



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Paris, le 15 juillet 2021, 8h00

CAPELLI : DES RÉSULTATS ANNUELS 2020 - 2021 EN FORTE CROISSANCE DANS UN CONTEXTE DE CRISE SANITAIRE INÉDIT

- **Chiffre d'affaires en hausse de +39% à 281 M€**
- **EBITDA de 28 M€ représentant 10% du chiffre d'affaires**
- **Résultat net part du groupe en progression à 4,3 M€**
- **Trésorerie active de 115 M€ en hausse de 30 M€ vs N-1 et bonne maîtrise de l'endettement avec un gearing corporate stable à 0,66x dans un contexte de forte croissance**
- **Confirmation de la poursuite de la trajectoire de croissance rentable avec une activité qui devrait s'inscrire en hausse de l'ordre de +20% en 2021 - 2022**

Le Conseil d'Administration du Groupe CAPELLI, réuni le 13 juillet 2021, a arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2021. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification des Commissaires aux Comptes sera émis lors de la publication du rapport financier.

Les points à retenir :

- Succès des décisions stratégiques assumées mises en place pour faire face à un contexte sanitaire inédit avec notamment l'accélération des ventes en bloc
- Des performances économiques et financières de bonne facture malgré cet environnement très perturbé : le modèle des ventes en bloc génère un premier renforcement substantiel de la structure financière du Groupe, en ligne avec les anticipations
- Une trajectoire de croissance rentable qui se poursuit à un rythme soutenu avec une hausse de l'activité de l'ordre de 20% attendue sur l'exercice en cours

Forte progression de l'activité et bonne orientation des indicateurs d'activité future

- **Chiffre d'affaires annuel : +39% à 281 M€**
 - Comme annoncé le 25 mai 2021, le Groupe a réalisé **un chiffre d'affaires annuel de 281 M€, en hausse de +39%** malgré l'impact de la crise Covid 19 sur la fin de l'exercice ;
 - L'activité a notamment été tirée par la France et la montée en puissance des ventes en bloc via la signature de très grands contrats avec des institutionnels de tout premier plan tels que CDC Habitat, Groupe Action Logement ou encore La Française Asset Management ;
 - En ligne avec les anticipations, l'international s'inscrit à 47,7 M€, dans l'attente du lancement d'importants nouveaux programmes qui généreront de manière conséquente du chiffre d'affaires en Suisse et au Luxembourg sur l'exercice 2021/2022.



■ Des indicateurs d'activité future bien orientés

Reflétant La bonne dynamique dans laquelle le Groupe est engagé, les indicateurs d'activité future sont également très bien orientés : le Backlog, après déstockage, ressort ainsi à **plus de 700 M€, dont 128 M€ à l'international**. Fin mai 2020, le Groupe avait par ailleurs signé sur les douze mois glissants des fonciers représentant un **chiffre d'affaires potentiel de plus de 1,7 Md€**.

Des résultats en croissance dans un contexte de crise sanitaire inédit

■ Progression de l'EBITDA grâce à un niveau de marge brute maîtrisé de 23% et un contrôle de l'augmentation de la structure de coûts, en ligne avec les ambitions du groupe

Au début de la crise sanitaire, le Groupe a fait le choix stratégique et assumé de privilégier les ventes en bloc aux institutionnels, avec une marge brute légèrement inférieure à court terme, ceci pour favoriser la génération de trésorerie et sécuriser son niveau de stocks. Ce choix stratégique et la surpondération de la France sur l'exercice a pour conséquence une légère baisse du taux de marge passant de 26,6% à 22,7%, en ligne avec les attentes du Groupe.

Poursuivant sa trajectoire volontariste de croissance tout en maîtrisant l'augmentation de sa structure de coûts et donc son absorption par les volumes, l'EBITDA du Groupe ressort en forte hausse de +38% à 27,6 M€, soit une marge d'EBITDA de 10% du chiffre d'affaires. L'EBIT s'élève à 22,5 M€, soit 8% du chiffre d'affaires.

■ 4,3 M€ de résultat net part du groupe

Le résultat financier est stable par rapport à l'exercice précédent à 18 M€, alors que l'activité a cru de plus de 39%, prouvant ainsi l'impact positif des ventes en bloc sur la structure financière du Groupe. Le résultat net consolidé ressort à 3,0 M€ contre 0,3 M€ pour l'exercice précédent et le résultat net part du Groupe s'élève à 4,3 M€ comparé à 0,1 M€ en N-1.

Ainsi, portée par la très forte croissance des volumes réalisée sur l'exercice et le contrôle de la structure de coûts, la rentabilité du Groupe a bénéficié d'un fort effet de levier, dans un contexte économique et sanitaire pourtant complexe.

Compte de résultats consolidé simplifié de l'exercice 2020 - 2021

EN M€ - Non audité	2020/2021	2019/2020	Variation
Chiffre d'affaires	280,5	201,6	+39,1%
Marge brute	63,8	53,7	+18,9%
<i>En % du CA</i>	<i>22,7%</i>	<i>26,6%</i>	
EBITDA	27,6	20,1	+37,6%
<i>En % du CA</i>	<i>9,8%</i>	<i>9,9%</i>	
EBIT	22,5	17,7	+27,2%
<i>En % du CA</i>	<i>8,0%</i>	<i>8,8%</i>	
Résultat financier	(18,0)	(17,2)	
Résultat net consolidé	3,0	0,3	
Résultat net part du groupe	4,3	0,1	



Une structure financière maîtrisée bénéficiant pleinement de la montée en puissance des ventes en bloc

Démontrant l'impact favorable des ventes en bloc et de l'accroissement de la rotation des stocks sur la structure financière, le besoin en fonds de roulement ressort en nette amélioration eu égard à l'accroissement de l'activité : il représente 86% du chiffre d'affaires du Groupe à fin mars 2021 contre 128% un an plus tôt.

En ligne avec les anticipations, les capitaux propres se montent à 78 M€¹, en hausse de près de 3 M€ par rapport à l'exercice précédent. Alors même que l'activité a crû fortement, l'endettement net s'inscrit en baisse de 6% à 179,8 M€². Enfin, la trésorerie active ressort à un plus haut historique de 115 M€, en augmentation de 30 M€ par rapport au 31 mars 2020.

Le gearing corporate du Groupe reste stable comparé à l'an passé (0,66x vs. 0,64x) prouvant la stabilité financière du Groupe et la maîtrise de son endettement corporate. La forte croissance de l'activité, +39% sur l'exercice, entraîne mécaniquement un endettement opérations important qui est largement sécurisé par les critères du Groupe : l'achat de terrains ayant des permis purgés et un fort taux de commercialisation des opérations en cours (90%). Le gearing consolidé (corporate + opérations) ressort en baisse de 0,21 point de base, soit 2,32x^{1,2}. Cela entraîne un non-respect des engagements sur deux contrats obligataires ayant une maturité à moins de 12 mois des présentes et pour lesquels le Groupe a démarré des discussions sereines d'aménagement contractuel.

Perspectives : activité 2021-2022 attendue en hausse de l'ordre de 20%

Au regard du niveau élevé de son Backlog, le Groupe Capelli réitère sa confiance quant à la poursuite d'une croissance soutenue de son activité sur le présent exercice. Croissance qui sera visible principalement sur le second semestre du fait du décalage des obtentions des permis de construire lié au COVID. Cette croissance sera portée par les 3 piliers de diversification du Groupe : clientèle diversifiée, offre diversifiée autour du résidentiel et présence à l'international. Elle s'appuiera également sur les éléments suivants :

- La poursuite de la montée en puissance des ventes en bloc qui permettent d'améliorer le BFR et d'accroître significativement la rentabilité des capitaux investis dans chaque projet. Pour rappel, le Groupe Capelli vise la réalisation d'environ 70% de son activité sous forme de ventes en bloc, conservant en parallèle une part significative aux ventes en diffus ;
- Présent depuis plusieurs années dans la réhabilitation de bureaux obsolètes ou de transformation de friches, le Groupe entend développer cette partie de son activité. De plus, ces programmes sont portés par les mairies permettant ainsi une délivrance des autorisations plus rapide. Le Groupe a gagné plusieurs projets d'envergure en France et au Luxembourg assurant un volume d'activité conséquent dans les mois à venir (transformation d'un centre commercial obsolète au Luxembourg pour 200 M€ et la transformation en logements d'un garage Renault en plein Paris pour 130 M€).

¹ Incluant l'impact d'IAS 23, les fonds propres 2020/2021 et 2019/2020 se montent respectivement à 74,3 M€ et 72,2 M€ avant ajustement lié à la mise en place d'IAS 23.

² hors obligations locatives.



- Les implantations à l'international du Groupe, moins pénalisées par la lenteur des délivrances de permis de construire et davantage génératrices de marge, permettront par ailleurs de compenser la situation constatée actuellement en France. A ce jour, le Groupe a déjà réalisé sur l'exercice une vente en bloc de plus de 20 M€ au Luxembourg et acté près de 65% d'un programme d'envergure (60 MCHF) vers Genève. D'autres projets arrivent à maturité et plusieursancements commerciaux sont planifiés dans les mois à venir. A moyen/long terme, l'international représentera un tiers de l'activité du Groupe.

Christophe Capelli, Président Directeur Général, conclut : « *Les décisions prises dans un contexte très complexe et les résultats qui ont été obtenus attestent de notre agilité et de la pertinence de la stratégie de déploiement que nous avons adoptée : nous pouvons affirmer que nous sortons de cette crise inédite renforcés. En 2021-2022, forts d'une organisation et de process désormais bien en place, nous allons devoir faire face à une situation encore perturbée bien sûr par la crise sanitaire qui est encore là mais aussi par un contexte administratif encore difficile. Cependant, tous nos indicateurs d'entreprise sont bien orientés et maîtrisés. Ils nous permettent de réaffirmer nos ambitions à court et moyen terme, avec une activité qui devrait notamment s'inscrire en croissance d'environ 20% sur l'exercice en cours* ».

À propos du Groupe CAPELLI

Fort de plus de 40 ans d'expérience dans la conception d'espaces de vie, le Groupe s'est concentré depuis plus de 10 ans sur la promotion immobilière de logements. Actif à travers 7 implantations en Europe (Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Marseille, Luxembourg et Genève), le Groupe adresse 4 typologies de clients : les propriétaires occupants, les investisseurs personnes physiques, les investisseurs institutionnels et les bailleurs sociaux. En complément de son offre de logements (collectifs, tour d'habitation, villa duplex, réhabilitation), le Groupe développe des produits clés en main de type résidences gérées (étudiantes, seniors, hôtelières, affaires). Sa croissance organique historique soutenue s'appuie sur la qualité de ses 180 collaborateurs internalisant de nombreux savoir-faire avec des développeurs fonciers, bureaux d'études et forces de vente internes.

Coté sur Euronext Paris Compartiment C – Code Isin : FR 0010127530

Prochaines publications :

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2021 – 2022 : 28 juillet 2021

Assemblée Générale : 28 septembre 2021

Chiffres d'affaires et résultats du 1^{er} semestre 2021 – 2022 : 15 décembre 2021

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2021 – 2022 : 2 février 2022

Chiffre d'affaires annuel 2021 – 2022 : 25 mai 2022

Résultats annuels 2021 – 2022 : 29 juin 2022

Contacts

Groupe CAPELLI

Christophe Capelli - Président Directeur Général

Rodolphe Peiron - Directeur Général Adjoint

Julien Buronfosse - Directeur Stratégie et Financements

Tel : + 33 (0)4 78 47 49 29 – <https://capelli-immobilier.fr>

Edifice Communication

Axelle Vuillermet - Relations Investisseurs

+33 (0)7 77 68 62 34 - axelle@edifice-communication.com

Samuel Beaupain - Relations Presse

+33 (0)6 88 48 48 02 - samuel@edifice-communication.com





La présentation des résultats annuels 2020-2021 sera disponible sur le lien suivant le 15 juillet 2021 à 10H00 : <https://capelli-immobilier.fr/information-financiere>

