNES	4 323	1 441
SEP SOFIREL CAPELLI	1 313 110	376 634
Total	3 289 120	1 365 685
Affaires à perte		
SNC L'OREE DU VILLAGE	3 645	1 822
SNC ST MAURICE VERCHERES	14 334	7 167
SCI COLLINE DE FLORANE	1 850	19
SNC DOMAINE DE L'ENTAY	7 500	3 750
Total	27 329	12 758

Produits et charges exceptionnels

(Arrêté du 17 avril 1982)

Nature	Montant	Imputé au compte
Produits exceptionnels		
- Cessions d'immobilisations	179 134	775 000
- Régularisations diverses	580	771 xxx
TOTAL	179 714	
Charges exceptionnelles		
- Valeur nette des immobilisations cédées	135 570	675 xxx
- Amendes et pénalités	19 556	671 xxx
- Régularisations diverses	25 946	671 xxx
TOTAL	181 072	

Transfert de charges

Nature	Montant
Remboursements divers	222 822
Remboursements Taxes foncières	23 373
Avantages en nature	73 925
TOTAL	320 120

Société consolidante

La SA CAPELLI est la société tête du groupe de consolidation, le périmètre de consolidation comprenant 32 autres sociétés au 31 Mars 2009.

Opération de couverture des taux

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

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

	Début de période	Fin de période	Notionnel en EUR	Taux variable	Niveau du Cap prime incluse
Opération d'achat de cap à 4.75% sur Euribor 3 mois avec paiement d'une prime étalée	15/01/08	15/01/10	4 000 000	Euribor 3 mois	4,83%
Montant de la prime payée tous les trimestres :		0.08% du notionnel couvert			

La juste valeur des instruments financiers est de – 32 K€.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2009

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 mars 2009 et de soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés annuels dudit exercice.

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

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports des Commissaires aux Comptes.

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

1 - Activité du groupe

1.1 - Activité globale du Groupe

Les principaux indicateurs financiers de l'exercice 2008/2009 sont :

Chiffre d'affaires : 50,61 M€

Marge opérationnelle : 11%

Marge nette : 4,1%

Chiffre d'affaires sécurisé au 30 juin 2009 (Backlog) : 55,1 M€.

Sur l'exercice 2008/2009, dans un environnement particulièrement difficile marqué par un effondrement du marché immobilier à compter de juillet 2008, le Groupe CAPELLI réalise un chiffre d'affaires annuel (au 31 mars 2009) de 50,6 M€. L'analyse sur l'évolution du chiffre d'affaires total fait apparaître une activité Aménagement /Lotissement qui s'établit à 39,2 M€, il convient de noter que cette activité avait connu un record historique en 2007/2008, et une solide résistance de l'activité VEFA « Maison de ville » à 10,7 M€ au 31/03/2009.

Dans un contexte de forte détérioration du marché, le Groupe CAPELLI a su faire preuve de réactivité en adaptant rapidement ses structures à cet environnement. Cette détermination lui a permis de préserver ses équilibres financiers et préparer le rebond inévitable du marché.

Le résultat opérationnel à 5,53 M€ évolue sous l'effet de la politique de déstockage des lots anciens sur la marge brute, des coûts élevés des travaux négociés en pleine période inflationniste et du temps d'adaptation de la structure à l'arrêt brutal de la croissance du marché. Le Groupe est parvenu cependant à réduire drastiquement ses frais fixes et ainsi abaisser son point mort de plus d'1 million d'euros sur l'exercice. Ces mesures auront leur plein effet en 2009/2010.

Le coût de l'endettement financier supporte le poids du financement des stocks constitués en période de forte croissance. A contrario, il ne bénéficie que partiellement de la baisse des taux d'intérêt (Euribor 3 mois) constatée seulement à compter d'octobre 2008.

Après prise en compte d'une charge d'impôts d'1 M€ et d'intérêts minoritaires pour 0,55 M€, le résultat net part du groupe ressort à 1,53 M€.

Au 31 mars 2009, la structure du bilan fait apparaître des capitaux propres de 28,75 M€, une trésorerie de 8,90 M€ et des dettes financières de 44,23 M€. Sous l'effet volontariste du déstockage des lots anciens, les stocks baissent de plus de 9 M€ à 51,52 M€.

1.2 - Activité des sociétés du Groupe

1.2.1 - Prises de participations au cours de l'exercice

Des prises de participations ont été effectuées dans les sociétés suivantes :

SCI LES COLLINES DE FLORANE : 100% des titres acquis par la SA CAPELLI et la SAS CAPELLI PROMOTION ;
SNC L'OREE DU VILLAGE 50% des titres acquis par la SA CAPELLI
SNC LES RESIDENCES DU CENTRE 50% des titres acquis par la SAS CAPELLI PROMOTION

Des liquidations ont été réalisées dans les sociétés suivantes :

SCI MARION
SCI PARC DES LONGS PRES ;
SCI LE GENEVOIS
SNC LES PLATIERES

1.2.2 - Activité des filiales et participations

Le Groupe CAPELLI détient des participations, généralement de l'ordre de 50%, dans 14 Sociétés Civiles Immobilières (S.C.I.) de construction - vente destinées aux opérations de promotion immobilière. Le solde du capital est détenu par la société G. FONTANEL PROMOTION, à l'exception de la SCI SAINT CERGUES LES COTS détenus par le Groupe AST. Les S.C.I. de construction – ventes dans lesquelles le Groupe CAPELLI détient une participation sont les suivantes :

- LES JARDINS DE FLORANGE (50% du capital),
- LE RICHELIEU (50% du capital),
- LES JARDINS DE MARIE (50% du capital),
- L'AMBASSEUR (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 MAZARIN (50% du capital),
- LES DEMEURES DE LUCIE (50% du capital),
- SAINT CERGUES LES COTS (50% du capital),
- LES JARDINS D'ALICE (100% du capital).
- LES ALLEES PASCALINES (100% du capital)
- LES HAMEAUX D'AMANDINE (100% du capital)
- SCI LES COLLINES DE FLORANE : (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.

Le Groupe CAPELLI détient des participations dans 8 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 le Groupe 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,
- DOMAINE DE L'ENTAY (50% du capital)
- LES JARDINS DE CHAMPAGNE (100% du capital)
- ST MAURICE VERCHERE (50% du capital)
- LES COTEAUX DU LOGRAS (100% du capital)
- L'OREE DU VILLAGE (50% du capital)
- LES RESIDENCES DU CENTRE (50% du capital)

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

Le Groupe CAPELLI détient des participations dans 3 Sociétés en Participation (S.E.P.) destinées à des opérations de lotissement. Le solde du capital est généralement détenu par d'autres lotisseurs. Les S.E.P. dans lesquelles CAPELLI détient une participation sont les suivantes :

- AFA - CAPELLI (50% du capital), qui est en fin de réalisation de son objet social
- SOFIREL - CAPELLI Lozanne 2 (100% 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.

Le Groupe CAPELLI détient des participations dans 2 Sociétés à Responsabilité Limitée (S.A.R.L.) et 3 Société par Actions Simplifiée (SAS) :

- SAS FINANCIERE CAPELLI au capital de 150.000€, créée le 11 février 1992 et détenue à 99,8%, dont la vocation est de percevoir des loyers d'immeubles appartenant au Groupe et la réalisation d'opérations de lotissement,
- SARL LE CLOS SAVETIER au capital de 7.622€, créée le 31 juillet 2006 et détenue à 59%, dont l'activité est la réalisation d'une opération de lotissement,
- SAS CAPELLI PROMOTION au capital de 370.000€ détenue à 99%. Cette société est issue de la transformation de la SOCIETE FONCIERE DE L'AIN (SFA). Elle a pour vocation à porter les opérations de promotions immobilières que le Groupe réalise.
- SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT au capital de 4.000€ détenue à 50% dont l'activité est la prise de participation dans toute activité civile ou commerciale,
- SAS 2C AMENAGEMENT au capital de 500.000€ détenue à 70% créée en juin 2001 et spécialisée dans le lotissement (le solde du capital, soit 30%, est détenu par l'animateur de la société).

Le Groupe 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 - Activité en matière de recherche

CAPELLI n'exerce aucune activité de recherche et développement.

1.4 Evolution et perspectives d'avenir du Groupe

Le Groupe a mis en place les mesures nécessaires pour faire face à la période actuelle. Ces actions portent sur différents axes et notamment :

- Une requalification des lots selon une démarche initiée début 2007 pour disposer d'un portefeuille sélectionné selon un mix Prix / Produits / Géolocalisation parfaitement adapté à la demande actuelle des primo accédants. La sélection d'emplacements n°1 permet une densification avec un effet relatif sur la marge brute et engendre une rotation plus rapide des lots.
- Un élargissement de l'offre vers d'autres segments afin de bénéficier des mesures gouvernementales pour favoriser l'accès à la propriété et la construction de logements (Pass Foncier, Loi Scellier, Maison à 15 € par jour,...).
- Le lancement de concepts marketing innovants et offensifs « Terrains Low Cost », « Maison Prête à Louer », ...
- La création de sites web dédiés aux programmes de promotion et à la défiscalisation.
- Le renforcement des synergies avec les constructeurs et partenaires, des actions auprès des bailleurs sociaux mais également des maires des communes où le Groupe est présent dans le cadre du Pass Foncier.

Dans un marché de l'immobilier qui demeure difficile mais qui présente des signes de reprise, le Groupe devrait bénéficier de trois effets de levier importants :

- Déficit des logements en France, aggravé par une pénurie de l'offre suite à l'arrêt brutal des programmes et la politique de déstockage menée par les promoteurs au cours des derniers mois.
- Succès confirmé de son positionnement Prix / Produit / Géolocalisation adapté à la clientèle de primo-accédants.

• Impact positif des actions engagées en 2008/2009 qui auront un plein effet sur l'exercice en cours (baisse des stocks, réduction des frais fixes et de structures, amélioration du cash).

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

La tendance qui s'était dessinée sur les mois de mai et juin 2009 se confirme en juillet 2009. Depuis plusieurs jours, le Groupe enregistre plus de 2 000 visites quotidiennes au travers de ses différentes vitrines web : www.groupe-capelli.com, www.terrainlowcost.fr, www-loi-scellier-capelli.com,...

Avec plus de 250 demandes d'informations terrain sur le net par semaine, CAPELLI retrouve actuellement un niveau de demandes qu'il n'avait pas connu depuis début 2008.

2 – Résultats du Groupe

En préambule, nous vous rappelons ci-après les sociétés filiales consolidées sur l'exercice clos le 31 mars 2009.

Lien de détention direct	Détention directe N %	Contrôle du Groupe N- 1 %	Méthode de consolid.	Intérêts du Groupe N %	Intérêts N-1 %
SA CAPELLI Dans SAS FINANCIERE CAPELLI Siret : 38440234300022	99,8%	99,8%	I.G.	99,8%	99,8%
SA CAPELLI Dans CAPELLI PROMOTION Siret : 43263147100021	99%	99%	I.G.	99%	99%
SA CAPELLI Dans 2C AMENAGEMENT Siret : 43799976600011	70%	70%	I.G.	70%	70%
SA CAPELLI Dans BARAUT SA Siret : 38924053200017	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans LE CLOS SAVETIER SARL Siret : 49125724200017	59%	59%	I.G.	59%	59%
Sas 2C Aménagement & SA CAPELLI Dans SCI LES JARDINS D'ALICE Siret : 49197271700012	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans L'OREE DU VILLAGE SNC Siret : 50484190900014	50%		I.P.	50%	
SA CAPELLI Dans JULES VERNE SNC Siret : 43922071600013	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
SA CAPELLI Dans LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans AFA CAPELLI SEP Siret : 42964259200016	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE RICHELIEU SCI Siret : 44139802100010	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MARIE SCI Siret : 44939202600018	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	50%	I.P.	50%	50%

SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES TERRASSES DE BERENICE SCI Siret : 4535019000014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LE DOMAINE DU RETORD SCI Siret : 4814925100013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MAUD SCI Siret : 48130443400014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LES COLLINES DE FLORANE SCI Siret : 50280057600014	100%		I.G.	100%	
SA CAPELLI et SAS 2C AMENAGEMENT Dans CAPELLI – SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	100%	50%	I.G.	86,5%	36,5%
SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES RESIDENCES DU CENTRE Siret : 51196121100014	50%		I.P.	50%	
SA CAPELLI Dans LE MAZARIN SCI Siret : 48988565700010	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SNC LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS 2C AMENAGEMENT Dans SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SNC ST MAURICE DE VERCHERES Siret : 4991144780000013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SNC LES JARDINS DE CHAMPAGNE Siret : 49820785100011	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI Dans SNC LES DOMAINES DE L'ENTAY Siret : 49820956900019	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans SCI LES ALLEES PASCALINE Siret : 50023359800019	100%	100%	I.G.	100%	100%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE Siret : 50013656900018	100%	100%	I.G.	100%	100%
SAS FINANCIERE CAPELLI Dans SARL Foncière Activité Logement Siret :498456800017	50%	50%	I.P.	50%	50%
SARL Foncière activité Logement Dans SA la Régionales Siret :95750355000015	87,55%	87 ,55%	I.P.	43,77%	43,77%

L'ensemble des sociétés ayant une date de clôture différente de la société mère ont fait l'objet d'une situation au 31 Mars 2009 et d'une reconstitution de la période 1er avril 2008/31 mars 2009.

2.1 - Examen des comptes et résultats

Nous vous présentons dans le tableau ci-après une synthèse des principaux indicateurs du compte de résultat consolidé selon les normes IFRS pour l'exercice clos le 31 mars 2009.

En M€	31/03/2009	% du C.A.	31/03/2008	% du C.A.
Chiffre d'affaires	50,5	100%	65,6	100%
Marge commerciale en %	28,2%		30,4%	
Résultat opérationnel courant	5,2	10,3%	10,5	16,0%
Résultat opérationnel	5,5	10,9%	10,5	16,0%
Résultat financier	-2,5	5,0%	-2,2	3,3%
Résultat Net pdg	1,5	3,0%	4,8	7,4%

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

En M€

ACTIF	31/03/2009	31/03/2008
Actifs non courants	4,7	5,2
Stocks	51,5	60,7
Clients	26,1	31,1
Créances diverses	6,3	6,3
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9,9	14,3
Charges constatées d'avance	1,4	1,3
TOTAL ACTIF	100,0	118,9

PASSIF		
Capitaux propres	28,7	27,8
Passifs non courants	1,7	3,2
Passifs courants		
Passifs financiers	43,3	47,9
Dettes fournisseurs	21,5	34,1
Autres	4,8	5,9
TOTAL PASSIF	100,0	118,9

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

2.2.1. Chiffre d'affaires

Au 31 mars 2009, le chiffre d'affaires du Groupe CAPELLI s'est élevé à 50,61 M€ contre 66,17 M€ pour l'exercice 2007/2008.

L'activité promotion immobilière bénéficie du lancement réussi de la Maison de Ville en VEFA.

2.2.2. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel à 5,53 M€ évolue sous l'effet de la politique de déstockage des lots anciens sur la marge brute, des coûts élevés des travaux négociés en pleine période inflationniste et du temps d'adaptation de la structure à l'arrêt brutal de la croissance du marché. Le Groupe est parvenu cependant à réduire drastiquement ses frais fixes et ainsi abaisser son point mort de près d'1 million d'euros sur l'exercice. Ces mesures auront leur plein effet en 2009/2010. Dans ce contexte, le niveau de marge à 10,3% peut être reconnu comme une bonne performance.

Enfin, le résultat opérationnel n'intègre pas comme l'exercice dernier de participation des salariés (pour mémoire 224 K€ en 2007/2008).

2.2.3. Coût de l'endettement financier net

Les charges financières de l'exercice se sont élevées à 2,85 M€ et les produits financiers à 0,37 M€.

Le coût de l'endettement financier supporte le poids du financement des stocks constitués en période de forte croissance. A contrario, il ne bénéficie que partiellement de la baisse des taux d'intérêt (Euribor 3 mois) constatée seulement à compter d'octobre 2008.

2.2.4. Impôt sur les sociétés

L'impôt sur les sociétés de l'exercice est de 0,999 M€ (2 % du CA) - dont impôts différés -0,31 M€.

2.2.5. Résultat net consolidé

Le résultat net consolidé s'établit à 2,09 M€ (4,1% du CA). Retraité des parts des minoritaires (554 K€), le résultat consolidé « part du groupe » ressort à 1,53 M€ soit 3,0 % du CA.

Ces résultats reflètent une maîtrise opérationnelle dans un environnement particulièrement difficile et alors même que le Groupe s'était structuré pour absorber une croissance forte.

2.2.6. Goodwill

Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée sur l'exercice.

2.2.7. Variation de la trésorerie

La variation de trésorerie nette ressort à -0,1 M€ sur l'exercice. Le flux net de trésorerie liée à l'activité est de + 1 280 K€.

La variation de stock s'élève à - 9,13 M€ contre + 25,64 M€ l'exercice dernier, la variation des créances d'exploitation à 4,08 M€ et celle des dettes d'exploitation à -13,03 M€.

Le niveau de stock au 31/03/09 traduit l'effort du groupe pour abaisser notablement son stock et notamment ses stocks anciens.

2.2.8. Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 mars 2009 à 28,75 M€ contre 27,84 M€ au 31 mars 2008, soit un accroissement de 3,2%. Au 31 mars 2009, les capitaux propres représentent 28,7% du bilan contre 23,4 % à la clôture de l'exercice dernier.

Cette augmentation des capitaux propres s'explique par l'affectation du résultat de l'exercice et prend en compte la distribution des dividendes réalisée sur l'exercice pour 1,1 M€.

2.2.9. Endettement

Au 31/03/09, l'endettement net du groupe s'élève à 33,86 M€ pour des capitaux propres de 28,75 M€. Le gearing s'établit à 1,18.

Le groupe a mis en place les mesures nécessaires pour revenir à un gearing inférieur à 1. Cet objectif devrait être atteint en 2009/2010.

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

2.3.1. Risques liés à l'organisation de la Société

Risques liés à un éventuel départ de collaborateurs clés

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

Risques sociaux spécifiques

CAPELLI compte 59 personnes au 31 mars 2009 et considère ne pas être exposé de manière significative à des risques de type sociaux.

2.3.2. Risques liés à l'activité de la Société

Risques commerciaux

La Société estime que son risque de dépendance par rapport aux principaux clients est relativement limité, compte tenu de son activité. En effet, la clientèle du groupe est principalement constituée d'acquéreurs particuliers. Quelques ventes ont cependant été réalisées avec des opérateurs professionnels avec des garanties comme le privilège de vendeur.

Risques d'impayés

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

Risques liés aux fournisseurs

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

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

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

Risques concurrentiels

CAPELLI est confronté à la concurrence des autres lotisseurs et promoteurs immobiliers. Pour faire face à ses 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,
- préconisations des constructeurs de maisons individuelles du fait des relations à long terme établies avec eux,
- très forte présence régionale rendant le Groupe incontournable lors d'une recherche de terrain,
- flexibilité et réactivité de la force d'achat et de vente,
- forte présence commerciale sur les vecteurs de communication et marketing innovants.

Risques liés à l'environnement économique

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

Risques liés aux coûts de construction

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

Risques liés aux régimes fiscaux en vigueur

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

Risques liés au marché foncier

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

Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques

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

Risques liés aux cas de force majeure

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

Risques contentieux

Le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires inhérentes à son activité, du fait de vices de construction pouvant être découverts lors ou à posteriori des opérations de construction. Ces risques, lorsqu'ils ne relèvent pas d'autres intervenants à l'acte de construction, sont couverts par les assurances souscrites par le Groupe ou ses filiales, à savoir les assurances obligatoires Dommages Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur, ainsi que l'assurance de Responsabilité Civile Professionnelle. Le Groupe porte une attention particulière à la conformité de ses prestataires en matière d'assurance tant chez ses maîtres d'œuvre que chez les entreprises sous traitantes.

Risques liés à la réglementation

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

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

Risques industriels liés à l'environnement

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

Risques liés à la croissance

CAPELLI anticipe une croissance de son activité pour les prochaines années et l'équipe de direction pourrait avoir des difficultés à maîtriser une telle croissance, même si elle y est déjà parvenue par le passé, le chiffre d'affaires consolidé étant passé de 16,2 millions d'euros en 2002 à 50,5 millions d'euros au 31/03/09. Ces difficultés seraient susceptibles d'influer directement sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou son patrimoine. Pour le moment, le groupe est plutôt en attente face à une recovery lente du marché immobilier.

Risques liés aux acquisitions potentielles

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

Risques liés à la propriété intellectuelle

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

Risques de marchés

• Risques de liquidité et de taux

Au 31 mars 2009, les dettes financières s'élèvent à 44 982 K€. La trésorerie et les équivalents de trésorerie à l'actif s'élèvent à 11 122 K€, soit une dette financière nette de 33 860 K€. Rapportée aux capitaux propres consolidés du Groupe de 28 747 K€, le ratio endettement net / fonds propres est de 1,18. Compte tenu des mesures mises en place, maîtrise des stocks notamment, le gearing devrait redevenir plus « normatif » sur l'exercice en cours.

Les emprunts contractés par CAPELLI et ses filiales présentent les caractéristiques suivantes : le capital restant dû au 31 mars 2009 est de 2 454 K€ dont l'essentiel (90%) est financé par taux variable.

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

• Risque de change

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

Faits exceptionnels et litiges

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

Assurance et couverture des risques

CAPELLI a souscrit :

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

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

2.4. Informations sociales

L'effectif moyen du Groupe CAPELLI sur l'exercice clos le 31 mars 2009 est de 74 contre 80 pour l'exercice précédent. La proportion de cadres sur l'effectif moyen est de 26% sur l'exercice.

Au 31 mars 2009, le Groupe CAPELLI comptait 62 salariés.

Les Contrats à Durée Indéterminée représentent près de 94% des contrats de travail.

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

1 - Activité de la société

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

Durant l'exercice clos le 31 mars 2009, la Société a poursuivi son rôle de holding animatrice pour l'ensemble des sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires de la SA Capelli s'est élevé à 28,95 M€ contre 42,33 M€ au 31/03/08.

Le résultat net de l'exercice ressort à 0,95 M€, soit une marge nette de 3,3 % contre 8,4 % au 31/03/08.

1.2 - Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er avril 2009 portent, dans le contexte actuel, sur la sécurisation des process du groupe, et le maintien de sa rentabilité. Et plus particulièrement :

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

L'accent est porté sur les actions commerciales et marketing afin de palier à un marché déprimé (CRM, Marketing et Communication, formation, Internet...).

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

2 - Participation des salariés au capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice, soit le 31 mars 2009 : aucune modalité de participation des salariés au capital social n'a été mise en place, que ce soit sous la forme d'un PEE ou de FCPE.

3 - Autocontrôle

Au 31 mars 2009, notre Société possédait au travers d'un contrat de liquidité, 32.500 actions en propres, soit 0.24 % du capital social.

4 - Option de souscription d'actions

Nous vous informons qu'aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice clos le 31 mars 2009, ni au titre des exercices précédents.

5 - Résultats - affectation

5.1 - Examen des comptes et résultats

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes d'établissement des comptes annuels sont identiques à celles retenues pour les exercices précédents.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent vous est transmis à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2009, le chiffre d'affaires s'est élevé à 28 949 136 euros contre 42 328 930 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 2 938 356 euros contre 3 000 896 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 523 393 euros contre 562 160 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 2 507 162 euros contre 2 687 658 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'élève à 951 665 euros contre 918 207 euros pour l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 60 personnes contre 65 personnes à la clôture de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 27 877 599 euros contre 37 374 825 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation a diminué pour s'élever à 1 400 447 euros contre 5 783 523 euros lors de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de -1 368 920 euros (-1 289 610 euros pour l'exercice précédent), le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à 1 384 454 euros contre 5 594 261 euros pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de -1 357 euros contre -52 044 euros pour l'exercice précédent.
- d'un impôt sur les sociétés de 428 237 euros contre 1 746 549 euros pour l'exercice précédent,

le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 954 861 euros contre un bénéfice de 3 571 738 euros au titre de l'exercice précédent.

5.2 - Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 954 861 euros.

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

Bénéfice de l'exercice.....954.861 euros
A la réserve légale.....47.744 euros
Le solde.....907.118 euros

En totalité au compte «autres réserves» qui s'élèverait ainsi à 4.440.710 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 28.916.134 euros.

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

Exercice	Dividende brut par titre	Montant global éligible à l'abattement édicté par l'article 158-3 du CGI	Montant global non éligible à l'abattement édicté par l'article 158-3 du CGI
31/03/2006	0,123 €	1.633.440 €	0 €
31/03/2007	0 €	0 €	0 €
31/03/2008	0,07 €	929.600 €	0 €

5.3 - Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts nous vous demandons enfin d'approuver les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit Code, qui s'élèvent à un montant global de 82.462 euros et qui ont donné lieu à une imposition de 27.487 euros.

5.4 - Tableau des résultats des cinq derniers exercices

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

6 - Conventions visées a l'article I. 225-38 du code de commerce

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

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

7 - Administration et contrôle de la société

7.1 - Liste des mandats et fonctions

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

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

- Administrateur et Directeur Général délégué de la société SA BARAUT
- Administrateur et Directeur Général délégué de la SA LA REGIONALE
- Représentant permanent de la SA CAPELLI, Président de la SAS CAPELLI PROMOTION
- Gérant de la société SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT
- Gérant de la société SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT
- Gérant de la société SARL LE CLOS SAVETIER
- Gérant de la société SCI SAINT CHARLES
- Président de la société SAS 2 C AMENAGEMENT
- Président de la société SAS FINANCIERE CAPELLI

Monsieur Jean-Charles CAPELLI, Administrateur et Directeur Général délégué

- Administrateur et Président Directeur Général de la société SA BARAUT
- Administrateur de la SA LA REGIONALE
- Directeur général de la société SAS FINANCIERE CAPELLI
- Gérant de la société SARL FONCIERE FRANCAISE DE LOGEMENT
- Gérant de la société SCI CHAMPAGNE
- Gérant de la société SCI POUILLY NORD
- Gérant de la société SCI RIVOLET NORD
- Gérant de la société SNC LES PLATIERES
- Président de la société SAS OFFICE D'HABITAT PRIVE

Monsieur Rodolphe PEIRON, Administrateur
Néant

7.2 – Rémunération des dirigeants

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

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES
À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

	EXERCICE N-1	EXERCICE N
CHRISTOPHE CAPELLI - PDG		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	147 884	377 629
Valorisations des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
TOTAL	147 884	377 629

	EXERCICE N-1	EXERCICE N
JEAN CHARLES CAPELLI - Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	36 000	60 000
Valorisations des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
TOTAL	36 000	60 000

	EXERCICE N-1	EXERCICE N
Rodolphe PEIRON - Directeur Administratif et Financier		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	77 878	82 764
Valorisations des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
TOTAL	77 878	82 764

TABLEAU RECAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

CHRISTOPHE CAPELLI - PDG	EXERCICE N-1		EXERCICE N	
	Montants dus	montants versés	Montants dus	montants versés
Rémunération fixe	147 884	147 884	147 884	147 884
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	229 745	229 745
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantage en nature	-	-	-	-
TOTAL	147 884	147 884	377 629	377 629

JEAN CHARLES CAPELLI Directeur Général	EXERCICE N-1		EXERCICE N	
	Montants dus	montants versés	Montants dus	montants versés
Rémunération fixe	36 000	36 000	60 000	60 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantage en nature	-	-	-	-
TOTAL	36 000	36 000	60 000	60 000

RODOLPHE PEIRON - Directeur Administratif et Financier	EXERCICE N-1		EXERCICE N	
	Montants dus	montants versés	Montants dus	montants versés
Rémunération fixe	72 000	72 000	72 000	72 000
Rémunération variable	-	-	4 500	4 500
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantage en nature	5 878	5 878	6 264	6 264
TOTAL	77 878	77 878	82 764	82 764

DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX		Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
		OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON	OUI	NON
Nom	Christophe CAPELLI								
Fonction	PDG								
Date début mandat	16-juin-06								
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2011		X	X			X		X

Nom	Rodolphe PEIRON	X (fonction distincte en qualité de DAF)							
Fonction	Administrateur								
Date début mandat	19/09/2008								
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2014				X		X		X

Nom	Jean Charles CAPELLI								
Fonction	DG								
Date début mandat	16-juin-06								
Date fin mandat	AG Appro 31/03/2011		X		X		X		X

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

Aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci n'a été pris au bénéfice des mandataires sociaux.

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

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

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

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

Aucun plan de souscription ou d'achat d'actions n'a été mis en place au titre de l'exercice écoulé.

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

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

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

7.6- Actionnariat de la société

7.6.1 Évolution du capital

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

Remarque :

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

Actions auto détenues

Au 31 mars 2009, la SA CAPELLI détient 32.500 de ses propres titres, pour une valeur de 39 K€. Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

7.6.2 Franchissement de seuils au cours de l'exercice

Par courrier du 2 septembre 2008, la Société Privée de Gestion de Patrimoine - SPGP (1) (142 boulevard Haussmann, 75008 Paris), agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi : en baisse, le 20 mai 2008, par suite d'une cession d'actions CAPELLI sur le marché, le seuil de 5% des droits de vote de la société CAPELLI, et détenir à cette date, pour le compte desdits fonds, 914 119 actions CAPELLI représentant autant de droits de vote, soit 6,88% du capital et 4,87% des droits de vote de cette société (2) ; en baisse, le 26 juin 2008, par suite d'une cession d'actions CAPELLI sur le marché, le seuil de 5% du capital de la société CAPELLI, et détenir à cette date, pour le compte desdits fonds, 652 259 actions CAPELLI représentant autant de droits de vote, soit 4,91% du capital et 3,47% des droits de vote de cette société (2).

En outre, la SPGP a précisé détenir, au 1er septembre 2008, pour le compte desdits fonds, 262 968 actions CAPELLI représentant autant de droits de vote, soit 1,98% du capital et 1,40% des droits de vote de cette société (2).

(1) Contrôlée par M. Xavier Roulet.

(2) Sur la base d'un capital composé, à cette date, de 13 280 000 actions représentant 18 775 899 droits de vote, en application du 2ème alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

7.6.3 Répartition du capital et des droits de vote au 31 mars 2009

NOMS	Nombre d'actions	% du capital	Nbre de droits de vote en AGO	% droits de vote en AGO	Nbre de droits de vote en AGE	% droits de vote en AGE
Christophe Capelli	1 317 440	9,92%	2 634 160	14,24%	5 666 160	30,64%
Jean-Charles Capelli	696 000	5,24%	1 392 000	7,53%	4 424 000	23,92%
Jean-Claude Capelli	4 172 474	31,42%	5 695 050	30,79%	2 663 050	14,40%
dont usufruit (1)	1 516 000	11,42%	3 032 000	16,39%		
Claudine Capelli	3 980 593	29,97%	5 496 593	29,72%	2 464 593	13,33%
dont usufruit (2)	1 516 000	11,42%	3 032 000	16,39%		
Total Famille Capelli	10 166 506	76,56%	15 217 802	82,28%	15 217 802	82,28%
Nombre d'actions auto-détenues	32 500	0,24%				
Autres (nominatifs + porteur)	3 080 994	23,20%	3 244 890	17,54%	3 244 890	17,54%
TOTAL	13 280 000	100,00%	18 495 192	100,00%	18 495 192	100,00%

(1) nu-proprétaire : Christophe Capelli

(2) nu-proprétaire : Jean Charles Capelli

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

Une modification est intervenue durant l'exercice comme indiquée au paragraphe 7.6.2.

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

AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Nombre d'actions propres rachetées	434.929
Nombre d'actions propres vendues	421.529
Cours moyen des actions achetées	1,38 €
Cours moyen des actions vendues	1,37 €
Montant global des frais de négociation	Forfait annuel 30,5 K€

ACTIONS EXISTANTES PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE

Montant en k €	39,3 K€
Fraction du capital qu'elles représentent	0,24%
Valeur globale évaluée au cours d'achat	79 K€
Valeur nominale	1,14€

Finalités de l'opération d'achat d'actions	Nombre d'actions achetées pour cette finalité	Prix des actions achetées	Volume d'actions utilisées pour cette finalité	Réallocation à d'autres finalités
Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF	434.929	1,38	100%	0%
Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions	-	-	%	%
Attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux	-	-	%	%
Attribution d'actions à des salariés, et le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne entreprise	-	-	%	%
Achat d'actions pour la conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe	-	-	%	%
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital	-	-	%	%
Annulation des actions rachetées	-	-	%	%

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

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

7.8 - Travaux du Conseil et procédures de contrôle interne

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de Commerce, telles que modifiées par la loi n° 2008-649 du 3 juillet 2008, le rapport du Président du Conseil d'Administration sur les travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

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

Le Conseil d'Administration

TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES DE CAPELLI

En Euros	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.03.2009
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	9.296.000	9.296.000	9.296.000	15.139.200	15.139.200
Nombre des actions ordinaires existantes	3.320.000	13.280.000	13.280.000	13.280.000	13.280.000
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	36.627.019	44.802.450	8.832.413	42.328.930	28.949.136
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	9.296.483	8.153.944	917.750	5.445.830	1.878.059
Impôt sur les bénéfices	3.158.817	2.725.976	266.581	1.746.549	428237
Participation des salariés	-	-	-	223.929	-
Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	6.082.848	5.210.824	573.568	3.571.739	954.860
Résultat distribué	1.527.200	1.633.440	-	929.600	-
RESULTATS PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	1,85	0,41	0,05	0,29	0,11
Résultat après impôt, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	1,83	0,39	0,04	0,27	0,07
Dividende attribué à chaque action	0,46	0,123	-	0,07	-
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	25	37	54	65	60
Montant de la masse salariale de l'exercice	1.620.588	1.379.023	484.756	2.687.658	2.507.162
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (charges et œuvres sociales)	615.615	497.878	173.244	918.207	951.665

CAPELLI
Société Anonyme
au capital de 15 139 200 euros
Siège social : 2 Bis, Chemin du Coulouvrier
69410 CHAMPAGNE AU MONT D OR
306 140 039 RCS LYON

RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
ANNUELLE DU 25 SEPTEMBRE 2009 REALISE EN VERTU DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.225-197-1 A L.225-197-3 DU CODE DE COMMERCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L.225-197-4 du Code de commerce, nous vous rendons compte ci-après des opérations réalisées au cours de l'exercice, en vertu du régime légal d'attribution d'actions gratuites (C. com., art. L.225-197-1 à L.225-197-3).

Aucune opération d'attribution gratuites d'actions n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 31 mars 2009.

Le Conseil d'administration

RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE ANNUELLE
DU 25 SEPTEMBRE 2009 REALISE EN VERTU DES DISPOSITIONS
DES ARTICLES L.225-177 A L. 225-186 DU CODE DE COMMERCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, nous vous rendons compte dans le présent rapport spécial des opérations réalisées en vertu des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce, au cours de l'exercice.

Aucune option de souscription d'actions de la société CAPELLI n'a été consentie, au cours de l'exercice clos le 31 mars 2009 à des mandataires sociaux ou à des salariés.

Aucune option de souscription d'actions de la société CAPELLI n'a été levée, au cours de l'exercice clos le 31 mars 2009 par des mandataires sociaux ou par des salariés.

Le Conseil d'administration

CAPELLI

Liste des autorisations en cours

Et utilisation au cours de l'exercice clos le 31.03.2009

Date de l'assemblée générale	Objet de l'autorisation donnée au Conseil d'administration	Durée de la délégation	Fin	Utilisation au cours de l'exercice 2007
19/09/2008	Augmentation du capital avec maintien du DPS L 225-129-2 et L 228-92	26 mois	Expire le 18/11/2010	Néant
19/09/2008	Augmentation du capital avec suppression du DPS L 225-129-2, L 225-135 et L 228-92	26 mois	Expire le 18/11/2010	Néant
19/09/2008	Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes sous la forme d'attribution d'actions gratuites d'élévation de la valeur nominale L 225-129-2	26 mois	Expire le 18/11/2010	Néant
19/09/2008	Augmentation de capital réservée aux salariés L 225-129-6 et L 225-138-1 du Code de commerce et L 443-5 du Code du travail	26 mois	Expire le 18/11/2010	Néant
19/09/2008	Autorisation d'opérer sur les titres de la société L 225 -209	18 mois	Expire le 18/03/2010.	Néant
19/09/2008	Annulation des titres auto détenus L 225 -209	18 mois	Expire le 18/03/2010	Néant

RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2009

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Le présent rapport est joint au rapport de gestion rendant compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société, établies au titre de l'exercice clos le 31 mars 2009.

Il doit désormais être approuvé par le Conseil d'administration de la société et porté à la connaissance du public conformément aux dispositions de l'article 222-9 du Règlement général de l'AMF.

La démarche de contrôle interne du Groupe ainsi que la rédaction de ce rapport s'appuient sur le cadre de référence de l'AMF, sur le guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites, et sur le code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP / MEDEF (disponible sur le site www.medef.fr).

En application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce, je vous rends compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil d'Administration au cours de l'exercice clos le 31 mars 2009,
- des principes et règles arrêtées pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux,
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société,
- de l'étendue des pouvoirs du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Par ailleurs, en application de l'article L.225-37 du Code de commerce, je vous informe que les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires sont prévues par les dispositions des articles 12, 29 et 31 des statuts de la société.

Dans le rapport de gestion, seront publiées les informations concernant la structure du capital et des éventuels éléments susceptibles d'avoir une incidence en matière d'OPA.

Compte tenu du fait que la société CAPELLI est la société mère du Groupe, le présent rapport expose les procédures en vigueur au sein de cette dernière, qui sont reproduites plus globalement au sein de ses filiales.

Ce rapport a été établi en synthèse de réunions effectuées avec les services administratifs, financiers et comptable de la société, en collaboration avec les conseils juridiques et comptables du Groupe.

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans le Groupe ont pour objet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, en conformité avec les lois et règlements applicables ;
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société et aux marchés financiers reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société et de ses filiales et sont conformes aux lois et règlements en vigueur.

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques sont et seront totalement éliminés.

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

1.1 Composition du Conseil d'administration

Votre Conseil d'administration est composé des trois membres suivants :

- Monsieur Christophe CAPELLI qui exerce à la fois les fonctions de Président et de Directeur Général,

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

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

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

Il est précisé que la part des administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration n'est pas d'au moins un tiers. Ce choix s'explique par la taille du Groupe et l'actionnariat de la société CAPELLI, lequel est principalement constitué par le groupe familial.

1.2 Missions du Conseil d'administration

Conformément aux dispositions du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF, le Conseil d'administration remplit les principales missions suivantes :

- définition de la stratégie de l'entreprise,
- choix du mode d'organisation de la société,
- contrôle la gestion,
- veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés,

Le conseil d'administration exerce par ailleurs les fonctions du Comité d'audit, soit :

- examen des comptes,
- suivi de l'audit interne,
- sélection des commissaires aux comptes.

Le conseil d'administration exerce également les fonctions de comité des nominations et de comité des rémunérations :

- désignation des mandataires sociaux,
- définition de la politique de rémunération, et attribution d'actions gratuites et de stocks options.

1.3 Fréquence des réunions

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

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

- le 24 juin 2008 pour la fixation d'une prime exceptionnelle à Monsieur Christophe CAPELLI,
- le 1er juillet 2008 pour l'arrêté des comptes au 31 mars 2008,
- le 1er juillet 2008 pour la convocation d'une assemblée générale ordinaire à l'effet de désigner un nouvel administrateur pour compléter l'effectif du Conseil,
- le 19 septembre 2008 pour la constatation de la nomination d'un nouvel administrateur en vue de compléter l'effectif du Conseil et la régularisation subséquente des décisions et rapports adoptés par le Conseil lors de ses réunions depuis le 16 juin 2006,
- le 25 novembre 2008 pour la présentation des comptes consolidés du 1er semestre 2008, l'établissement et l'analyse des documents de gestion prévisionnelle, l'adhésion à la recommandation AFEP/MEDEF sur la rémunération des dirigeants et une autorisation d'une convention avec sa filiale 2C AMENAGEMENT SAS,
- le 12 février 2009 pour l'autorisation de conventions réglementées et la fixation d'une rémunération exceptionnelle de Monsieur Christophe CAPELLI

1.4 Convocation

Les administrateurs sont convoqués par le président du conseil d'Administration conformément aux dispositions de l'article 20 des statuts.

Conformément aux dispositions légales et statutaires, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil d'administration qui ont examiné et arrêté les comptes annuels.

1.5 Information des administrateurs

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

Ils ont estimé que l'information communiquée était claire, précise et leur permettait de débattre de manière constructive en toute indépendance.

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

Par ailleurs, les registres sociaux sont conservés chez un tiers dépositaire, le cabinet LAMY LEXEL.

1.6 Comités spécialisés

Conformément aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de commerce, les fonctions de Comité d'Audit sont exercées par le Conseil d'administration dont la composition est communiquée au paragraphe 1.1 du présent rapport.

Compte tenu de la taille du Groupe et la structure familiale de l'actionnariat de la société, il n'a pas été procédé à la mise en place d'autre comité spécialisé.

1.7 Evaluation des travaux du Conseil

Le Conseil d'administration n'a pas procédé de manière formalisée à l'autoévaluation de son fonctionnement au cours de l'exercice clos.

2 - Pouvoirs du Président Directeur général et du Directeurs général délégué

Aucune limitation spécifique n'est apportée aux pouvoirs du Président Directeur général ou à ceux du Directeur général délégué en dehors des limites légales et réglementaires.

3 - Rémunérations et avantages de toute nature accordée aux mandataires sociaux

Les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont fixés en vertu des principes et des règles suivantes (article L.225-37 alinéa 9 du code de commerce) :

La rémunération des mandataires sociaux se compose en général d'une rémunération fixe comprenant un avantage en nature correspondant le cas échéant à une voiture de fonction et d'une rémunération variable.

Une rémunération variable sous forme de rémunération exceptionnelle est accordée à certains mandataires sociaux en fonction d'indicateurs de performance, lesquels sont liés aux résultats de l'entreprise et au budget.

La société n'attribue pas, jusqu'à présent, de stock-options ou d'actions gratuites en direction de ses mandataires sociaux.

Les mandataires sociaux ne perçoivent de jetons de présence ni au titre de leur mandat social au sein de la société CAPELLI, ni au titre de mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.

Le Président Directeur général bénéficie d'un régime de retraite supplémentaire financé par l'entreprise.

Aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci n'a été pris au bénéfice des mandataires sociaux.

4 - Contrôle interne

4.1 Définition du contrôle interne

La société CAPELLI définit le contrôle interne comme un processus mis en œuvre par le Conseil d'administration, la Direction et le personnel en vue d'assurer une gestion rigoureuse et efficace de la société.

Cette définition implique:

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

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

L'exercice 2007/2008 avait été une année charnière dans l'évolution du contrôle interne du Groupe. En effet, la croissance qu'a connue le Groupe depuis 2004 a amené la Direction Générale à procéder à une structuration de ses équipes et de ses

process. Cette structuration c'est poursuivie sur l'exercice 2008/2009 avec une attention toute particulière liée au contexte de crise du marché de l'immobilier. Ainsi, les acteurs clefs de cette structuration sont :

- Jean Charles CAPELLI, Directeur Général Délégué, en charge du pilotage des process allant des obtentions des autorisations administratives à l'achat des terrains. Ainsi, cette mission repose sur un contrôle transversal entre les process du Bureau d'étude (dépôts des autorisations, suivi des obtentions...) et ceux de la pré-commercialisation des opérations dans un but d'optimisation, de coordination et de fiabilisation. Il est par ailleurs en charge du contrôle des règlements fournisseurs « opérations » dans le cadre de l'amélioration des procédures achats. Enfin, Jean Charles CAPELLI est en charge du pilotage des activités de promotion de « maisons de villes ». Dans ce cadre, les process liés à cette activité ont été redéfinis avec, entre autre, la matérialisation de partenariats avec nos prestataires et le développement d'un module dédié au sein du système d'information en cours de déploiement dans le Groupe.

- Le Secrétaire Général dont la mission est d'une part, de superviser le déroulement du process « vente » (de la gestion des options à la réitération par les clients) et d'autre part d'intervenir sur les process achats et plus particulièrement dans la supervision de la zone Ouest. Sa mission s'étend également à la gestion juridique « opérationnelle » avec pour objectif d'anticiper et de maîtriser les litiges avec nos partenaires (propriétaire, constructeurs, clients...). Enfin, il lui a été confié le pilotage du développement et du déploiement du système d'information métier avec l'amélioration et la formalisation des différents process du Groupe.

- La Direction Générale a par ailleurs donné un objectif de renforcement du reporting mensuel par centre de profit et centre de coût à l'appui duquel des réunions de pilotage sont organisées avec les responsables opérationnels.

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

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

4.2 Principaux acteurs du contrôle interne

Les principaux acteurs du contrôle interne sont les suivants :

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

4.3 Organisation du contrôle interne

Le Groupe CAPELLI est un Groupe familial qui s'est largement développé depuis quelques années. La structuration entamée en 2004 se poursuit avec le recrutement, sur l'exercice 2007/2008 de personnel qualifié (Secrétaire Général, Direction commerciale, ingénieurs...) et la formalisation des process de contrôle interne poursuivi sur l'exercice 2008/2009.

4.3.1 Organisation comptable et financière

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

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

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

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 dont la mission est de contrôler les arrêtés comptables sociaux et de valider la consolidation des sociétés du Groupe dans le respect des normes en vigueur.

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 préparés conjointement par une personne du service comptabilité et le Responsable des Ressources humaines. Le Président valide systématiquement les éléments avant d'être adressés au cabinet. Après édition des bulletins de salaire, un contrôle est fait au sein de la Direction Administrative et Financière avant émission des virements.

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

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

4.3.2 Organisation des autres pôles de risques

Le contexte de crise du marché de l'immobilier que connaît le Groupe depuis le mois de mai 2008 l'a amené à renforcer sa politique de rigueur par le biais notamment du renforcement de son contrôle interne. Les principaux axes d'amélioration ont porté sur les points suivant :

Achat de foncier :

Une attention particulière est portée sur les projets en cours et la décision d'achat du foncier. D'une part, le Groupe a procédé au recentrage géographique de ses opérations dans les zones à fort potentiel avec le redéploiement de ses commerciaux achat. Un process de formation de ces derniers a été mis en place afin de leur apporter, au-delà de la compétence commerciale, une compétence technique en adéquation avec les attentes du Groupe.

Par ailleurs, la Direction Générale a renforcé ses exigences sur les critères d'achat. En effet, un niveau de contrôle supplémentaire a été ajouté sur l'étude de faisabilité avec un contrôle « technique » réalisé par le Directeur du Bureau d'Etude après le montage du dossier par le Chargé de programme. Le projet est ensuite présenté au Comité Achat constitué du Directeur du Bureau d'Etude, du Directeur Commercial Foncier, et du Président. La décision est alors prise en tenant compte des données techniques, des conditions d'achats proposées, du niveau de rentabilité attendu et du niveau de pré-commercialisation des lots constituant le programme. Les critères d'achat ont été redéfinis en tenant compte de la conjoncture du marché de l'immobilier.

Bureau d'étude :

L'arrivée courant 2007 du nouveau Directeur du Bureau d'Etude a été l'occasion de réorganiser les process du service. Cette réorganisation s'est poursuivie sur l'année en tenant compte des exigences et des objectifs de rationalisation de la Direction Générale dans un contexte de marché difficile :

- l'harmonisation des conventions signées avec les maîtres d'œuvres. Cette convention commune définit de façon précise les missions confiées tant d'un point de vue technique qu'administratif, et le cadre contractuel dans lequel elles sont réalisées. Dans la continuité, l'uniformisation du règlement des consultations et du CCAP est en cours de réalisation.
- l'organisation administrative du service a été revue avec la mise en place de normes de tenue des dossiers des programmes et un contrôle de la facturation renforcé avec le rapprochement systématique des factures et des marchés signés.
- la procédure de lancement des pré-études sur les projets a été complétée avec, entre autre, la validation écrite du Comité Achat.

Pool Vente :

Face à la conjoncture du marché de l'immobilier, un travail important de formation des commerciaux a été réalisé sur l'exercice afin d'adapter le discours et l'argumentaire à la situation. Par ailleurs, l'essentiel de l'adaptation des outils de ce service est passé par le déploiement du système d'information permettant une meilleure réactivité et un meilleur suivi des clients.

Par ailleurs, le reporting vente a été renforcé avec la mise en place d'un reporting quotidien des ventes venant s'ajouter au reporting hebdomadaire et mensuel, et permettant ainsi une meilleure réactivité des Directions commerciale et Générale.

Sécurité Routière :

Le document unique établi en conformité des dispositions de l'article R. 4121-1 et suivants du code du travail a été finalisé.

Sécurité informatique :

Dans le cadre du développement du système d'information CAPELLI, et de son déploiement, les serveurs ont été remplacés en intégrant un système de sauvegarde informatique fiabilisé.

4.3.3 Organisation du reporting

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

l'activité du Groupe CAPELLI.

4.3.4 Audit externe des commissaires aux comptes

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

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

4.3.5 Comptabilisation des Sociétés Filiales

La société détient des participations dans plusieurs structures juridiques (SEP, SARL, SAS, SNC, SCI), les méthodes de comptabilisation dépendent du pourcentage de participation du Groupe dans ces structures.

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 les SEP.

5 - Plan d'action pour l'exercice 2009/2010

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

- Définition du cadre conceptuel,
- Recensement des procédures de contrôle interne en place. Les travaux réalisés sur l'exercice 2008/2009 n'ont pas révélé de défaillance notable ou d'insuffisance grave sur l'organisation du contrôle interne.

Par ailleurs la Direction Générale à fixé les objectifs suivant pour l'exercice 2009/2010 :

- Finalisation du déploiement du système d'information (juillet 2009) au sein de tous les services opérationnels ;
- Développement du module Finance du système d'information en cohérence avec l'exploitation ;
- Systématisation des réunions de pilotage des centres de profits avec leurs responsables, à l'appui du reporting mensuel par centre.

Le Président Directeur Général
Christophe CAPELLI

F- RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2009

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 mars 2009 sur :

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

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.

1. 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments probants justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 mars 2009 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. Ces conditions sont décrites dans la note 3.3.1 aux états financiers. C'est dans ce contexte que conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de Commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- 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 créances clients sont évaluées en application des principes exposés dans la note 3.3.6 de l'annexe. Nous avons apprécié, sur la base de sondages, les risques de non de recouvrement pour les créances les plus significatives et l'adéquation des provisions comptabilisées avec ces risques.

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.

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Villeurbanne et Lyon, le 30 juillet 2009

Les commissaires aux comptes

Bruno GENEVOIS
ORFIS BAKER TILLY

Frédéric VELOZZO
DFP AUDIT

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2009

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 mars 2009, 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 et informations spécifiques 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.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 mars 2009 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de Commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

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

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

- Les produits en cours liés à l'activité de lotissement sont évalués conformément aux principes exposés dans la note « Eva-

luation des produits en cours » de l'annexe.

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

- Les créances clients sont dépréciées en application des principes exposés dans la note « Dépréciation des créances » de l'annexe.

Nous avons apprécié, sur la base de sondages, les risques de non de recouvrement pour les créances les plus significatives et l'adéquation des provisions comptabilisées avec ces risques.

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.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Villeurbanne et Lyon, le 30 juillet 2009

Les commissaires aux comptes

Bruno GENEVOIS
ORFIS BAKER TILLY

Frédéric VELOZZO
DFP AUDIT

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2009

Aux actionnaires,

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

1. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de 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 mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1.1 Conventions nouvelles conclues avec la société Office d'Habitat Privé

Nature et objet

Cessions de terrains

Personnes concernées

Jean-Charles CAPELLI

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 12 février 2009 la cession de terrains à la société Office d'Habitat Privé. La société CAPELLI a facturé à ce titre à la société Office d'Habitat Privé la somme de 7.162.223 euros hors taxes en mars 2009.

Le règlement des factures émises par la société CAPELLI est subordonné à l'encaissement par OFFICE D'HABITAT PRIVE de la vente des terrains.

1.2 Conventions nouvelles conclues avec la société 2C AMENAGEMENT

Nature et objet

Redevance sur le Chiffre d'affaires

Personnes concernées

Christophe CAPELLI

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date du 25 novembre 2008, la réévaluation de la rémunération des prestations de services rendues par la société CAPELLI à la société 2C AMENAGEMENT à hauteur de 4% du Chiffre d'affaires de cette dernière et cela à compter du 1er avril 2008.

La société CAPELLI a facturé à ce titre à la société 2C AMENAGEMENT la somme de 405.957 euros hors taxes.

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

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

Conventions anciennes conclues avec des filiales

2.1 Nature et objet

Caution solidaire

Personnes concernées

Messieurs Christophe CAPELLI et Jean Charles CAPELLI.

Modalités

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

- Autorisation du 20 juillet 2006 : caution solidaire de la société FINANCIERE CAPELLI au profit de la BNP à hauteur de 338.600€.
- Autorisation du 8 septembre 2006 : caution solidaire de la société 2C AMENAGEMENT au profit de la CAISSE D'EPARGNE à hauteur de 880.000 €.
- Autorisation du 19 octobre 2006 : caution solidaire de la société 2C AMENAGEMENT au profit de la CAISSE D'EPARGNE à hauteur de 2.906.000 €.
- Autorisation du 10 mars 2008 : caution solidaire de la société 2C AMENAGEMENT au profit de la NEUFLIZE OBC ENTREPRISES à hauteur de 1.133.000 €.

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

2.2. Nature et objet

Prestations de montage et de réalisation

Personne concernée

Christophe CAPELLI

Modalités

Votre Conseil d'Administration a autorisé en date de 29 janvier 2008 la société CAPELLI à accomplir des prestations d'ordre technique pour la SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE.

La société CAPELLI a comptabilisé à ce titre un produit de 208.108 € hors taxes.

Convention ancienne conclue avec la SCI CHAMPAGNE

2.3. Nature et objet

Bail commercial

Personnes concernées

Monsieur Jean-Charles CAPELLI

Modalités

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

La société CAPELLI a comptabilisé en charges des loyers pour un montant de 99.618 € hors taxes ainsi que des charges locatives pour un montant de 5.030 € hors taxes.

Convention ancienne conclue avec la FONCIERE FRANCAISE DU LOGEMENT

2.4. Nature et objet

Prestations diverses

Personnes concernées

Monsieur Christophe CAPELLI

Modalités

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

La société CAPELLI a comptabilisé à ce titre un produit d'un montant de 26.633 €.

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

La société CAPELLI a facturé à ce titre un produit d'un montant de 61.234 € hors taxes.

Villeurbanne et Lyon, le 30 juillet 2009

Les commissaires aux comptes

Bruno GENEVOIS
ORFIS BAKER TILLY

Frédéric VELOZZO
DFP AUDIT

**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.
EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2009**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société CAPELLI et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 mars 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

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

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

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Villeurbanne et Lyon, le 30 juillet 2009

Les commissaires aux comptes

Bruno GENEVOIS
ORFIS BAKER TILLY

Frédéric VELOZZO
DFP AUDIT

G- INFORMATIONS PUBLIÉES AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS



Société anonyme au capital de 15.139.200 €

LISTE DES INFORMATIONS PUBLIÉES OU RENDUES PUBLIQUES DEPUIS LE 1^{ER} AVRIL 2008
Etablie conformément à l'article 221-1-1 du Règlement Général de l'AMF

DATE	INFORMATION	PUBLICATION
14/05/2008	CA 2007/2008	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
03/07/2008	Résultats 2007/2008 : maintien d'une rentabilité élevée	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
30/07/2008	CA 1er trimestre 2008/2009 : Croissance organique de 55%	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
13/08/2008	Convocations Assemblée Général	BALO
03/09/2008	Avis de convocation à l'Assemblée Générale	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
08/10/2008	Comptes annuels	BALO
09/10/2008	Bonne résistance dans un marché difficile ; Vif succès du site « www.monrevedeterrain.com »	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
17/11/2008	CA 1er trimestre 2008/2009 au 30 septembre 2008 : Hausse de 18% - chiffre d'affaires à 25,0 M€	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
01/12/2008	Résultats 2008/2009 au 30 septembre 2008 : Bonne résistance dans un marché difficile	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
05/12/2008	Comptes annuels	BALO
27/01/2009	Poursuite d'un plan marketing offensif et signature d'un premier programme de logements sociaux	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
12/02/2009	CA 9 mois 2008/2009 au 31 décembre 2008 à 34,7 M€ en hausse de 9,5%	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com
27/02/2009	CAPELLI élargit son offre et lance une marque de terrains « Low Cost »	www.hugingroup.com www.groupe-capelli.com

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

H - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES
EXERCICE 2008 / 2009

Commissaires aux comptes titulaires

ORFIS BAKER TILLY

représenté par Monsieur Bruno Genevois
149 boulevard de Stalingrad 69100 Villeurbanne

Date de première nomination : 17/06/2005

Renouvellement : néant

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

DFP AUDIT

représenté par Monsieur Frédéric Velozzo
Immeuble Le Poincaré 2 rue de la Claire 69009 Lyon

Date de première nomination : 17/06/2005

Renouvellement : néant

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

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

Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Jean-Louis Flèche

149 boulevard de Stalingrad 69100 Villeurbanne

Date de première nomination : 17/06/2005

Renouvellement : néant

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

Monsieur Pierre Petit

Immeuble Le Poincaré 2 rue de la Claire 69009 Lyon

Date de première nomination : 17/06/2005

Renouvellement : néant

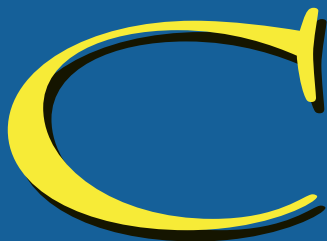
Echéance : AGO statuant sur l'exercice clos au 31/03/2010

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

Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau pris en charge par le Groupe CAPELLI au titre de l'exercice 2008 / 2009 :

En euros	Commissariat aux comptes	Autres missions	Total
ORFIS	58.700		58.700
DFP	45.000	-	45.000
Total	103.700	-	103.700

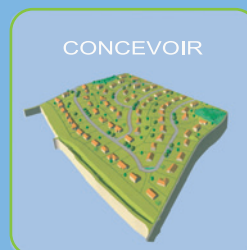
CAPELLI



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

**2, bis chemin du Coulouvrier
Z.I du Tronchon
69 544 Champagne au Mont d'Or Cedex
Tel : 04 78 47 49 29
Fax : 04 78 47 51 18**

www.groupe-capelli.com



N°Azur 08 1000 22 22

PRIX APPEL LOCAL