



# RAPPORT SEMESTRIEL

## 2007/2008

### SOMMAIRE

A. Rapport semestriel d'activité	p. 2
B. Comptes Consolidés Semestriels	p. 4
C. Rapport des Commissaires aux Comptes	p. 26

## A. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le premier semestre de l'exercice 2007/2008 a été marqué par une activité soutenue et plus particulièrement sur le 2<sup>e</sup> trimestre. La commercialisation des lots est restée dynamique avec près de 800 lots actés et réservés sur les 6 premiers mois. Il existe toujours une très forte demande des 25-35 ans primo-accédants, cœur de cible du Groupe, pour l'achat de leur résidence principale.

### 1 – Activité et Résultats du premier semestre 2007/2008.

Le chiffre d'affaires du Groupe, à 21,2M€ pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre 2007, correspondant au 1<sup>er</sup> semestre du nouvel exercice en hausse de 20%, à comparer au 1<sup>er</sup> semestre 2006/2007 pro forma. L'augmentation du nombre de lots réservés au 1<sup>er</sup> trimestre a participé comme prévu à une forte croissance du chiffre d'affaires au 2<sup>nd</sup> trimestre de l'exercice 2007/2008 à +64%.

Au 30 septembre 2007, le nombre total de lots réservés et actés s'élevait à 778 unités. A ce jour, le portefeuille du groupe représente environ 1000 unités.

Normes IFRS en M€	Aménagement/ Lotissement		Promotion immobilière		Consolidé		Variation
	2006 / 07 *	2007 / 08	2006 / 07 *	2007 / 08	2006 / 07 *	2007 / 08	
Chiffre d'affaires T1	8,5	6,8	1,3	1,5	9,8	8,2	-16%
Chiffre d'affaires T2	5,7	10,8	2,2	2,2	7,9	13,0	+64%
Chiffre d'affaires S1	14,2	17,5	3,5	3,7	17,7	21,2	+20%

\*proforma

	Nbre de lots sous compromis d'achat		
	2006	2007	
01/01 - 30/10 (10 mois)	1 921	2 156	+15%
01/04 - 30/10 (7 mois)	1 534	1 642	+7%

#### Activité

Sur le 1<sup>er</sup> semestre, l'activité lotissement affiche une croissance de 24%. Cette performance confirme la bonne santé du secteur de la maison individuelle. En effet, il existe toujours une très forte demande des 25-35 ans primo-accédants, cœur de cible du Groupe, pour l'achat de leur résidence principale.

Le nombre de lots sous compromis d'achats poursuit sa progression, Capelli s'imposant de respecter le cahier des charges suivant :

- sélection d'opérations permettant d'améliorer la productivité et les délais de commercialisation.
- maintien d'un ratio moyen de 70 K€ de CA par lot pour ne pas éroder la marge, tout en respectant le budget des ménages.

Concernant la Promotion Immobilière, l'activité progresse de 5 % à période comparable. L'activité Promotion axée sur la Maison de Ville poursuit son développement avec le démarrage de la commercialisation des premiers programmes.

## Résultats

Le résultat opérationnel du Groupe sur le premier semestre est en progression de 8% par rapport à la même période n-1.

<b>Normes IFRS en M€</b>	<b>30/09/06 6 mois</b>	<b>% du CA</b>	<b>30/09/07 6 mois</b>	<b>% du CA</b>	<b>Variation</b>
Chiffre d'affaires	17,7		21,2		+20%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2,4</b>	<b>13,6%</b>	<b>2,6</b>	<b>12,3%</b>	<b>+8%</b>
Résultat financier	-0,3	-1,6%	-0,7	-3,4%	-154%
Résultat Net ensemble consolidé	1,3	7,5%	1,2	5,8%	-7%
<b>Résultat net pdg</b>	<b>1,4</b>	<b>7,7%</b>	<b>1,1</b>	<b>5,0%</b>	<b>-21%</b>
<b>Résultat par action</b>	<b>0,102</b>		<b>0,081</b>		

Cette progression du résultat opérationnel à été réalisée malgré :

- une inflation sur le coût de travaux ayant un impact de l'ordre de 0,7 M€ sur le semestre.
- une accélération des recrutements portant les effectifs à 71 personnes vs 47 personnes en sept. 2006.

A titre d'information nous rappelons que les charges de personnel de l'exercice précédent était minorées par l'impact d'une reprise de provision de 0,4 M€. En revanche les charges de personnel de l'exercice sont majorées d'une charge transactionnelle de 0,25 M€.

Retraité de ces éléments non récurrents le résultat opérationnel ressortirait en croissance de 42,5% et la marge opérationnelle s'établirait à 13,4% vs 11,3%.

A -0,7 M€, la charge financière augmente significativement en raison :

- d'une augmentation moyenne de 1,2 point des taux d'intérêt ;
- d'une augmentation de la dette financière nette dans un contexte de croissance.

## Résultat par activité

Normes IFRS en M€	Aménagement/ Lotissement		Promotion immobilière		Consolidé	
	30/09/06 6 mois	30/09/07 6 mois	30/09/06 6 mois	30/09/07 6 mois	30/09/06 6 mois	30/09/07 6 mois
Chiffre d'affaires	14,2	17,5	3,5	3,7	17,7	21,2
Résultat opérationnel	2,0	2,3	0,4	0,3	2,4	2,6
Marge opérationnelle	14,2%	13,4%	11,0%	6,9%	13,6%	12,3%

- L'activité Aménagement/Lotissement, est toujours en croissance avec un chiffre d'affaires en hausse de 23% et un résultat opérationnel en progression de 16% à 2,3 M€.

Retraité des éléments non récurrents exposés précédemment le résultat opérationnel de cette activité serait en croissance de 61% et la marge opérationnelle ressortirait à 14,8% vs 11,3%.

- L'activité Promotion Immobilière, qui se trouve actuellement au croisement de la fin de la Promotion d'immeubles collectifs et du démarrage de la promotion horizontale reste affectée par des coûts en croissance liés au développement de cette nouvelle activité alors que la commercialisation des premiers programmes vient juste de démarrer.

## Structure financière

Norme IFRS – en M€	31/03/07	30/09/07
Capitaux propres	23,9	23,6
Endettement net	12,5	16,1
<b>Gearing *</b>	<b>53,5%</b>	<b>70,6%</b>

\* *endettement net / capitaux propres pdg*

L'assemblée générale extraordinaire du 21 septembre 2007 a décidé d'une augmentation de capital de 5,8 M€ par incorporation de réserves portant le capital social à 15,1 M€ (valeur nominale de l'action passant de 0,7€ à 1,14 €).

Au 30 septembre 2007, les capitaux propres atteignent 23,6 M€, après le versement d'un dividende de 1,6 M€, pour un endettement net de 16,1 M€, soit un gearing de 70,6%.

## **2 – Faits marquants du premier semestre 2007/2008.**

Le nombre de signature de promesses d'achat reste en progression continue. Il a porté sur 1.642 lots à bâtir sur les 6 premiers mois (vs 1.534 unités sur la même période 2006).

Au cours de ce premier semestre, dans le prolongement de sa stratégie de développement sur l'ensemble du territoire national, CAPELLI a ouvert deux nouvelles agences à Metz et à Lorient.

L'accompagnement de cette croissance s'est fait par le recrutement de 11 nouveaux collaborateurs soit une croissance de l'effectif de 18%.

## **3 – Perspectives d'avenir.**

Comme annoncé lors de la publication du chiffre d'affaires au 30 septembre, le groupe précise que dans un contexte d'inflation générale des coûts des travaux, la réorganisation opérée au 1er semestre au sein de ses équipes techniques et la mise en place de partenariats avec les entreprises de TP devraient porter leurs fruits au second semestre en garantissant une stabilité des coûts en fonction des volumes.

Afin d'asseoir sa position de 2ème aménageur national et d'accélérer sa croissance, Capelli renforce ses équipes commerciales régionales sur les agglomérations de Reims, Perpignan et Narbonne et déploie des moyens de communication ambitieux (sponsoring, événementiel, publicité multi-supports...). Après Lorient et Metz à la rentrée 2007, le Groupe ouvre ainsi prochainement une agence sur Paris Sud.

Le Groupe reste confiant sur son objectif de Chiffre d'Affaires de 150 M€ à horizon 2010/2011.

## B. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

**SA CAPELLI**

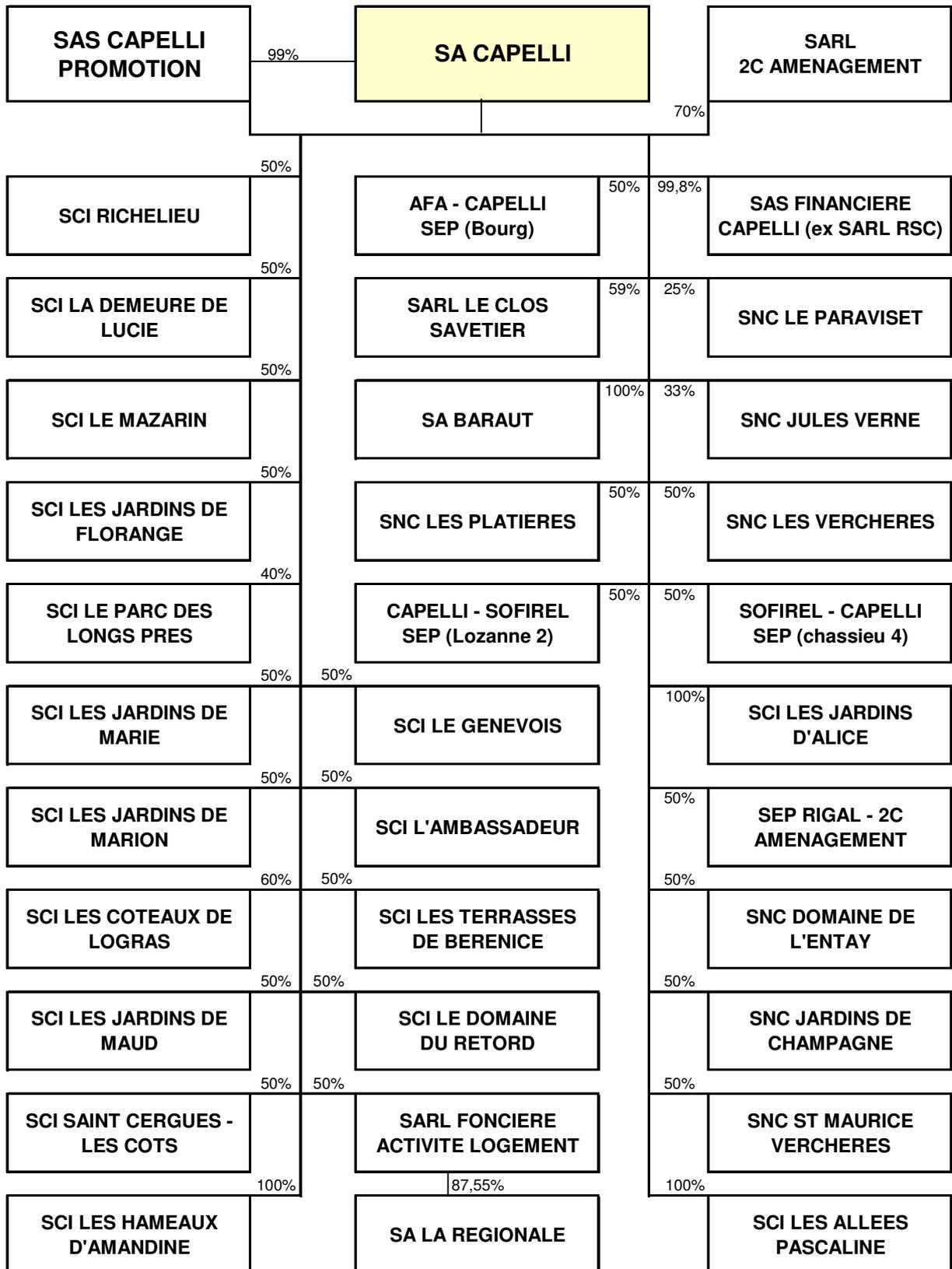
2 bis CHEMIN DU COULOUVRIER  
69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR  
Siren : 306 140 039 RCS LYON

Tél : 04 78 47 49 29 - Fax : 04 78 47 51 18



# COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE AU 30 SEPTEMBRE 2007 NORMES IFRS

## Organigramme



En K€

	Exercice clos le : 30/09/2007			31/03/2007	Réf.
	Brut	Amort. Prov	Net	Net	
<b>* ACTIFS NON COURANTS</b>					
<b>ECART D'ACQUISITION</b>	<b>242</b>	<b>0</b>	<b>242</b>	<b>232</b>	<b>4.1</b>
<b>IMMOS INCORPORELLES</b>	<b>195</b>	<b>51</b>	<b>144</b>	<b>147</b>	<b>4.2</b>
CONCESSIONS, BREVETS	195	51	144	147	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>6 286</b>	<b>1 514</b>	<b>4 772</b>	<b>3 746</b>	<b>4.2</b>
TERRAINS	24		24	23	
CONSTRUCTIONS	384	65	319	332	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	4 808	1 016	3 792	2 961	
INSTALL TECH. MAT. & OUT. INDUSTRIELS	43	32	11	14	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 027	401	626	416	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>41</b>		<b>41</b>	<b>52</b>	
TITRES	1	0	1	0	
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	40		40	52	
<b>IMPOTS DIFFERES ACTIFS</b>	<b>101</b>		<b>101</b>	<b>126</b>	<b>4.8</b>
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>6 865</b>	<b>1 565</b>	<b>5 300</b>	<b>4 303</b>	
<b>* ACTIFS COURANTS</b>					
<b>STOCKS</b>	<b>39 805</b>	<b>30</b>	<b>39 775</b>	<b>34 010</b>	<b>4.3</b>
<b>CREANCES CLIENTS</b>	<b>10 109</b>	<b>25</b>	<b>10 084</b>	<b>19 269</b>	<b>4.4</b>
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	10 109	25	10 084	19 269	
<b>AUTRES ACTIFS COURANTS</b>	<b>7 830</b>		<b>7 830</b>	<b>7 190</b>	<b>4.4</b>
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	1 587		1 587	607	
AUTRES CREANCES	6 243		6 243	6 583	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 144		1 144	1 111	4.4
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>15 259</b>	<b>0</b>	<b>15 259</b>	<b>12 062</b>	<b>4.4</b>
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>74 147</b>	<b>55</b>	<b>74 092</b>	<b>73 642</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I à II )</b>	<b>81 012</b>	<b>1 620</b>	<b>79 392</b>	<b>77 945</b>	

## Passif

	<i>En K€</i>		Réf.
	30/09/2007 NET	31/03/2007 NET	
<b>* CAPITAUX PROPRES</b>			
CAPITAL SOCIAL	15 139	9 296	
PRIME EMISSION FUSION ET APPORT	638	638	
RESERVE LEGALE	593	304	
REPORT A NOUVEAU	1 231	31	
RESERVES DE CONSOLIDATION	4 135	12 282	
INTERETS MINORITAIRES	797	570	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 071</b>	<b>770</b>	
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>23 604</b>	<b>23 891</b>	
<b>* PASSIFS NON COURANTS</b>			
PROVISIONS	41	36	4.7
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 626	1 437	
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	1 157	829	4.8
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>2 824</b>	<b>2 302</b>	
<b>* PASSIFS COURANTS</b>			
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	29 716	23 582	
COMPTES COURANTS	1 794	1 137	
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	18 637	24 243	
DETTES FISCALES ET SOCIALES	2 393	2 682	
AUTRES DETTES	405	99	
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	19	9	
<b>TOTAL ( III )</b>	<b>52 964</b>	<b>51 752</b>	<b>4.4</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I à III )</b>	<b>79 392</b>	<b>77 945</b>	

	EXERCICE 30/09/2007			30/09/2006	31/03/2007
	France	Exportation	Total	Net	Net
VENTE DE MARCHANDISES PRODUCTION VENDUE	99 21 119		99 21 119		0 12 215
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>21 218</b>		<b>21 218</b>	<b>17 780</b>	<b>12 215</b>
<b>AUTRES PRODUITS DE L'ACTIVITE</b>			<b>519</b>	<b>33</b>	<b>56</b>
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION			0		0
REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS			513	33	36
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			6		20
<b>TOTAL DES PRODUITS OPERATIONNELS</b>			<b>21 737</b>	<b>17 813</b>	<b>12 271</b>
<b>ACHATS CONSOMMES</b>			<b>14 848</b>	<b>11 685</b>	<b>8 637</b>
ACHATS DE MARCHANDISES			69		
ACHAT DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS			12 481	9 530	7 200
SOUS TRAITANCE			2 298	2 155	1 392
AUTRES ACHATS			0		45
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>			<b>1 858</b>	<b>999</b>	<b>731</b>
SALAIRES ET TRAITEMENTS			1 382	720	536
CHARGES SOCIALES			476	279	195
<b>CHARGES EXTERNES</b>			<b>1 992</b>	<b>2 233</b>	<b>951</b>
<b>IMPOTS ET TAXES</b>			<b>257</b>	<b>246</b>	<b>152</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTIS. ET PROVISIONS</b>					
Sur immobilisations			198	246	94
Sur actif circulant			0		41
Prov. risques et charges			2		1
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			0		24
<b>TOTAL DES CHARGES OPERATIONNELLES</b>			<b>19 155</b>	<b>15 409</b>	<b>10 631</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>			<b>2 582</b>	<b>2 404</b>	<b>1 640</b>
AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS			95	52	95
AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES			75	51	79
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>			<b>2 602</b>	<b>2 405</b>	<b>1 656</b>
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>			<b>-731</b>	<b>-375</b>	<b>-314</b>
PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE			252	26	78
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT			983	401	392
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES</b>			<b>15</b>	<b>93</b>	<b>1</b>
AUTRES PRODUITS FINANCIERS			76	93	22
AUTRES CHARGES FINANCIERES			61		21
<b>CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>			<b>656</b>	<b>804</b>	<b>463</b>
IMPOT SUR LES BENEFICES			518	666	418
IMPOTS DIFFERES			138	138	45
<b>RESULTAT NET AVANT RESULTAT DES ACTIVITES ARRETEES</b>			<b>1 230</b>	<b>1 319</b>	<b>880</b>
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION					
<b>RESULTAT NET</b>			<b>1 230</b>	<b>1 319</b>	<b>880</b>
PART DU GROUPE			1 071	1 354	770
INTERETS MINORITAIRES			159	-35	110
<b>RESULTAT PAR ACTION (1)</b>			<b>0,081</b>	<b>0,102</b>	<b>0,058</b>

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

## Flux de Trésorerie consolidés liés à l'activité

	30/09/2007 En K€	Réf.	31/03/2007 En K€
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES GROUPE + HORS GROUPE</b>	<b>1 230</b>		<b>880</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	- 187	4.2 +4.7	91
Charge d'impôt	656	5.5	463
Plus ou moins value de cession	- 20	5.2	- 16
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPOT</b>	<b>2 053</b>		<b>1 418</b>
<b>IMPOT VERSE</b>	<b>- 490</b>		<b>- 845</b>
Variation de stock	-5 694	4.3	3 597
Variation des créances d'exploitation	7 572	4.4	8 359
Variation des dettes d'exploitation	- 4 690	4.4	- 3 774
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>- 2 812</b>		<b>8 182</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>- 1 249</b>		<b>8 755</b>

<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>- 905</b>		<b>- 109</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 384	4.2	- 194
- Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	95		95
Acquisitions d'immobilisations financières	-		- 10
- Cessions d'immobilisations financières	17		
Acquisition de sociétés nettes de trésorerie acquise (1)	-633		

<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>- 293</b>		<b>- 200</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 1 633		0
Dividendes versés aux minoritaires	-25		0
Souscription d'emprunts	926		27
Remboursement d'emprunts	- 266		-219
Autres variations liées aux opérations de financement	676		-8
Actions propres	+29		0

<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>30/09/2007</b>		<b>31/03/2007</b>
- Trésorerie d'ouverture Actif	- 12 062		- 10 612
- Trésorerie d'ouverture Passif	22 760		29 756
Trésorerie de clôture Actif	15 259		12 062
Trésorerie de clôture Passif	- 28 404		- 22 760
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>- 2 447</b>		<b>+ 8 446</b>

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

**Détail de la variation de Trésorerie**

		<i>En K€</i>	
	Note	Trésor. à la clôture 30/09/2007	Trésor. à l'ouverture 31/03/2007
Disponibilités		3 963	3 256
Valeurs mobilières de placement		11 296	8 806
- Dettes financières court terme		-28 404	-22 760
<b>TOTAL</b>		<b>-13 145</b>	<b>-10 698</b>

## Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidé	Résultat enregistré en capitaux propres	Total part du groupe	Minoritaire	Total
<b>Capitaux propres ouverture 1<sup>er</sup> janvier 2007</b>	<b>9 296</b>	<b>638</b>	<b>- 116</b>	<b>13 201</b>		<b>22 560</b>	<b>459</b>	<b>23 019</b>
Opérations sur titres auto-détenus			- 8			- 8		- 8
Distribution de dividendes							0	
Résultat net de l'exercice				880		770	110	880
Autres						- 1	1	
<b>Capitaux propres clôture 31 Mars 2007</b>	<b>9 296</b>	<b>638</b>	<b>- 124</b>	<b>14 081</b>		<b>23 321</b>	<b>570</b>	<b>23 891</b>
Opérations sur titres auto-détenus			29			29		29
Augmentation de capital	5 843			- 5 843				0
Distribution de dividendes				- 1 658		- 1 633	- 25	- 1 658
Variation de périmètre (1)				93			93	93
Résultat net de l'exercice				1 230		1 071	159	1 230
Autres				19		19		19
<b>Capitaux propres clôture 30 Septembre 2007</b>	<b>15 139</b>	<b>638</b>	<b>- 95</b>	<b>7 922</b>		<b>22 807</b>	<b>797</b>	<b>23 604</b>

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

(1) Il s'agit de l'acquisition de société La Régionale par la société foncière activité logement constituée à 50% par la SAS FINANCIERE CAPELLI

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>14</b>
<b>1. Faits caractéristiques.....</b>	<b>15</b>
<b>2. Evènements postérieurs à la clôture.....</b>	<b>15</b>
<b>3. Principes comptables et méthodes d'évaluation.....</b>	<b>15</b>
<b>3.1 Principes généraux</b>	<b>15</b>
<b>3.2 Méthodes de consolidation</b>	<b>16</b>
<b>4. Notes relatives au Bilan.....</b>	<b>20</b>
<b>4.1 Ecart d'acquisition</b>	<b>20</b>
<b>4.2 Détail des immobilisations</b>	<b>20</b>
<b>4.3 Détail du stock au 30/09/2007</b>	<b>22</b>
<b>4.4 Créances et Dettes</b>	<b>23</b>
<b>4.5 Valeurs mobilières de placement</b>	<b>25</b>
<b>4.6 Composition du capital social</b>	<b>25</b>
<b>4.7 Provisions</b>	<b>25</b>
<b>4.8 Impôts différés</b>	<b>26</b>
<b>4.10 Rémunération des dirigeants</b>	<b>26</b>
<b>5. Notes relatives au Compte de Résultat.....</b>	<b>27</b>
<b>5.1 Résultat financier</b>	<b>27</b>
<b>5.2 Autres produits et charges opérationnelles</b>	<b>27</b>
<b>5.3 Résultat par action</b>	<b>27</b>
<b>5.4 Analyse des impôts différés par nature</b>	<b>28</b>
<b>5.5 Preuve d'impôt</b>	<b>28</b>
<b>6. Informations sectorielles.....</b>	<b>29</b>
<b>7. Autres informations .....</b>	<b>31</b>
<b>7.1 Intégration proportionnelle</b>	<b>31</b>
<b>7.2 Effectif moyen</b>	<b>32</b>
<b>7.3 Engagements hors bilan</b>	<b>32</b>
<b>7.4 Informations relatives aux contrats de construction</b>	<b>32</b>

Annexe à la situation semestrielle, dont le total du bilan est de 79 392K€ et au compte de résultat de l'exercice dont le Chiffre d'affaires est de 21 218K€ et dégageant un bénéfice groupe de 1 071K€

La situation a une durée de 6 mois, couvrant la période du 01/04/2007 au 30/09/2007.

## 1. Faits caractéristiques

L'assemblée Générale Extraordinaire du 21 septembre 2007 a décidé de l'augmentation de capital pour le porter de 9 296 000€ à 15 139 200€, par voie d'incorporation d'une somme de

5 843 200€ entièrement prélevée sur le compte « Autres Réserves » de la société. Cette augmentation de capital a été réalisée par élévation de la valeur nominale de l'action portée de 0.70€ à 1.14€.

## 2. Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

## 3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

### 3.1 Principes généraux

Le groupe CAPELLI a établi ses comptes consolidés résumés semestriels 30/09/2007 conformément à la norme IAS 34 « information financière intermédiaire » qui permet de présenter une sélection de notes annexes. Ces comptes consolidés résumés doivent être lus conjointement avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2007.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés semestriels au 30 septembre 2007 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos le 31 Mars 2007.

Aucune application anticipée des normes comptables ou amendements de normes existantes au 30 septembre 2007 dont la date d'application effective est postérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2007, n'a été effectuée.

Les comptes consolidés semestriels au 30 septembre 2007 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CAPELLI SA le 23 Novembre 2007.

### 3.2 Méthodes de consolidation

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

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

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

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

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

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

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

#### Sociétés Consolidées

LIEN DE DETENTION DIRECT	DETENTION DIRECTE %	CONTROLE DU GROUPE %	METHODE DE CONSOLID.	INTERETS DU GROUPE %	INTERETS %
SA CAPELLI Dans 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 LE PARAVISET SNC Siret : 45023911600012	25%	25%	I.P.	25%	25%

SA CAPELLI Dans JULES VERNE SNC Siret : 43922071600013	33,33%	33,33%	I.P.	33,33%	33,33%
SA CAPELLI Dans LES VERCHERES SNC Siret : 44122512500026	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LES PLATIERES SNC Siret : 45112833400013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans AFA CAPELLI SEP Siret : 42964259200016	50%	50	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE RICHELIEU SCI Siret : 44139802100010	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE FLORANGE SCI Siret : 44889371900014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LE PARC DES LONGS PRES SCI Siret : 45098033900011	40%	40%	I.P.	40%	40%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MARIE SCI Siret : 44939202600018	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES JARDINS DE MARION SCI Siret : 44965635400015	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans L'AMBASSADEUR SCI Siret : 45343979600013	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LES TERRASSES DE BERENICE SCI Siret : 45350190000014	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI et SAS CAPELLI PROMOTION Dans LE DOMAINE DU RETORD SCI Siret : 48149251000013	50%	50%	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 LE GENEVOIS SCI Siret : 48295200900017	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans CAPELLI - SOFIREL SEP (Lozanne 2) Siret : 43988217600027	50%	50%	I.G.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SOFIREL - CAPELLI (Chassieu 4) Siret : 43988254900017	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LE MAZARIN SCI Siret : 48988565700010	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans LA DEMEURE DE LUCIE SCI Siret : 48988038500013	50%	50%	I.P.	50%	50%

SA CAPELLI Dans SCI SAINT CERGUES – LES COTS Siret : 49143621800011	50%	50%	I.P.	50%	50%
SA CAPELLI Dans SCI LES COTEAUX DE LOGRAS Siret : 49329661000014	60%	60%	I.P.	60%	60%
SAS 2C AMENAGEMENT Dans SEP RIGAL – 2C AMENAGEMENT	50%	50%	I.P.	50%	50%
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	50%	50%	I.P.	50%	50%
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%	43.77%	I.P.	43.77%	87.55%

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

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

#### Variation du pourcentage d'intérêt

Néant

**Entrée dans le périmètre**

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

- ✚ SCI LES HAMEAUX D'AMANDINE : 100% des titres acquis par la SA CAPELLI et la SAS CAPELLI PROMOTION
- ✚ SCI LES ALLEES PASCALINE : 100% des titres acquis par la SA CAPELLI et la SAS CAPELLI PROMOTION
- ✚ SNC ST MAURICE VERCHERES 50% des titres acquis par la SA CAPELLI
- ✚ SNC les JARDINS DE CHAMPAGNE 50% des titres acquis par la SA CAPELLI
- ✚ SNC DOMAINE DE L'ENTAY 50% des titres acquis par la SA CAPELLI
- ✚ SARL FONCIERE ACTIVITE LOGEMENT 50% des titres acquis par la SAS FINANCIERE CAPELLI
- ✚ SA LA REGIONALE 87.55% des titres acquis par la SARL Foncière Activité Logement pour 1 331K€. L'écart d'acquisition constaté au niveau du sous groupe est de 20K€ et l'écart d'évaluation affecté en immeuble de placement de 1 813K€. Le Chiffre d'affaires de cette société ainsi que le résultat du 3 trimestre 2007 ont été respectivement de 200K€ et – 35K€ pour la part du groupe.

## 4. Notes relatives au Bilan

### 4.1 Ecart d'acquisition

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

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

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

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

### 4.2 Détail des immobilisations

En K€

Etat des immobilisations	Valeur Brute Début Exercice	Variation de Périmètre	Virement poste à poste	Acquisition	Cessions	Valeur Brute Fin Exercice
<b>ECART ACQUISITION</b>	<b>232</b>	<b>10</b>				<b>242</b>
Logiciel	179		- 36	56	4	195
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>179</b>	<b>0</b>	<b>- 36</b>	<b>56</b>	<b>4</b>	<b>195</b>
Terrains	23	1				24
Constructions	367	13		4		384
Immeubles de Placement	3 886	916		6		4 808
I.T.M.O.I.	29	20			6	43
Installations et agencements divers	310			23	10	323
Matériel de transport	153	30		157	86	254
Matériel de bureau et informatique	293	9		40	21	321
Immobilisation en cours			36	93		129
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>5 061</b>	<b>989</b>	<b>36</b>	<b>323</b>	<b>121</b>	<b>6 286</b>
Autres immobilisations financières	0	1				1
Dépôts et cautionnements	52			5	17	40
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>52</b>	<b>1</b>		<b>5</b>	<b>17</b>	<b>41</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>5 524</b>	<b>1 000</b>		<b>384</b>	<b>142</b>	<b>6 764</b>

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

*En K€*

Etat des amortissements	Montant Début Exercice	Variation de périmètre	Dotation Exercice	Diminutions reprises	Virement poste à poste	Solde de Clôture
<b>Amortissement des écarts d'acquisition</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Logiciels	32		23	4		51
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>32</b>		<b>23</b>	<b>4</b>		<b>51</b>
Constructions	35	11	19			65
Immeuble de Placement	925	11	80			1 016
I.T.M.O.I.	15	20	4	7		32
Installations Agencement divers	130	0	17	10		137
Matériel de transport	28	21	21	12		58
Matériel de bureau et informatique	182	9	34	19		206
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 315</b>	<b>72</b>	<b>175</b>	<b>48</b>		<b>1 514</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>0</b>					<b>0</b>
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 347</b>	<b>72</b>	<b>198</b>	<b>52</b>		<b>1 565</b>

*En K€*

Etat des immobilisations En valeur nette	Valeur nette Début Exercice	Valeur Nette Variation de périmètre	Valeur nette Fin Exercice
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>232</b>	<b>10</b>	<b>242</b>
Logiciel	147		144
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>144</b>
Terrains	23	1	24
Constructions	332	2	319
Immeubles de Placement	2 961	905	3 792
I.T.M.O.I.	14	0	11
Installations et agencements divers	180		187
Matériel de transport	125	9	194
Matériel de bureau et informatique	111	0	245
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>3 746</b>	<b>917</b>	<b>4 772</b>
Autres immobilisations financières	0	1	1
Dépôts et Cautionnements	52		40
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>52</b>	<b>1</b>	<b>41</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 177</b>	<b>928</b>	<b>5 199</b>

**Immeubles de placement**

En K€

	Brut	Amort.	Net
<b>Valeur à l'ouverture</b>	<b>3 886</b>	<b>925</b>	<b>2 961</b>
Acquisitions de l'exercice	6		6
Variation de périmètre	916	11	905
Dotations de l'exercice		80	-80
Autres			
Virement de poste à poste			
Amortissements par composants			
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>4 808</b>	<b>1 016</b>	<b>3 792</b>

Au 30 septembre 2007, les immeubles de placement présentent une valeur de marché, évaluée à 4 614 K€ en septembre 2005 à laquelle s'ajoute un immeuble évalué 941K€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2007, supérieure à la valeur nette comptable.

Montant des produits des locations	86 K€
Taxes foncières	5 K€
Charges locatives	17 K€

**4.3 Détail du stock au 30/09/2007**

En K€

	Valeur brute au 30/09/07	Dépréciation	Valeur nette au 30/09/07	Valeur nette au 31/03/07
Lotissement	34 276	30	34 246	27 436
Promotion immobilière	5 460		5 460	6 574
Autres	69		69	
<b>TOTAL</b>	<b>39 805</b>	<b>30</b>	<b>39 775</b>	<b>34 010</b>

Les coûts d'emprunt incorporés dans le coût de l'actif au cours de l'exercice s'élèvent à 654 K€.

Les stocks comptabilisés en charges dans l'exercice s'élèvent à + 5 265K€.

Des provisions sur stock ont été reprises à hauteur de 500 K€ dont

140K€ sur un terrain en cours d'urbanisation et 280K€ suite au débouclage d'un litige.

## 4.4 Créances et Dettes

### Créances : Actifs non Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus de cinq ans
<b>IMPOTS DIFFERES ACTIFS</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Créances : Actifs Courants

En K€

Créances	Montant Brut	Echéances A moins d'un an	Echéances de un à cinq ans	Echéances A plus de cinq ans
<b>AVANCES ET ACOMPTES VERSES</b>	<b>1 587</b>	<b>1 587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Client	9 862	9 862		
Clients factures à établir	247	247		
<b>CREANCES CLIENTS</b>	<b>10 109</b>	<b>10 109</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Etat TVA	2 831	2 831		
Etat Autres impôts	726	726		
Débiteurs divers	909	909		
Comptes courants	1 777	1 777		
Charges constatées d'avance	1 144	1 144		
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>7 387</b>	<b>7 387</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19 083</b>	<b>19 083</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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	41	0	12	29
Emprunts				
- à taux fixe	1 098	0	1 075	23
- à taux variable	507	0	281	226
- intérêts courus	0	0		
Dépôts et cautionnements reçus	21	21		
Impôts différés passifs	1 157	1 157		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 824</b>	<b>1 178</b>	<b>1 368</b>	<b>278</b>

 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	28 404	28 404		
Emprunts à moins d'un an	1 312	1 312		
<b>DEPOT ET CONCOURS BANCAIRES</b>	<b>29 716</b>	<b>29 716</b>		
<b>COMPTES COURANTS</b>	<b>1 794</b>	<b>1 794</b>		
Fournisseurs	7 964	7 964		
Factures non parvenues	10 673	10 673		
<b>DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>18 637</b>	<b>18 637</b>		
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>2 393</b>	<b>2 393</b>		
Divers	405	405		
Produits constatés d'avance	19	19		
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>424</b>	<b>424</b>		
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>52 964</b>	<b>52 964</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

 Endettement net

Endettement net	31/03/07	Variation	30/09/07
Passifs non courants	1 437	189	1 626
Passifs courants	23 582	6 134	29 716
Comptes courants passifs	1 137	657	1 794
<b>Endettement brut</b>	<b>26 156</b>	<b>+ 6 980</b>	<b>33 136</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 12 062	- 3 197	- 15 259
Comptes courants actifs	- 1 621	- 156	- 1 777
<b>Endettement net</b>	<b>12 473</b>	<b>+ 3 627</b>	<b>16 100</b>

#### 4.5 Valeurs mobilières de placement

En K€

VMP	30/09/2007 Valeur acquisition	30/09/2007 Valeur de marché	31/03/2007
<b>TOTAL</b>	<b>11 296</b>	<b>11 296</b>	<b>8 807</b>

#### 4.6 Composition du capital social

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

##### Remarque :

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

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

##### Actions auto détenues

Au 31 mars 2007, la SA CAPELLI détient 10 290 de ses propres titres, pour une valeur de 66 K€.

Ces actions ont été imputées sur les capitaux propres.

#### 4.7 Provisions

En K€

	Valeur au 01/04/07	Variation périmètre	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Valeur au 30/09/07
Provision IDR	36	16	2		13	41
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>16</b>	<b>2</b>		<b>13</b>	<b>41</b>

#### 4.8 Impôts différés

	En K€
<b>Impôts différés au 31 Mars 2007 :</b>	
Passifs :	829
Actifs	- 126
	-----
	<b>703</b>
Variation de périmètre	233
Changement de taux	-20
Mouvements affectant le résultat	
Dotations de l'exercice	451
- Reprises de l'exercice	- 312
	-----
<b>Impôts différés au 30 septembre 2007</b>	<b>1 055</b>
Dont Impôts différés Passifs	1 156
Dont Impôts différés Actifs	- 101

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

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

#### 4.10 Rémunération des dirigeants

Seuls les dirigeants de la SA CAPELLI sont rémunérés. Les gérants ou administrateurs des autres sociétés ne perçoivent aucune rémunération. Le montant des rémunérations comptabilisées

pour les membres du conseil d'administration de la SA CAPELLI s'élève à 128 K€ pour le semestre 2007. Aucun crédit n'est alloué à ces dirigeants.

## 5. Notes relatives au Compte de Résultat

### 5.1 Résultat financier

*En K€*

	Montant	Opération avec des établis. de Crédits	Opération avec les tiers et/ou minoritaires	Opération sur titres
Intérêt des emprunts	46	46		
Frais bancaires	938	938		
Intérêts des comptes courants	61		61	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 045</b>	<b>984</b>	<b>61</b>	
Produits sur cession de VMP	170			170
Intérêts sur créances et autres	158	82	76	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>328</b>	<b>82</b>	<b>76</b>	<b>170</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>- 717</b>	<b>- 902</b>	<b>15</b>	<b>170</b>

### 5.2 Autres produits et charges opérationnelles

*En K€*

	Produits	Charges	Résultat
Cession immobilisations	95	75	+ 20
<b>RESULTAT</b>	<b>95</b>	<b>75</b>	<b>+ 20</b>

### 5.3 Résultat par action

Le résultat par action a été calculé de la manière suivante : Résultat net du groupe divisé par le nombre d'actions. Le capital

de la société est constitué de 13 280 000 actions ordinaires dont 10 290 titres d'autocontrôle.

## 5.4 Analyse des impôts différés par nature

	<i>En K€</i>	
	30/09/2007	31/03/2007
Organic	-13	2
Effort Construction	1	1
Ecart valeur liquidative sur OPCVM	0	0
Provision pour retraite	- 4	- 1
Autres provisions	- 0	- 11
Décalages de résultats (bénéfices)	-191	
Frais Financiers sur stocks	- 33	- 31
Annulation frais établissement (IFRS)		
Retraitement marges interne	0	0
Amortissement par composant	10	6
Annulations provisions	0	0
Provision article 82	0	0
Reprise provisions risque et charges	92	0
Résultat SCI à l'avancement	-	- 11
<b>TOTAL</b>	<b>- 138</b>	<b>- 45</b>

## 5.5 Preuve d'impôt

<b>Résultat NET</b>	<b>1 230</b>
<b>Impôt</b>	<b>656</b>
	-----
Résultat avant impôt	1 886
IS théorique attendu	629
Contribution 3.3%	8
+ Différences permanentes	19
	-----
<b>Impôt effectif</b>	<b>656</b>

## 6. Informations sectorielles

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

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

### BILAN

En K€

	Locatif / Holding		Lotissement		Promotion		TOTAL	TOTAL
	30/9	31/3	30/9	31/3	30/9	31/3	30/9	31/3
<b>ACTIFS NON COURANT</b>	4 873	3 981	427	322	0	0	5 300	4 303
<b>ACTIFS COURANTS</b>	848	1 671	62 162	60 110	11 082	11 861	74 092	73 642
<b>TOTAL ACTIF SECTORIEL</b>	5 721	5 652	62 589	60 432	11 082	11 861	79 392	77 945
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	1 883	1 504	941	798	0	0	2 824	2 302
<b>PASSIFS COURANTS</b>	2 427	972	43 239	40 714	7 298	10 066	52 964	51 752
<b>TOTAL PASSIF SECTORIEL</b>	4 310	2 476	44 180	41 512	7 298	10 066	55 788	54 054

### COMPTE DE RESULTAT

En K€

	Locatif / Holding		Lotissement		Promotion		TOTAL	TOTAL
	30/9	31/3	30/9	31/3	30/9	31/3	30/9	31/3
<b>Chiffre d'affaires net</b>	179	67	17 353	10 707	3 686	1 441	21 218	12 215
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	-749	-489	3 095	2 084	256	61	2 602	1 656
<b>CHARGES D'IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>							656	463
<b>RESULTAT NET AVANT RESULTAT ACTIVITES ARRETEES</b>							1 230	880
<b>RESULTAT NET</b>							1 230	880

➤ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

En K€

Dépenses d'investissement	Locatif / Holding	Lotissement	Promotion	TOTAL
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	3	17	0	20
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	141	165	53	359
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	0	5	0	5
<b>TOTAL GENERAL</b>	144	187	53	384

En K€

Charges d'amortissement et de dépréciations	Locatif / Holding	Lotissement	Promotion	TOTAL
<b>AMORTISSEMENTS</b>	167	31	0	198
Immobilisations incorporelles	3	20		23
Immobilisations corporelles	164	11		175
<b>DEPRECIATIONS</b>	0	0	0	0
Stocks				0
Créances clients				0
<b>TOTAL GENERAL</b>	167	31	0	198

## 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

	<i>En K€</i>	
	30/09/2007	31/03/2007
Actifs non Courants (total I)	913	115
Actifs Courants (total II)	11 459	15 835
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>12 372</b>	<b>15 950</b>

#### ➤ PASSIF

	<i>En K€</i>	
	31/03/2007	31/03/2007
Capitaux Propres (total I)	548	704
Passifs non Courants (II)	119	182
Passifs Courants (III)	11 705	15 064
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>12 372</b>	<b>15 950</b>

#### ➤ COMPTE DE RESULTAT

	<i>En K€</i>	
	30/09/2007	31/03/2007
Total Produits Opérationnels	5 122	1 854
Total Charges Opérationnelles	4 508	1 820
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>614</b>	<b>34</b>
Autres Produits Opérationnels	5	18
Autres Charges Opérationnelles	- 1	-1
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>618</b>	<b>51</b>
Coût de l'endettement financier	- 68	- 19
Autres Produits et Charges Financières	0	0
Charges d'impôt sur le résultat	- 190	- 11
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>360</b>	<b>21</b>

## 7.2 Effectif moyen

L'effectif moyen employé est le suivant :

	09/2007	03/2007
Cadres	16	12
Employés	65	49
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>61</b>

## 7.3 Engagements hors bilan

Au 30 septembre 2007 :

- Le montant des engagements reçus s'élèvent à 15 M€
- Le montant des engagements donnés s'élèvent à 23 M€

### ENGAGEMENTS DONNES

	<i>En K€</i>	
	30/09/2007	31/03/2007
Promesses d'hypothèques	20 361	15 947
Privilège de prêteur	34	40
Loyers baux commerciaux	583	567
Nantissement fonds de commerce	2 100	1 725
<b>TOTAL</b>	<b>23 078</b>	<b>18 279</b>

### ENGAGEMENTS RECUS

	<i>En K€</i>	
	30/09/2007	31/03/2007
Avals, cautions	1 114	1 022
Garantie d'achèvement lotisseur	13 527	11 349
<b>TOTAL</b>	<b>14 641</b>	<b>12 371</b>

## 7.4 Informations relatives aux contrats de construction

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

Au 30/09/2007, trois SCI de construction ventes avaient terminé leur programme soit :

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

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

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

- ✚ SCI COTEAUX DU LOGRAS
- ✚ SCI MAZARIN

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

 SCI JARDINS DE MARIE  
 SCI BERENICE  
 SCI L'AMBASSADEUR  
 SCI JARDINS DE MAUD  
 SCI DOMAINE DU RETORD

 SCI LA DEMEURE DE LUCIE  
 SCI GENEVOIS

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

En K€

	30/09/2007	31/03/2007
Coûts des contrats encourus (variation stock comprise)	- 10 377	- 6 932
Frais de commercialisation encourus	- 609	- 502
Autres produits	+ 41	+ 2
Bénéfices	+ 556	+ 382
<b>Chiffre d'affaires cumulé</b>	<b>11 501</b>	<b>7 814</b>
Facturations intermédiaires émises	9 724	9 574
Avances reçues	- 614	- 2 223
Dû par les clients	2 391	463

## C. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE DU 30 JUIN 2006

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application de l'article L. 232-7 du Code de commerce, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société CAPELLI SA, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes professionnelles applicables en France. Un examen limité de comptes intermédiaires consiste à obtenir les informations estimées nécessaires, principalement auprès des personnes responsables des aspects comptables et financiers, et à mettre en œuvre des procédures analytiques ainsi que toute autre procédure appropriée. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit effectué selon les normes professionnelles applicables en France. Il ne permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un audit et, de ce fait, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité, dans tous leurs aspects significatifs, des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 -norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport semestriel commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Lyon et Villeurbanne, le 15 septembre 2006

Les Commissaires aux comptes

DFP et ASSOCIES

ORFIS BAKER TILLY

Frédéric VELOZZO

Bruno GENEVOIS

