



CAPELLI

France | Suisse | Luxembourg

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2021 – 2022

16 Décembre 2021

PARIS – REHABILITATION ANCIEN GARAGE RENAULT

01 40 59 86 51

OKIT6

QUAI DE
SIBELLE

01

UN GROUPE TAILLÉ POUR LA CROISSANCE

UN PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENIELLE EN EUROPE

Groupe familial, dirigé par la deuxième génération, présent sur le marché résidentiel européen

Pure player de la promotion, le Groupe ne porte pas de réserve foncière et ne conserve pas en patrimoine des actifs pour une exploitation long terme



+9%
Croissance du CA



715 M€
de backlog au
24/11/2021



75 M€
Capitaux propres ¹



94 M€
Trésorerie et
équivalents
de trésorerie



70 %
du CA en France
30 % du CA en Suisse
et au Luxembourg ²



180
collaborateurs

¹ ajusté de l'impact d'IAS 23

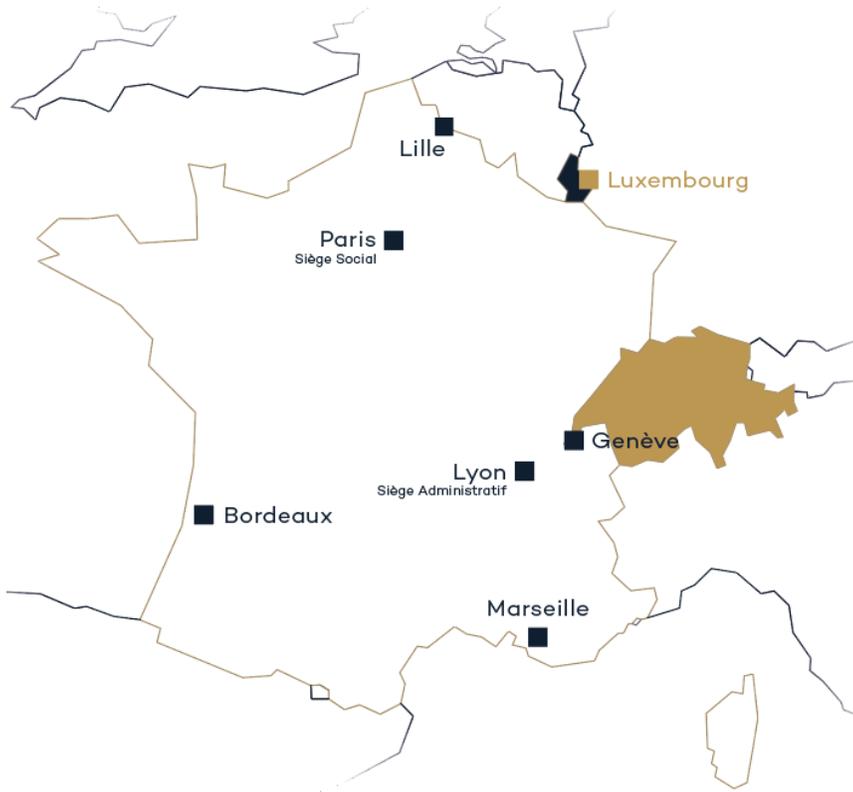
² répartition géographique normative du chiffre d'affaires

02

UNE CROISSANCE FORTE ANCRÉE SUR UNE STRATÉGIE D'ÉQUILIBRES

ÉQUILIBRE GÉOGRAPHIQUE

- 7 implantations - 3 pays couverts



ÉQUILIBRE PRODUITS



Logements collectifs



Tour d'habitation



Villa Duplex



Réhabilitation



Transformation de bureaux en logements



Résidences affaires

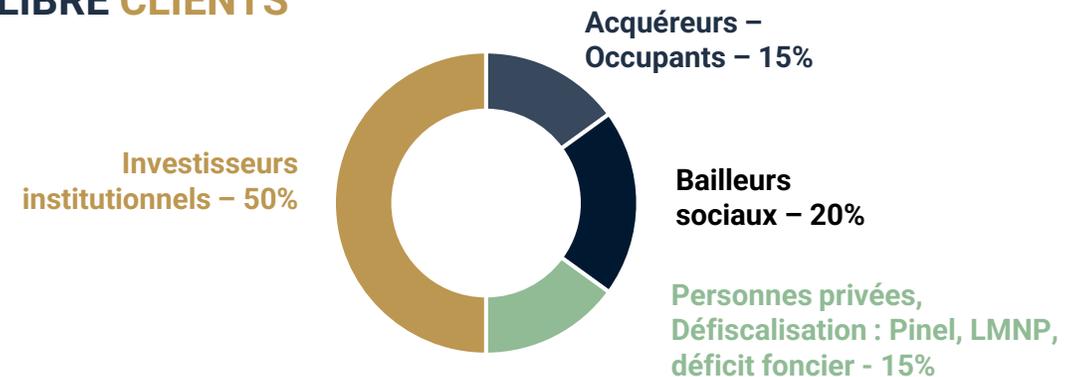


Résidences seniors



Résidences étudiantes

ÉQUILIBRE CLIENTS

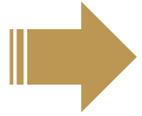


03

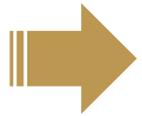
2020 / 2021, DES AVANCÉES MAJEURES DANS UN CONTEXTE SANITAIRE INÉDIT



ÉVOLUTION DU MIX-CLIENTS : DÉVELOPPEMENT DES VENTES EN BLOC
(forte rentabilité des capitaux investis)



PRÉSENCE SUR DES PROJETS DE GRANDE ENVERGURE
(reconnaissance de nos savoir-faire et changement d'échelle)



DÉVELOPPEMENT DES PROGRAMMES DE RÉNOVATION ET DE VALORISATION DES FRICHES
(Une réponse aux problématiques de pénurie de foncier et de lenteurs administratives, ...)

UNE STRATÉGIE GAGNANTE QUI INSCRIT CAPELLI DANS UNE TRAJECTOIRE DE SURPERFORMANCE DU MARCHÉ

04

UN RYTHME D'ACHATS QUI REPREND, FORTEMENT SÉCURISÉ PAR UN NIVEAU ÉLEVÉ DE RÉSERVATIONS

Acheté et
100%
revendus



Charles Lys (Dammarys les Lys, IDF, CA : 19 M€) : 115 logements vendus en bloc à un opérateur social. Le chantier ouvre en septembre 2021

Acheté et
100%
revendus



Harmonia (Corsier, Suisse CA : 21 MCHF) : 21 logements réservés à 76%

Acheté et
85%
revendus



Ensoleillado (Hyères, PACA, CA : 18 M€) : 97 logements vendus en bloc à la CDC et un bailleur social. Une partie est vendue en démembrement



Montluel (AURA, CA : 9 M€) : 43 logements en banlieue lyonnaise avec une partie sécurisée par des preneurs institutionnels

Achat à
venir et 70%
revendus

Permis obtenu :
Lancement
commercial



L'Aperté (Marseille, PACA, CA : 6 M€) : Première opération dans le centre de Marseille,

Permis obtenu :
Lancement
commercial



Thonon les Bains (Grand Genève, CA : 20 M€) : 97 logements pour moitié en blocs avec la Caisse des Dépôts et Consignations

Acheté et
100%
revendu



Phoenix (Luxembourg, CA : 21 M€) : Transformation de bureaux en centre ville de Luxembourg en 32 logements, vendus en bloc à un fonds d'investissement le jour de l'acquisition du bâtiment

DÉPÔT DE PERMIS DE CONSTRUIRE POUR PLUS DE 1 300 LOTS (depuis janvier 2021)
UN TAUX DE RÉSERVATION DE 90%

04

UN CHANGEMENT D'ÉCHELLE, AVEC DES PROJETS DE GRANDE ENVERGURE ET EMBLÉMATIQUES

Permis purgé
Achat S2



Siège de la CPAM (Bordeaux, Nlle Aquitaine, CA : 70 M€) :

Première opération de bureaux d'ampleur gagnée, montée et exécutée par le Groupe. L'opération est vendue à 80% à la CPAM qui sera propriétaire utilisateur. Transformation d'une friche industrielle en un site de bureaux certifié Bream Very Good et agréé par la métropole de Bordeaux pour son excellence environnementale. Permis Purgé, Achat / Vente T1 2022

South Village (Luxembourg, CA : 200 M€) :

Opération mixte de 20 000 m² à prépondérance résidentielle intégrant logements classiques, logements à coûts modérés, coliving, coworking, bureaux, restaurant et commerces. Des investisseurs nouveaux intéressés à la fois par la mixité et la taille de l'opération.

Dernières autorisations obtenues en décembre 2021, Acquisition au T1 2022, canaux de ventes multiples : une partie des appartements à la découpe, le coliving en bloc, les bureaux et commerces déjà réservés.

Démarrage du chantier T2 2022



Permis obtenu
Achat S2



Acheté en
décembre
21

La Scène des loges (Paris, CA : 130 M€) :

Restructuration d'un bâtiment existant de bureaux et d'activité (ex-garage Renault quai de Grenelle à Paris 15^e) en logements, à quelques centaines de mètres de la Tour Eiffel et au bord de la Seine. Une opération plébiscitée par la mairie de Paris et faisant partie de l'appel à projets « Réinventons Paris ». Double objectif de transformation d'un bâtiment obsolète et de conservation du patrimoine, le tout en optimisant l'environnement et le recyclage des constructions existantes.

Acquisition en décembre 2021
Démarrage chantier au S2 2022.

RÉSULTATS SEMESTRIELS

au 30 Septembre 2021



SOUTH VILLAGE - LUXEMBOURG

01

SYNTHÈSE DES PERFORMANCES AU 30.09.2021

	30/09/21	Variation vs N-1
CHIFFRE D'AFFAIRES	141 M€	+ 9,4%
EBITDA	15 M€	+ 30,8%
EBIT	12 M€	+ 25,5%
RNPG	1,8 M€	
TRÉSORERIE	94 M€	
GEARING CORPORATE	0,68x	

02

UNE AMELIORATION DE RENTABILITE OPERATIONELLE DU GROUPE

Compte de résultat en M€	2020-2021	2021-2022
Chiffre d'affaires	129,0	141,1
Achats consommés	(101,3)	(110,1)
Marge brute	27,6	30,9
<i>en % du CA</i>	21,4%	21,9%
Charges de personnel	(8,8)	(8,5)
Charges externes	(6,5)	(6,9)
Impôts et taxes	(0,5)	(0,2)
Autres produits et autres charges	(0,1)	0,1
EBITDA	11,7	15,3
<i>en % du CA</i>	9,1%	10,8%
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	(2,0)	(3,1)
EBIT	9,7	12,2
<i>en % du CA</i>	7,5%	8,6%
Autres produits et charges opérationnels	(0,0)	0,1
Résultat financier	(7,5)	(10,5)
Impôts sur les résultats	(0,8)	(0,7)
Quote-part de résultat des entreprises associées	(0,0)	0,1
Résultat net	1,4	1,1
Intérêts minoritaires	(0,7)	(0,7)
Résultat net (Part du groupe)	2,1	1,8

- **Chiffre d'affaires** : Poursuite de la croissance du chiffre d'affaires malgré un effet de base peu favorable, le Groupe poursuit sa dynamique de croissance même si le marché connaît une lenteur de la délivrance des autorisations et une augmentation des recours et retraits
- **Marge brute** : Maintien de la marge brute à la faveur de nouvelles ventes en blocs mieux négociées dans un contexte de pénurie d'offre et d'une forte dynamique à l'étranger. De plus, des charges opérationnelles liées aux ventes en blocs ont été reclassées en charges financières
- **Charges fixes** : Maintien des charges externes et de personnel au niveau du premier semestre n-1
- **Marge d'EBITDA** : Augmentation de la marge d'EBITDA à la faveur d'une augmentation du volume, d'une hausse du niveau de marge brute et d'une maîtrise des charges fixes
- **Résultat financier** : Résultat financier lié à l'augmentation des moyens financiers nécessaires à l'exécution de la stratégie de positionnement sur de plus grosses opérations. Plusieurs autres effets : perte de change comptable (400 K€), reclassement de charges financières liées aux ventes en bloc de près de 1 M€, remboursement avec anticipation de certaines lignes obligataires

POURSUITE D'UNE CROISSANCE RENTABLE

03

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE REFLÉTANT LE PROJET DE CROISSANCE

Actif en M€	2020-2021	2021-2022
Immobilisations incorporelles	0,7	2,0
Immobilisations corporelles	34,7	34,4
Immobilisations financières	6,2	6,2
Impôts différés - actif	11,2	12,1
Autres actifs non courants	0,0	0,0
Actif non courant	52,8	54,6
Stocks et en-cours	246,0	255,5
Clients et comptes rattachés	165,6	197,5
Autres actifs courants	67,0	66,3
Comptes courants	1,5	1,0
Charges constatées d'avance	1,4	2,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	115,3	94,0
Actif courant	596,9	616,9
Actifs non courants détenus en vue de la vente & act abandonnés		
Total Actif	649,8	671,4

- Augmentation du niveau des créances clients liée au phasage des chantiers et au rythme des appels de fonds
- Une trésorerie positive à un haut niveau de 94 M€

Passif en M€	2020-2021	2021-2022
Capital	15,1	15,1
Réserves consolidées	59,4	57,6
Capitaux propres (Part du groupe)	74,6	72,8
Intérêts ne conférant pas le contrôle	-0,3	-0,9
Total des capitaux propres	74,3	71,9
Provisions non courantes	0,2	0,2
Impôts différés - passif	10,6	10,2
Endettement non courant	86,7	132,7
Obligations locatives non courantes	21,3	20,5
Autres passifs non courants	5,0	3,4
Passif non courant	123,8	167,1
Provisions courantes	0,0	0,1
Endettement courant	207,5	202,9
Obligations locatives courantes	2,3	2,5
Autres passifs courants	1,6	1,7
Compte courant	2,5	0,0
Fournisseurs et comptes rattachés	157,0	149,3
Dettes fiscales et sociales	78,6	72,2
Autres dettes	2,2	3,7
Produits constatés d'avance	0,0	0,0
Passif courant	451,8	432,5
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.		
Total Passif	649,8	671,4

- Capitaux propres importants de près de 72 M€ et de 75 M€ hors impact de la mise en place de la norme IAS 23

04

UN ENDETTEMENT SECURISE PAR LES CRITERES DU GROUPE ET LA COMMERCIALISATION

Evolution du BFR	2020-2021	2021-2022
Stocks et en-cours	246,0	255,5
Clients et comptes rattachés	165,6	197,5
Fournisseurs et comptes rattachés	-157,0	-149,3
BFR opérationnel net	254,6	303,6
autres créances / dettes	-12,3	-7,0
BFR net	242,3	296,6

- Augmentation du BFR lié principalement au phasage des chantiers avec de nombreuses livraisons en fin d'année calendaire
- Achats d'opérations avec des fonciers importants en Suisse et au Luxembourg mais 100% sécurisés par des actes de reventes ou des réservations

Analyse du gearing consolidé en M€	2020-2021	2021-2022
Dette brute	296,7	335,6
Trésorerie brute	116,9	95,0
Dette nette ajusté	179,8	240,6
Capitaux propres	74,3	71,9
Ajustement IAS 23	3,2	3,2
Capitaux propres ajustés	77,5	75,1
Gearing ajusté	2,32x	3,20x

Analyse du gearing corporate vs. Opération	2020-2021	2021-2022
Dette nette corporate	51,0	51,3
Gearing corporate	0,66x	0,68x
Dette nette opération	128,8	189,3
Gearing opération	1,66x	2,52x

- Poursuite des investissements dans les opérations pour assurer le trend de croissance du groupe et sa nouvelle stratégie

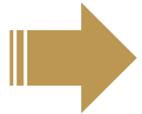
UN GEARING CORPORATE MAÎTRISÉ

05

LA NOUVELLE TYPOLOGIE DES OPÉRATIONS MODIFIERA LE BILAN DU GROUPE



PLUS DE PROJETS D'ENVERGURE ET MOINS DE PROJETS DE TAILLE PETITE ET MOYENNE



PORTAGE PLUS EN AMONT DES OPÉRATIONS AVEC L'ACCOMPAGNEMENT DE PARTENAIRES FINANCIERS



DÉVELOPPEMENT DES GROSSES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION AVEC DES ACHATS DE BÂTIS EXISTANTS, VÉRITABLES VECTEURS DE CROISSANCE

UNE STRATÉGIE ASSUMÉE QUI ENTRAÎNERA DES MODIFICATIONS DANS LES ÉQUILIBRES DU BILAN

STRATÉGIE ET PERSPECTIVES



BORDEAUX – SIEGE DE LA CPAM

01

LE PIPELINE ASSURE UNE CROISSANCE FORTE POUR LES MOIS À VENIR



PARMI LES OPERATIONS ACHETÉES SUR L'EXERCICE, 8 GÉNÈRERONT AU TOTAL PLUS DE 550 M€ DE CA TTC



DEUX OPÉRATIONS REPRESENTANT PLUS DE 40 000 M² DONT LES CHANTIERS DÉMARRENT DANS LES PROCHAINS MOIS



PLUSIEURS NÉGOCIATIONS EN COURS SUR DES PROJETS D'ENVERGURE NOTAMMENT À PARIS, AU LUXEMBOURG ET EN SUISSE

UNE STRATÉGIE ASSUMÉE QUI ENTRAÎNERA DES MODIFICATIONS DANS LES ÉQUILIBRES DU BILAN

02

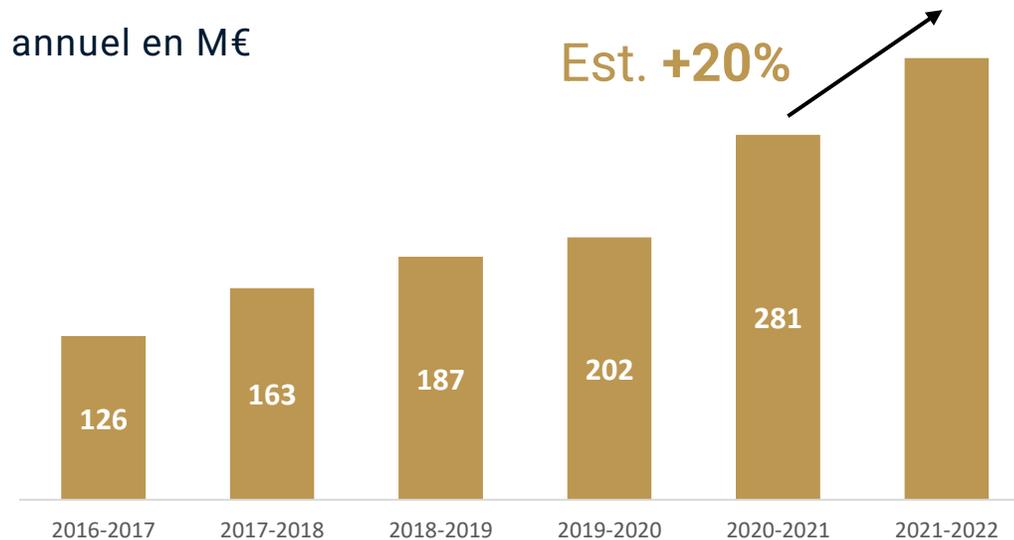
DES AMBITIONS 2021/2022 RÉAFFIRMÉES

2021 – 2022

Une croissance de **+20% de l'activité**, réalisée de façon prépondérante au second semestre

Accélération de la croissance

CA annuel en M€



UNE STRATÉGIE D'ÉQUILIBRES ET UN CHANGEMENT D'ÉCHELLE QUI FAVORISENT
UNE ACCÉLÉRATION DE LA CROISSANCE

03

PROJET DE TRANSFERT SUR EURONEXT GROWTH

- **14/12/21 :** DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SOUMETTRE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE LE PROJET DE TRANSFERT DES TITRES
- **24/01/2022 :** ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LE TRANSFERT DES TITRES
- **MARS 2022 :** AVIS DE RADIATION D'EURONEXT ET AVIS D'ADMISSION SUR EURONEXT GROWTH PARIS ÉMIS PAR EURONEXT

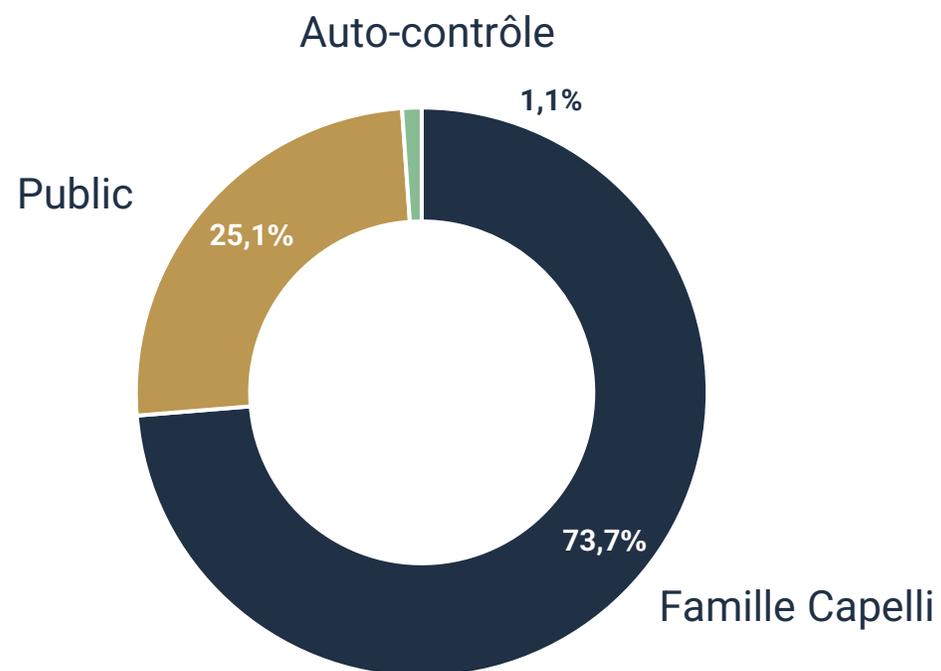
CARNET DE L'ACTIONNAIRE



THONON-LES-BAINS

01

CARNET DE L'ACTIONNAIRE



Cotée sur Euronext C

Capitalisation actuelle : 50,4 M€ (14/12/2021)

FR0012969095 CAPLI

Dividende 2020/2021 : 0,76 euro par action

Analystes suivant la valeur :

- Ebrahim Homani – CM CIC
- Arnaud Riverain – GreenSome Finance
- Florian Cariou – Midcap Partners

02

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIÈRE 2022

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



capelli-immobilier.fr

