



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2015/2016

PARIS – DÉCEMBRE 2015





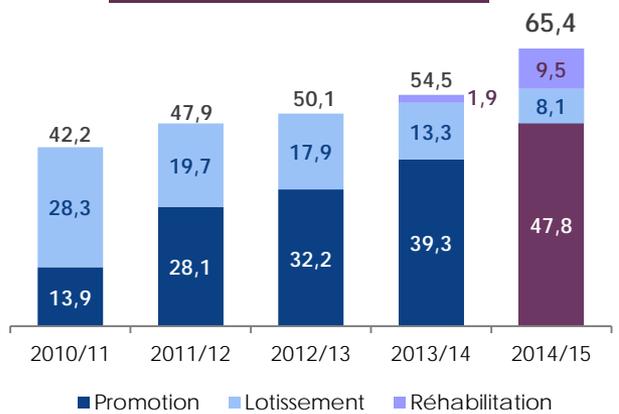
1. LE GROUPE CAPELLI EN BREF



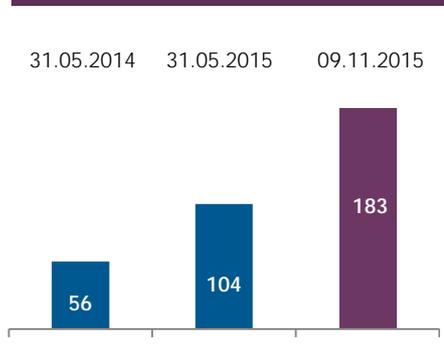
UNE MUTATION REUSSIE DU LOTISSEMENT A LA PROMOTION DE LOGEMENTS

Une capacité éprouvée de croissance rentable

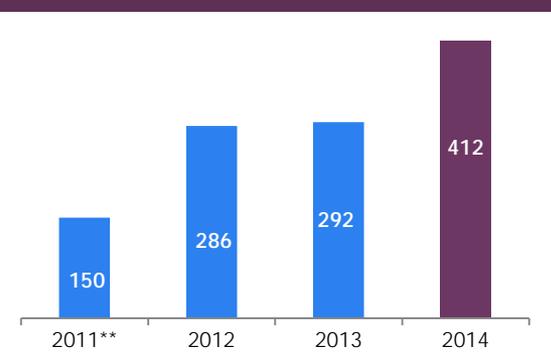
Chiffre d'affaires (en M€)



Backlog* ventilé (en M€)



Portefeuille foncier sous compromis (en M€ de CA attendu)



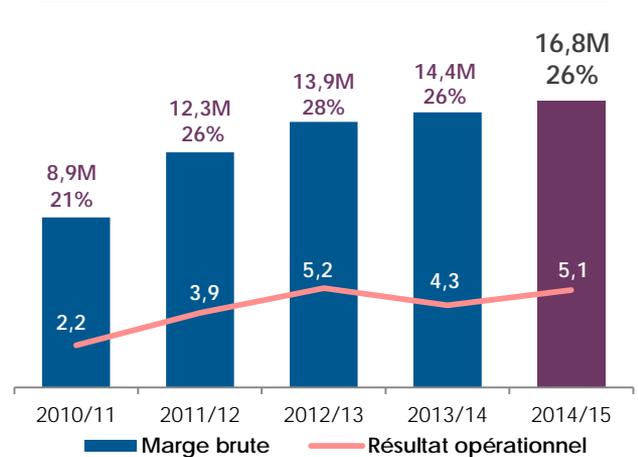
* Backlog : lots actés et réservés depuis le début de l'exercice

** Années civiles

Une stratégie internationale



Marge brute, taux de marge brute et résultat opérationnel (en M€)

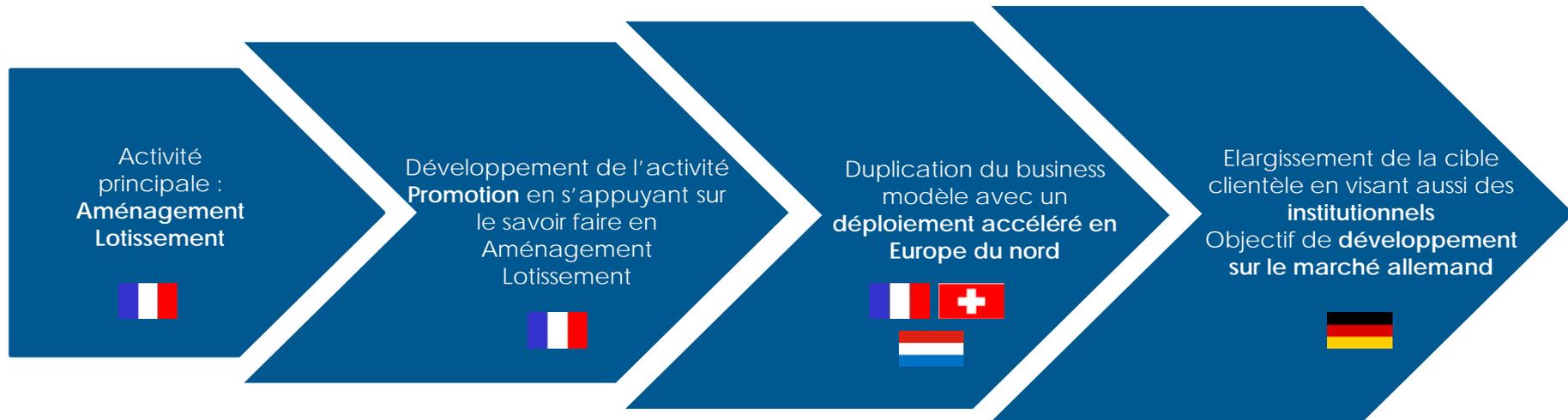


Capitaux propres (en M€)



REPOSITIONNEMENT STRATÉGIQUE RÉUSSI EN MOINS DE 3 ANS

DÉVELOPPEMENT INTERNATIONAL EN ACCELERATION





2. UN POSITIONNEMENT DE PROMOTEUR-AMÉNAGEUR GLOBAL

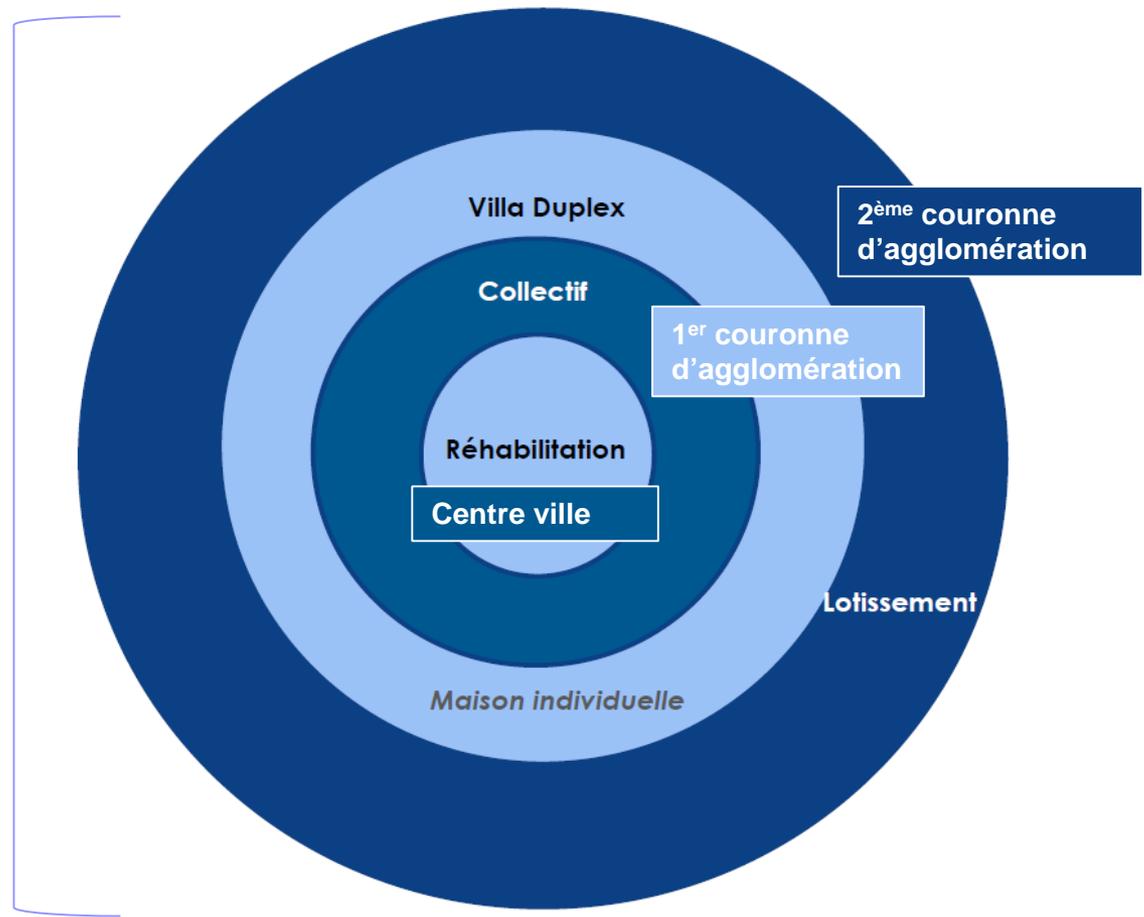


UNE OFFRE GLOBALE POUR PENETRER TOUS LES SEGMENTS DU MARCHÉ

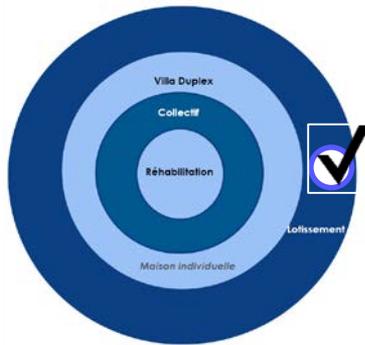


UNE OFFRE GLOBALE POUR PENETRER TOUS LES SEGMENTS DU MARCHÉ

Un business model résistant grâce à une offre globale prix/type de logement/géolocalisation adapté à tous les segments de marché



1/ La promotion et les maisons individuelles en deuxième couronne



Marché initial de Capelli :

Lotissement
maisons individuelles ou
mitoyennes

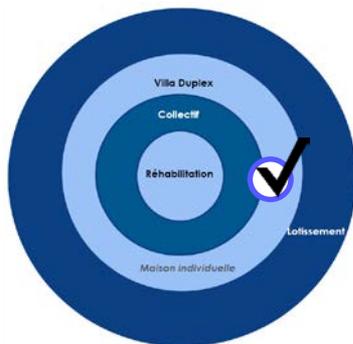
Prix de vente moyen 220 K€

Revenu mensuel moyen :
3 300 €



Villas et maisons mitoyennes

2/ Le logement « semi collectif » en première couronne



VillaDuplex® : Un concept innovant qui remporte un très vif succès



Un concept qui permet d'optimiser le foncier qui se raréfie et de s'adapter à la solvabilité des clients

Accompagnement de la volonté des clients de se rapprocher des centres villes :

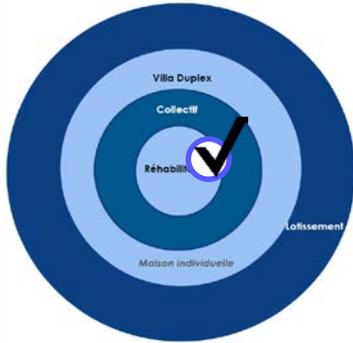
concept VillaDuplex®
semi collectif

Prix de vente moyen
VillaDuplex T4
239 K€

Revenu mensuel moyen :
3 300 €



3/ Le logement collectif et la réhabilitation



Réhabilitation



Appartements

Extension du modèle Capelli aux immeubles collectifs, situés en centre ville

Réhabilitation & promotion

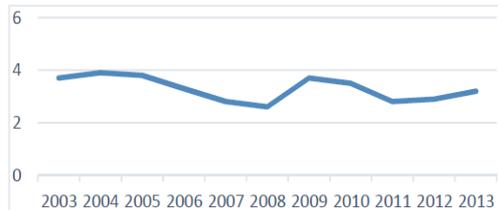
Logements collectifs
Investissement locatif
Habitat social
Résidences seniors
Résidences étudiants



Adaptation d'un modèle réussi aux contraintes liées à l'investissement locatif et à la demande des bailleurs sociaux : prix au m², prix locatif de sortie, parking, mixité sociale etc.

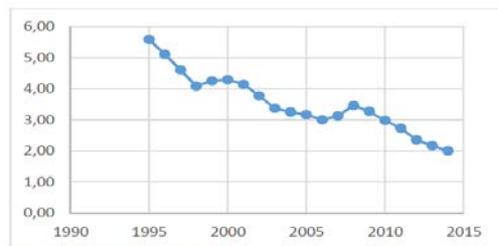
UNE CAPACITÉ À RAYONNER SUR LES TERRITOIRES LES PLUS DYNAMIQUES

- Le marché du travail est pérenne : le taux de chômage reste faible malgré la conjoncture :



Source : Office Fédéral du logement - Statistiques

- Les taux hypothécaires, en baisse constante depuis 20 ans, favorisent l'apparition de primo-accédants aux dépens des locataires :



Source : Office Fédéral du Logement

- Le gouvernement suisse met en place des mesures visant à :
 - Augmenter l'offre de logements (approbation de la loi Zacharias Genève – juin 2015)
 - Augmenter le nombre de logements sociaux
 - Faciliter l'accès à la propriété pour les classes moyennes
 - Intensifier le renouvellement urbain avec un plan directeur cantonal 2030 offrant un potentiel de 50.000 logements

Ouverture d'une filiale à Genève en février 2013

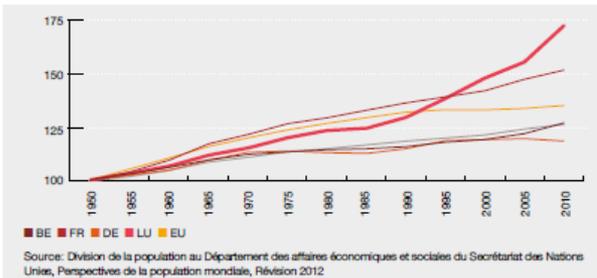
9 programmes dont 2 en cours de montage

Chiffre d'affaires réalisé et à réaliser : 97 MCHF

- 16% de propriétaires dans le canton de Genève
- Adaptation du concept VillaDuplex développé côté français de la frontière aux attentes et au budget des résidents suisses et des frontaliers
- Reprise d'opérations développées par d'autres promoteurs et adaptation des programmes aux contraintes locales
- Pré validation des dossiers par les banques qui financent les programmes et les acquéreurs
- Dissociation du foncier et du bâti
- Encadrement administratif, notamment budgétaire des projets

UNE CAPACITÉ À RAYONNER SUR LES TERRITOIRES LES PLUS DYNAMIQUES

- Les mesures d'incitations fiscales renouvellent le marché du logement luxembourgeois :
 - L'aide au logement : des primes sont versées dans le but de promouvoir l'accès des particuliers à la propriété d'un logement
 - Le Pacte Logement : une participation à l'aménagement des communes dont la population augmente progressivement
- Depuis 50 ans, la population augmente parallèlement au nombre de travailleurs étrangers (frontaliers) :



La population a augmenté de 70% de 1950 à 2010

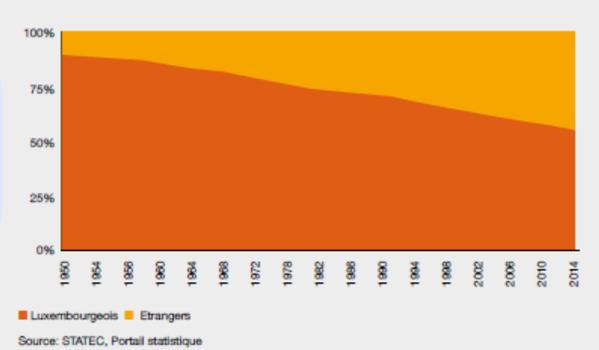
Ouverture d'une filiale au Luxembourg en octobre 2013

7 programmes dont 3 en cours de montage

Chiffre d'affaires réalisé et à réaliser : 89 M€

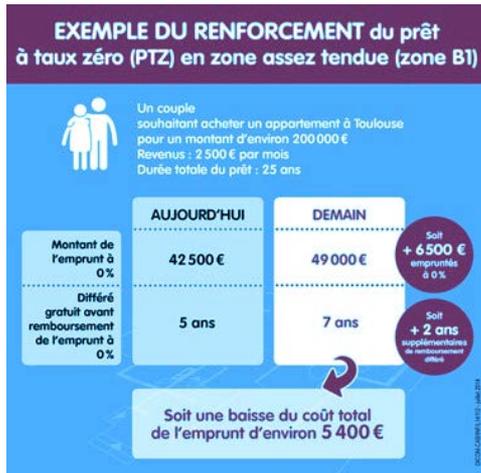
- Développement d'un modèle similaire à celui de la Suisse
- 150 000 frontaliers pour 550 000 habitants
- Première opération : Beaufort (individuel)
- Premières ventes en blocs en cours : Capelli Towers (collectif)

En 2014, 45% des résidents luxembourgeois étaient étrangers

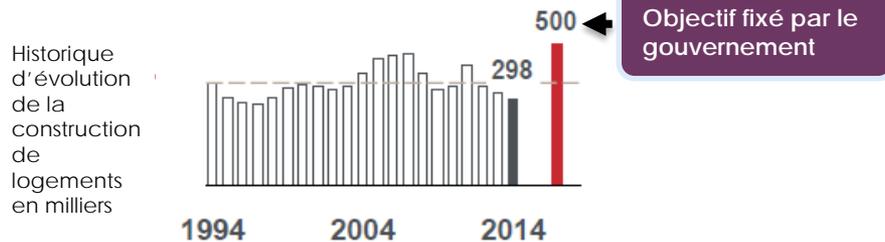


UN MARCHÉ FRANÇAIS EN PHASE DE REPRISE AVEC DE NOMBREUSES OPPORTUNITÉS À SAISIR

- Des mesures gouvernementales annoncées en août 2014 qui ont relancé la construction après 4 ans de baisse. Principales mesures :
 - Libération du foncier privé
 - Ouverture du PTZ à l'ancien
 - Investissements dans les domaines locatif et social
 - Renforcement du PTZ pour les primo-accédants



- Un déficit structurel de logements depuis 2008 qui générera une reprise mécanique du marché dans les prochains mois



- Des taux d'intérêt toujours attractifs (évolution sur 4 ans – source Empruntis)

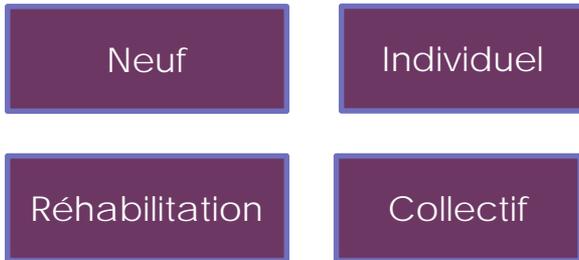


- Un moral des ménages en amélioration (source INSEE)



UNE STRATEGIE DE DIVERSIFICATION REUSSIE

Une offre globale

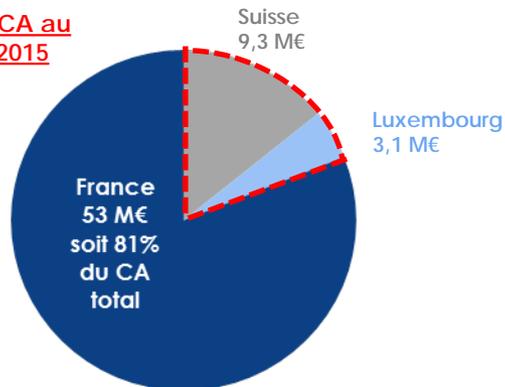


Adaptée à une clientèle élargie

	% lots actés/réservés	Prix de vente/lot
Investissement	20%	100/150 K€
Habitation	30%	200/250 K€
Institutionnels	50%	150/200 K€

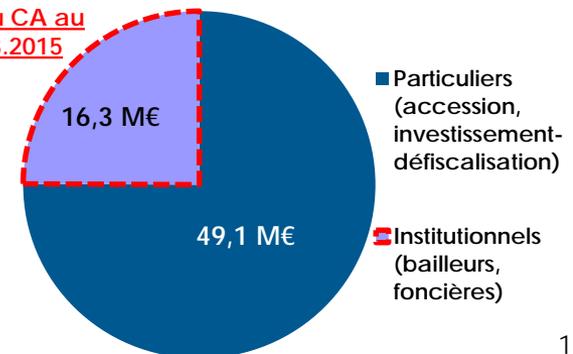
Répartition du CA 2014/2015 par zone géographique (en M€)

20% du CA au 31.03.2015



Répartition du CA 2014/2015 par type de clientèle (en M€)

25% du CA au 31.03.2015





3.UN PORTEFEUILLE DE PROJETS DE QUALITÉ



NOS PROGRAMMES RHÔNE-ALPES



Chiffre d'affaires réalisé et à réaliser : 150 M€

Francheville (69)	Les Terrasses Botania	62 logements	Collectif	10,9M€
Ecully (69)	Villa Pontou	48 logements	Réhabilitation	7,2M€
Lyon 2 (69)	Le XXIX	47 logements	Réhabilitation/ immobilier d'entreprise	10,3M€
Pusignan (69)	Le Clos Louky	15 logements	Réhabilitation	2,5M€
Meylan (38)	Le Domaine d'Aspre	136 logements	Villa Duplex / Immobilier d'entreprise	23,3M€
Bourg en Bresse (01)	Le Clos des Ursules	47 logements	Réhabilitation	4,7M€
Savigny (74)	Les Jardins du Château	17 logements	Villa Duplex	3,0M€
St Genis Pouilly (01)	Le Clos Fleury	14 logements	Maisons	3,5M€
St Genis Pouilly (01)	Les Hauts du Léman ilot T	39 logements	Collectif	10,1M€
St Genis Pouilly (01)	Les Hauts du Léman ilot G	34 logements	Collectif	7,6M€
Valleiry (74)	Le Clos St Michel	9 logements	Maisons	2,4M€
Douvaine (74)	Les Jardins d'Alice	26 logements	Collectif	4,7M€
Chatillon en Michaille (01)	Le Clos Saint Louis	10 logements	Villa Duplex	1,2M€
Arenthon (74)	Le Clos Scotti	24 logements	Villa Duplex	4,5M€
Arenthon (74)	Le Clos Scotti 2	16 logements	Villa Duplex	2,7M€
Jonzier Epagny (74)	Les Résidences du Verger	6 logements	Maisons	1,9M€
St Pierre en Faucigny (74)	Le Domaine de la Bornette	30 logements	Villa Duplex	4,9M€
Megève (74)	Le Mont d'Arbois	1 logement	Chalet	6,1M€
Megève (74)	L'Orée de Megève	7 logements	Collectif	6,9M€
Megève (74)	Chemin du Bacon	1 logement	Chalet	5,5M€
Beaumont (74)	Le Pré des Marguerites	11 logements	Maisons	3,3M€
Annemasse (74)	Orange	27 logements	Réhabilitation / immobilier d'entreprise	4,6M€
Beaumont (74)	Le Pré des Marguerites	11 logements	Maisons	3,3M€
Villeurbanne (69)	Le Cube	85 logements	Réhabilitation	12,1M€
Villeurbanne (69)	Le Cube 2	26 logements	Réhabilitation	3,1M€

NOS PROGRAMMES PARIS



Chiffre d'affaires réalisé et à réaliser : 132 M€

Paris 18 ^{ème}	Le Patio	100 logements	Réhabilitation	17,3M€
Paris 20 ^{ème}	Les Hauts d'Oberkampf	44 logements	Réhabilitation / Collectif	15M€
Fontenay Tresigny (77)	Les Allées du Marquis	76 logements	Villa Duplex / Maisons individuelles	12,3M€
Mormant (77)	Natura Park	176 logements	Villa Duplex	24,3M€
Réau (77)	Le Domaine Villaroche	32 logements	Villa Duplex	5,7M€
Vert le Petit (91)	Les Allées Vertoises	54 logements	Villa Duplex	8,7M€
Le Plessis Robinson (92)	Les Jardins d'Amélie	35 logements	Collectif	10,1M€
Villiers sur Marne (94)	In Extenso	65 logements	Collectif	13,4M€
Bry sur Marne (94)	Le Diorama	270 logements	Résidence Jeunes Travailleurs/Etudiants	15,4M€
Rueil Malmaison (92)	Le 140	21 logements	Etudiants	4,1M€
Carrières sous Poissy (78)	Vue sur Parc	29 logements	Villa Duplex	5,4M€

NOS PROGRAMMES SUISSE



Chiffre d'affaires réalisé et à réaliser : 97 MCHF

Corsier	Les Jardins du Port	5 logements	Villas	7,2MCHF
Lancy PL6	Les Résidences de Pierre Longue	48 logements	Collectif	31MCHF
Lancy PL8	Le Clos de Pierre Longue	4 logements	Villas	7,2MCHF
Lancy Gilly 	Les Résidences du Gilly	5 logements	Collectif	5,3MCHF
Lancy Verjus	Les Résidences du Chêne	4 logements	Collectif	3,3MCHF
Thonex 	Les Mélèzes	5 logements	Villas	5,1MCHF
Bernex	Les Résidences du Signal	10 logements	Villas	10,3MCHF
Pregny-Chambesey	Les Résidences des Chênes	9 logements	Collectif	11,4MCHF
Collonge Bellerive 	Résidence du Lac	10 logements	Villas	15,9MCHF

NOS PROGRAMMES LUXEMBOURG



Chiffre d'affaires réalisé et à réaliser : 89 M€

Beaufort	Heide Park	37 logements	Collectif / Maisons	11,8M€
Esch Belval 	Capelli Towers	102 logements	Collectif / Immobilier d'entreprise	40,6M€
Beaufort 2	Heide Park 2	10 logements	Collectif / Maisons	3,2M€
Wormeldange 		7 logements	Maisons	4,5M€
Bettange 		18 logements	Maisons	11,1M€
Livange	Les Jardins de Gabriella	12 logements	Maisons	7,0M€
Rodange 	Croix Saint Pierre	20 logements	Maisons	11M€



APPARTEMENTS ET BUREAUX PRESTIGIEUX DANS L'IMMEUBLE OCCUPÉ ANCIENNEMENT PAR LE SIÈGE DE LA FACULTÉ CATHOLIQUE DE LYON LA RÉHABILITATION EN APPARTEMENTS ET BUREAUX EST EN COURS

Situé en plein cœur de Lyon près de la place Bellecour, cet immeuble emblématique construit en 1856 et occupé depuis 1950 par le siège de la Faculté catholique de Lyon, représente une superficie de 2200m²,

Dans le cadre du programme immobilier « Le VINGT NEUF », L2C Développement, filiale du Groupe CAPELLI, a collaboré avec les architectes des bâtiments de France pour réhabiliter les locaux en logements et bureaux prestigieux. Le caractère historique du bâtiment est parfaitement mis en valeur et s'intégrera idéalement dans le patrimoine architectural de ce quartier historique de Lyon.



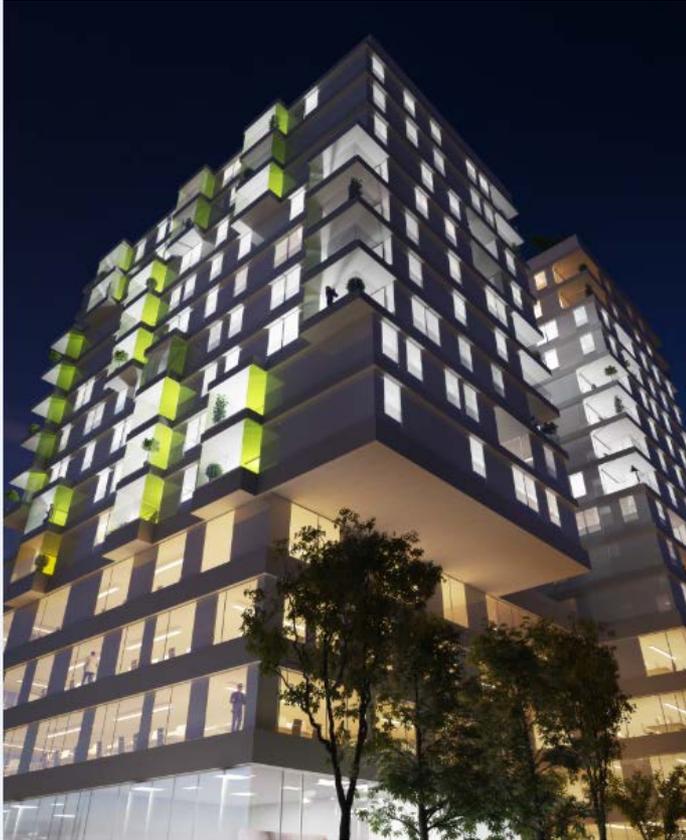
VILLAS DE STANDING A BERNEX

Un projet de villas à Bernex, à quelques kilomètre de Genève.



APPARTEMENTS NEUFS À LANCY

Un projet haut de gamme pour un lieu haut de gamme. Des appartements avec de belles terrasses en toiture.



APPARTEMENTS NEUFS À ESCH-BELVAL

Le quartier de Belval au sein de la ville d'Esch-sur-Alzette, est situé à 20min du centre de la Capitale Luxembourg et accueillera l'Université du Luxembourg en 2015.

Il s'agit des plus hautes tours de logements du Grand Duché.

UNE NOTORIÉTÉ ACQUISE GRÂCE À UN MARKETING TRÈS CIBLÉ

Vu à la TV

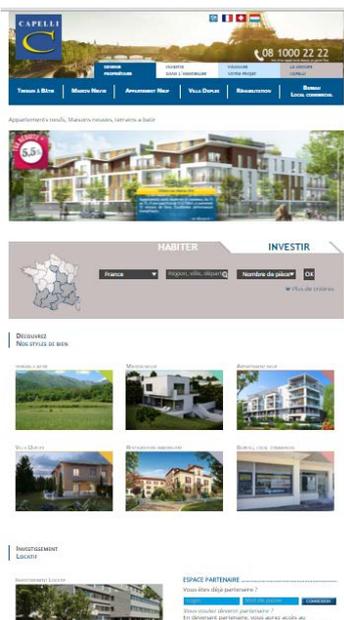
Notoriété TV



www.groupe-capelli.com
Plus de 1 500 visiteurs / jour

Campagnes d'affichage

Sites Internet partenaires



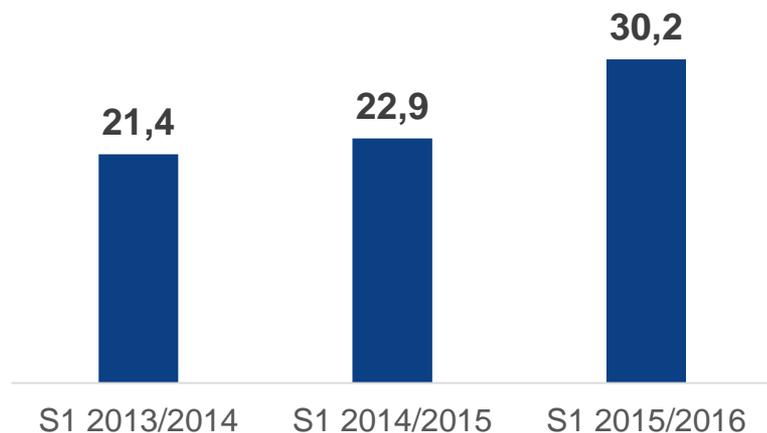


4.ÉLÉMENTS FINANCIERS

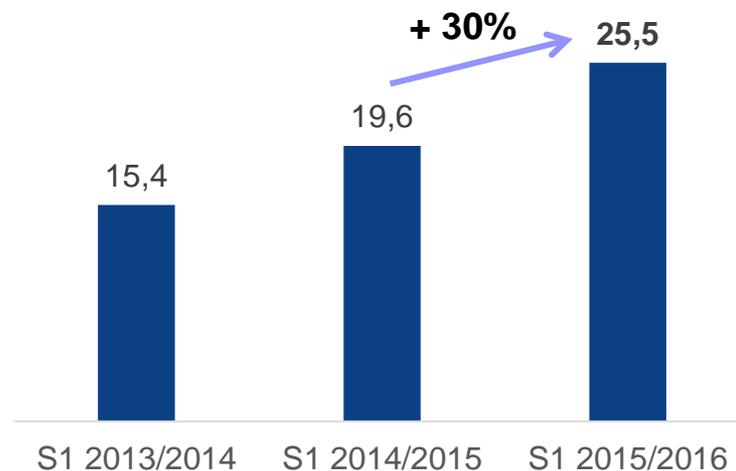


ACCÉLÉRATION DE LA CROISSANCE DE L'ACTIVITÉ PROMOTION-RÉHABILITATION

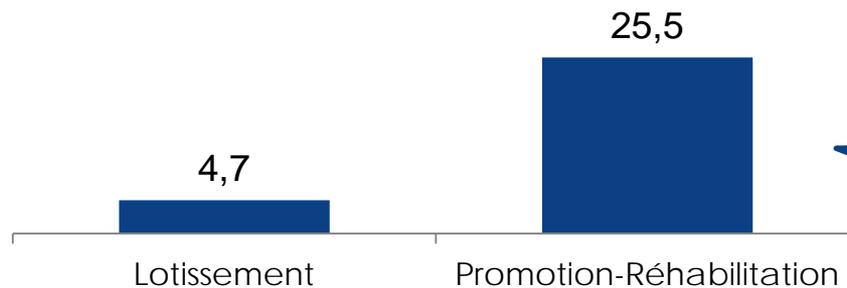
Chiffre d'affaires (en M€)



Dont Promotion-Réhabilitation (en M€)



Ventilation du chiffre d'affaires (en M€)



Changement de business model
La Promotion représente
au S1 2015/2016 : **84% du CA total**

COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

IMPACT PONCTUEL DU DÉSTOCKAGE DE LOTS ANCIENS SUR LA MARGE BRUTE AMÉLIORATION ATTENDUE AU S2 DU FAIT DE LA HAUSSE FORTE DU CA PROMOTION-RÉHABILITATION

EN M€	2015/2016 6 mois	2014/2015 6 mois	
Chiffre d'affaires	30,2	22,9	Une marge impactée par le déstockage de lots anciens dans l'activité historique Lotissement/aménagement
Marge brute	6,7	7,4	
<i>Taux de marge brute</i>	22,1%	32,3%	Un résultat opérationnel en très légère baisse grâce à une bonne maîtrise des frais de structure
Résultat opérationnel	1,3	1,6	
<i>Rentabilité opérationnelle</i>	4,4%	7,0%	Un résultat financier qui intègre 0,3 M€ de pertes de change CHF/EUR
Résultat financier	(1,2)	(0,7)	
<i>Dont intérêts IBO</i>	<i>(0,6)</i>	<i>(0,4)</i>	
Résultat avant impôt	0	0,9	
Résultat net part du Groupe	0,4	0,3	Prise en compte d'intérêts minoritaires pour 0,39 M€ liés à la filiale Suisse et à l'activité Réhabilitation

IMPACT PONCTUEL DU DÉSTOCKAGE LOTISSEMENT SUR LA MARGE BRUTE

MARGE BRUTE / ACTIVITE	30/09/2015	31/03/2015
Lotissement	9,0%	24,1%
Promotion-Réhabilitation	24,3%	25,6%
Autres (dont Locatif)	84,8%	86,7%
Marge brute globale	22,1%	25,7%

La marge brute globale est directement impactée par la chute de la marge de l'activité Lotissement.

Ceci est lié au souhait de se désengager de cette activité pour se concentrer sur la Promotion et la Réhabilitation grâce à un déstockage rapide et efficace.

L'impact sur le S2 sera moins dilutif sur la marge brute du fait de la forte augmentation attendue du chiffre d'affaires Promotion-Réhabilitation.

BONNE MAITRISE DES COÛTS DE STRUCTURE DANS UNE PHASE D'ACCÉLÉRATION DU DÉVELOPPEMENT

EN M€	2015/2016 6 mois	2014/2015 6 mois
Chiffre d'affaires	30,2	22,9
Marge brute	6,7	7,4
Charges de personnel	(2,0)	(2,0)
Charges externes	(2,9)	(3,4)
Impôts et taxes	(0,3)	(0,2)
Dotations	(0,2)	(0,2)
Résultat opérationnel	1,3	1,6

Charges de personnel:

- Stables sur le S1
- Hausse attendue au S2 2015/2016 suite à un plan d'embauche (Ile-de-France, Suisse) pour accompagner la forte croissance actuelle réalisée à la fin du S1

Charges externes:

- Baisse de 10% sur le S1 suite à l'optimisation des frais de fonctionnement
- Hausse limitée attendue sur le S2

UN BILAN QUI REFLÈTE L'ACCÉLÉRATION DU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ

EN M€	30.09.2015	31.03.2015
Actif immobilisé net	5,6	5,3
Stocks nets	79,2	67,3
Clients nets	31,4	35,1
Fournisseurs	(26,6)	(34,3)
BFR opérationnel net	83,9	68,1
Autres créances/ dettes	3,4	0,1
total BFR	87,3	68,2
Capitaux propres	35,7	36,6
Dette nette	55,2	34,5
<i>Dont dette nette Corporate</i>	<i>17,6</i>	<i>14,3</i>
<i>Dont dette nette Opérations</i>	<i>37,6</i>	<i>20,3</i>
Capitaux engagés	90,9	71,1

Des capitaux propres importants et une dette Corporate maîtrisée qui suit l'évolution de l'activité permettent au groupe de pouvoir croître de façon importante avec une base solide.

Travail spécifique concernant les stocks pour optimiser l'écoulement des stocks fonciers en cours pour l'activité Lotissement:

en M€	Valeur nette au 30/09/15	Valeur nette au 31/03/15
Lotissement	25,2	26,6
Promotion	51,4	37,0
Réhabilitation	2,6	3,7
Total	79,2	67,3

ANALYSE DE LA DETTE NETTE AU 30 SEPTEMBRE 2015

En M€	30.09.2015	31.03.2015
Corporate	17,6	14,3
Opérations	37,6	20,3
Gearing Corporate	0,49	0,39
Gearing Opérations	1,05	0,55

IBO Décembre 2012

Montant : 11,7 M€

Taux : 7%

Echéance décembre 2017

Placement privé sur EuroMTF Septembre 2014

Montant : 6,8 M€

Taux : 7%

Echéance septembre 2019

Autres emprunts

2 M€ (financement siège, fin du prêt en 2033)

0,5 M€ autres (informatique,...)

Les dettes « Opérations » correspondent à des moyens de financement directement liés à des opérations de promotion et de lotissement, d'une durée normative de 18 à 24 mois;

La progression de la dette Opérations est directement liée à la forte croissance des programmes immobiliers en cours et à la saisonnalité de la trésorerie d'exploitation (S2 plus fort que S1)

CASH FLOW ET ENDETTEMENT

EN M€	30.09.2015	30.09.2014
Capacité d'autofinancement	0,6	(0,1)
Variation du BFR	(20,0)	(5,5)
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	(19,4)	(5,6)
Flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement	(0,5)	(0,06)
Flux nets de trésorerie liés aux activités de financement	4,2	0,7
Variation de trésorerie	(15,8)	(5,0)

La CAF à 0,6 M€ démontre la capacité du Groupe à générer du cash malgré l'impact dilutif du déstockage lotissements sur la marge brute que l'on observe sur le S1.

Le BFR évolue sensiblement, notamment du fait des achats de septembre, l'impactant d'environ 10 M€.

-  Poursuite d'une croissance forte du chiffre d'affaires Promotion
-  Bon niveau de marge et de rentabilité
-  Poursuite des investissements de croissance

Cette dynamique commerciale et l'organisation adoptée pour maintenir un rythme de croissance élevé permettent au Groupe CAPELLI de viser un chiffre d'affaires de 100 M€ à un horizon de 15 mois.

Anticiper dès aujourd'hui les relais de croissance

▪ Ile-de-France :

- Renforcer la présence intra-muros grâce à l'offre Réhabilitation tertiaire/habitat
- Accompagner les bailleurs avec une offre clé en main (foncier/immobilier)

▪ Rhône-Alpes :

- Accompagner les bailleurs avec une offre clé en main(foncier/immobilier)

▪ Suisse :

- Dupliquer les succès sur Genève sur d'autres cantons Vaud, Fribourg, Zurich

▪ Luxembourg :

- Poursuivre la phase d'expansion

▪ Allemagne :

- Pénétrer ce marché grâce au savoir-faire acquis en Suisse et au Luxembourg

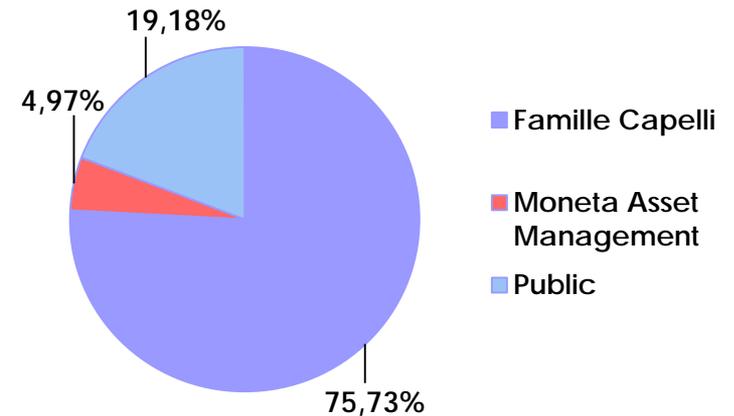


ANNEXES



- **FR0012969095 CAPLI**
- Nombre de titres au 01/12/2015 : 2 213 333
- Cours au 01/12/2015 : 17,33 €
- Capitalisation boursière : 38,3 M€

Actionnariat au 30/09/2015



Publications	Date de publication (après bourse)
Chiffre d'affaires T3 2015/2016	26 janvier 2016
Chiffre d'affaires annuel 2015/2016	11 mai 2016
Résultats annuels 2015/2016	27 juin 2016

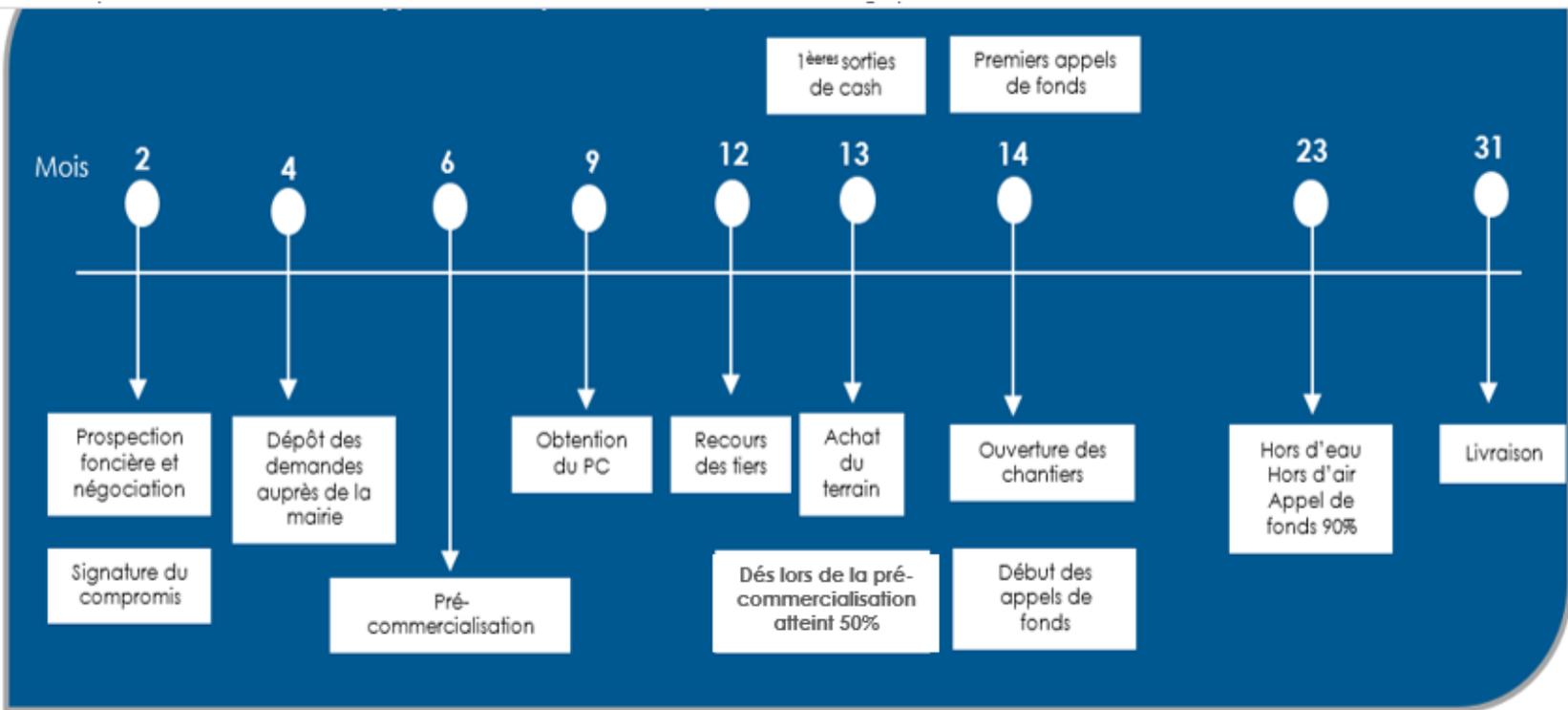
Regroupement d'actions

- Le Conseil d'Administration du Groupe CAPELLI réuni le 8 septembre 2015 a décidé de mettre en œuvre le regroupement des actions composant le capital social de la société de telle sorte que 6 actions d'une valeur nominale de 1,14 euro chacune seront échangées contre une action nouvelle de 6,84€ de valeur nominale.
- Un actionnaire ne détenant pas un nombre total d'actions formant un multiple de 6 devra gérer ses rompus en achetant ou cédant directement sur le marché les actions CAPELLI non regroupées afin d'obtenir un multiple de 6, à compter de ce jour jusqu'au 12 novembre 2015 inclus.
- A l'issue des opérations de regroupement, les actions anciennes (code ISIN : FR 0010127530) seront radiées d'Euronext et seront remplacées dès lors par les actions nouvelles regroupées (code ISIN : FR0012969095).

Dividende

- Le détachement du dividende est intervenu le 2 octobre 2015 et le versement d'un montant de 0,08 euro par action a été effectué le 7 octobre 2015.

CALENDRIER D'UNE OPERATION DE PROMOTION



COORDONNÉES

Groupe CAPELLI

Siège France

2 bis Chemin du Coulouvrier

Z.I. du Tronchon

69544 CHAMPAGNE AU MONT D'OR CEDEX

Tél : 04 78 47 49 29

Fax : 04 78 47 51 18

www.groupe-capelli.com

