



CAPELLI

France | Suisse | Luxembourg

RÉSULTATS ANNUELS 2021 – 2022

29 JUIN 2022

PARIS – RÉHABILITATION ANCIEN GARAGE RENAULT

01

BIENVENUE À LA SCÈNE DES LOGES

7 310 M²
de plancher

89
Logements du studio au
5 pièces

700 M²
Locaux tertiaires

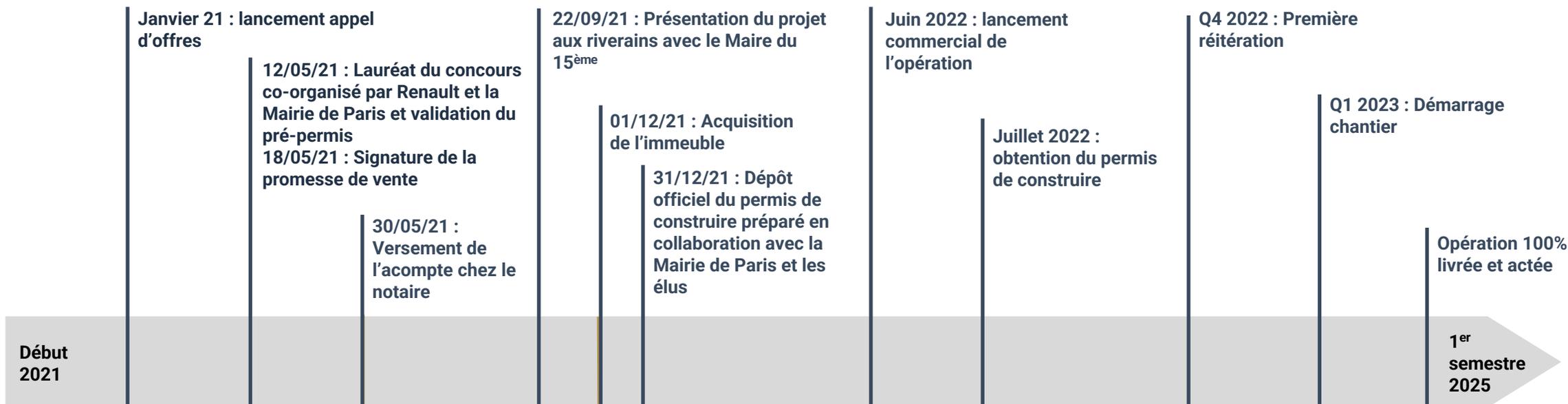
130 M€
de chiffre d'affaires



Un programme de prestige remporté dans le cadre de « Réinventer Paris 3 » en 2021

01

CALENDRIER DE L'OPÉRATION : 4 ANS POUR LIVRER CETTE OPÉRATION D'ENVERGURE



Décaissement :
5,4 M€

Décaissement total :
67 M€
(banque + fonds
d'investissements +
Fonds propres
Capelli)



EDMOND
DE ROTHSCHILD



LE GROUPE CAPELLI



LAGNY SUR MARNE

02

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



290 M€

Chiffre d'affaires



605 M€

Backlog au
25/05/2022



75 M€

Capitaux propres ¹



116 M€

Trésorerie et
équivalents
de trésorerie



70 %

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



165

Collaborateurs

¹ ajusté de l'impact d'IAS 23

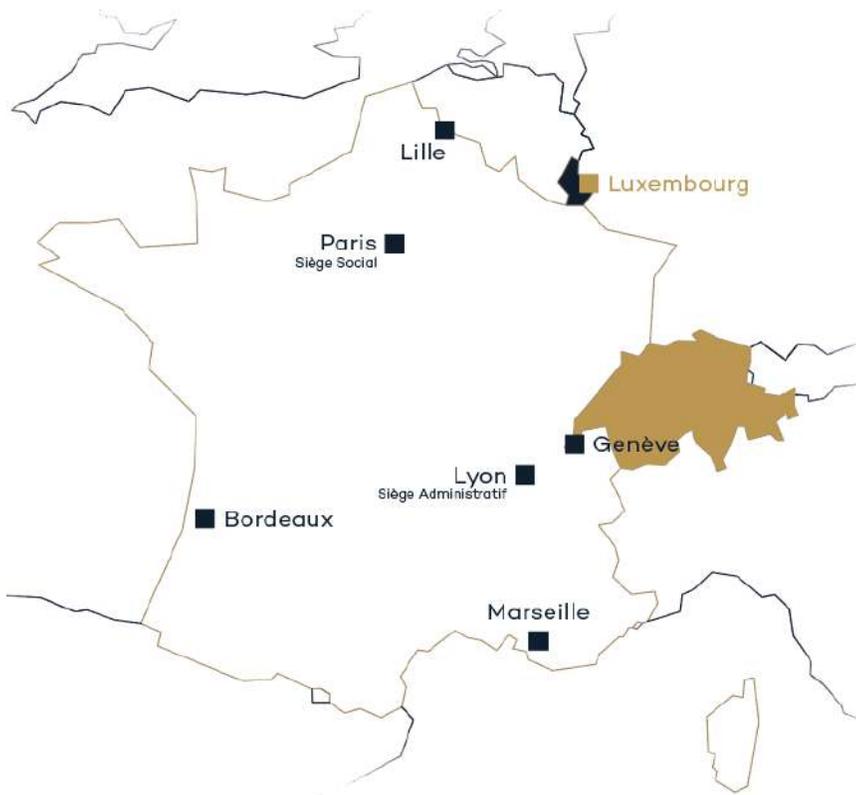
² répartition géographique normative du chiffre d'affaires

02

UNE CROISSANCE FORTE ANCRÉE SUR UNE STRATÉGIE D'ÉQUILIBRES

ÉQUILIBRE GÉOGRAPHIQUE

- 7 implantations - 3 pays couverts



ÉQUILIBRE PRODUITS



Logements collectifs



Tour d'habitation



Réhabilitation



Transformation de bureaux en logements



Résidences affaires



Résidences seniors

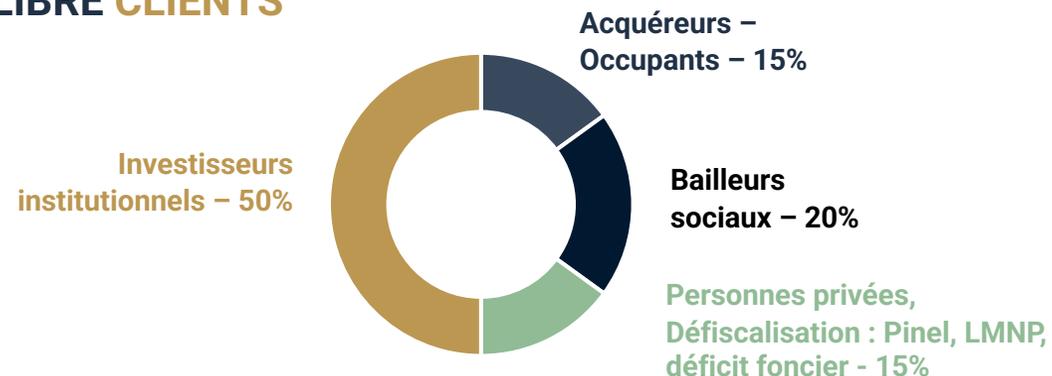


Résidences étudiantes



Villa Duplex

ÉQUILIBRE CLIENTS





FAITS MARQUANTS 2020 – 2022



LE TOUQUET - PARIS PLAGE

03

2020-2022 : UNE AGILITÉ À S'ADAPTER À UN ENVIRONNEMENT COMPLEXE ET CHANGEANT



CRISE COVID

Développement des ventes en blocs (dès mai 2020 vente de 911 lots à la CDC)



PÉNURIE DE FONCIER

**Accroissement des projets de rénovation / réhabilitation / revalorisation de friches
Partenariat avec des fonds d'investissements porteurs de foncier**



**CONTEXTE
ADMINISTRATIF,
RECOURS ÉLECTIONS**

**Positionnement sur des projets de grande envergure > à 50 M€
Développement international
Audit systématique des permis par une assurance recours**



**INFLATION / COÛTS
TRAVAUX**

**Positionnement sur des projets de grande envergure > à 50 M€
Obtention des offres travaux avant achats terrains**



**BAISSE DES OCTROIS
DE PRETS**

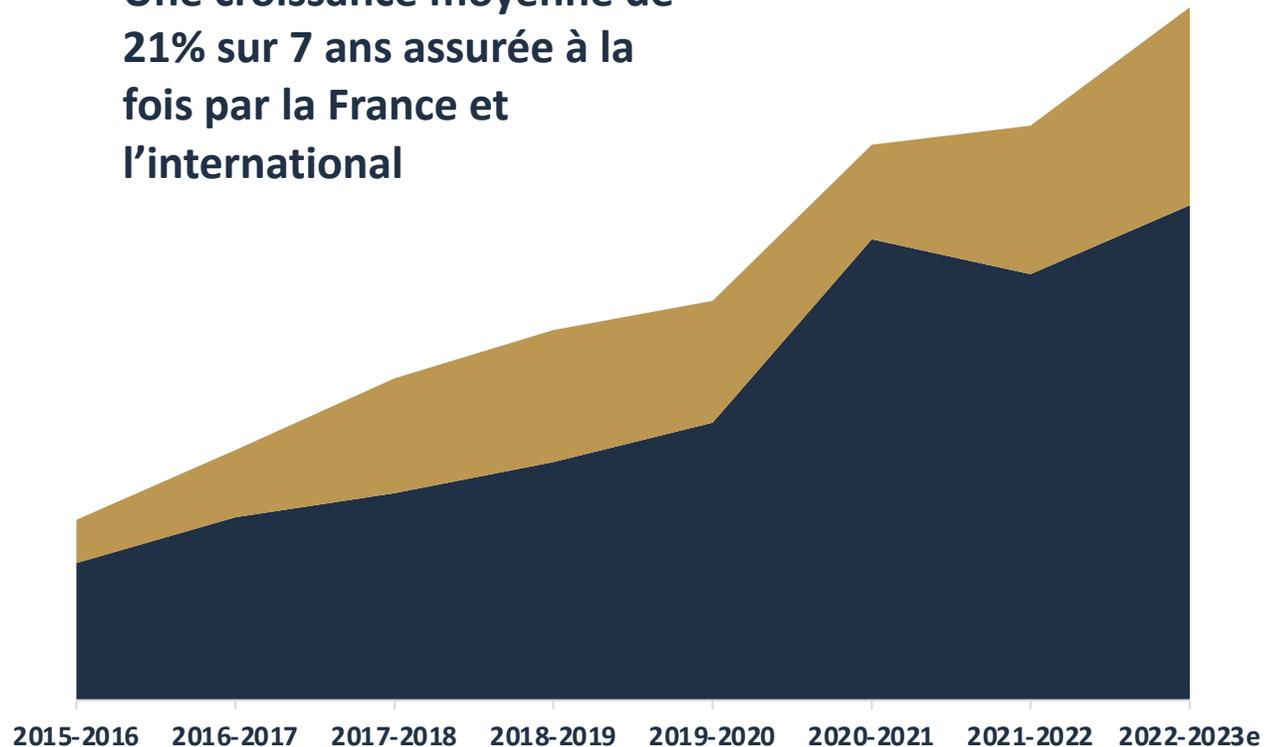
Poursuite des ventes en blocs

S'ADAPTER PERMET D'AMORTIR LES IMPACTS CONJONCTURELS

03

L'ÉQUILIBRE ENTRE FRANCE ET INTERNATIONAL PERMET DE LINÉARISER LA CROISSANCE

Une croissance moyenne de 21% sur 7 ans assurée à la fois par la France et l'international



3 Géographies offrant une croissance continue au Groupe



La France reste le premier marché et l'international se développe proportionnellement plus vite gagnant en parts de marché

- Très bonne réactivité du marché français en plein covid
- Faiblesse des permis post – covid en France vs. l'international

03

PRÈS DE 240 M€ DE FONCIER (HORS FRAIS) ACQUIS SUR LES 12 DERNIERS MOIS GÉNÉRANT 665 M€ DE CA



Juillet 21

Damarie Les Lys – Charles & Lys : 2 M€

Bordeaux – Dock D : 1 M€

Octobre 21

Publier
Lemanescence :
1 M€

Novembre 21

Hyères – Ensoleillado :
4 M€

Décembre 21

Paris – Scène des loges :
65 M€

Montluel – Tempo! : 1 M€

Arenthon – Corti : 2 M€

Mars 22

Caudry : 1 M€

Artigues : 2 M€

Villeneuve d'asq : 1 M€

Marseille – L'apparté :
1 M€

Champagne au Mont d'or –
Curve : 3 M€

Juin 22

Bordeaux – Siege CPAM :
8 M€

Juillet 22

St Cergues – Orea : 1 M€

Sallanches – Residences des
Cimes : 2M€

Lens – Les miroirs du centre
: 1 M€

Marseille – Alger : 1 M€

Juillet
2021

Juillet 22



Mai 2022

Howald _ South Village :
80 M€

Juin 2022

Reimberg : 4 M€

Juillet 2022

Esch sur Alzette
Terre de Sienne :
22 M€



Juillet 21

Pregny Chambesy – Clos
de la Fontaine : 26 MCHF

Novembre 21

Corsier Harmonia :
8 MCHF



**UNE NOUVELLE STRUCTURATION
FINANCIÈRE DES OPÉRATIONS
D'ENVERGURE**



SOUTH VILLAGE - HOWALD

04

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE EN MUTATION



- + DE PROJETS D'ENVERGURE (+ DE 50 M€ DE CA) ET MAINTIEN DE PROJETS DE TAILLE PETITE ET MOYENNE
 - + DE PROJETS DE RÉHABILITATION / RÉNOVATION
 - + DE VENTES EN BLOCS
 - Effets de levier positifs sur la rentabilité opérationnelle (effectifs, frais de marketing et commercialisation, coûts chantiers, frais financiers...)
 - Plus forte rentabilité des capitaux investis avec une rotation des fonds propres plus rapide
- ➔ Investissement plus important sur les fonciers (exemple Howald et Paris)
-



UNE STRUCTURATION SUR MESURE AVEC DES FONDS D'INVESTISSEMENT SUR CES OPÉRATIONS D'ENVERGURE

Validation par des experts de la fiabilité administrative et économique des opérations
Ouverture de capital par le bas pour ces opérations permettant leur financement

04

MODÈLE SIMPLIFIÉ D'UN PROJET EN CO-PROMOTION AVEC UN FONDS D'INVESTISSEMENT



Fonds

SPV de l'opération

- Investissement entre 5% et 15% pour Capelli de la quote part de l'equity requise
- c. 70% de la génération de Cash Flow (honoraires + marge) de l'opération conservé par Capelli

Un investissement très largement inférieur en fonds propres

- Offrant la possibilité au groupe de limiter son endettement obligatoire
- Les moyens dégagés permettent de se repositionner encore plus vite sur de nouveaux projets : accélération de la croissance

Un effet de levier sur la rentabilité financière des opération très important

Coefficient multiplicateur de 7x

04

UNE STRUCTURATION MISE EN PLACE POUR L'OPÉRATION SOUTH VILLAGE AVEC NOVAXIA

SOUTH VILLAGE

HOWALD CITY



x

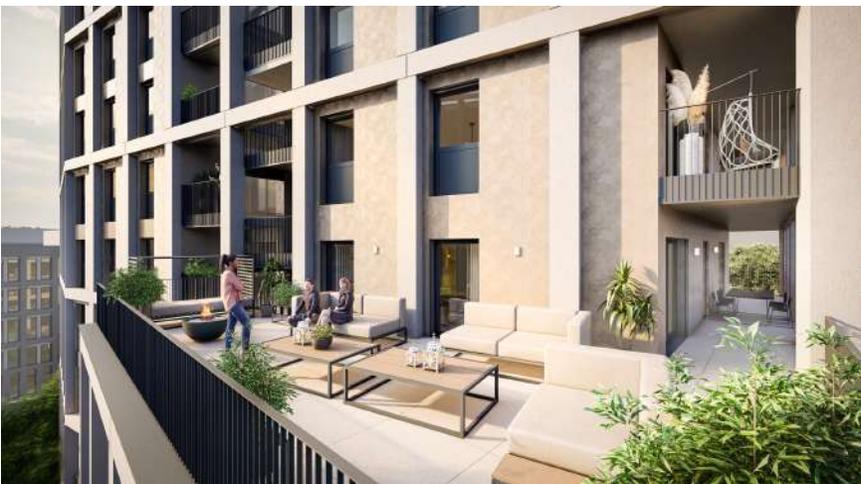
Novaxia

04

SOUTH VILLAGE EN CHIFFRES

SOUTH VILLAGE

HOWALD CITY



21 000 M²
de plancher

127
Logements du studio au
5 pièces

80
Studios de co-living

4 400 M²
Locaux tertiaires
(bureaux, co-working,
restaurants, city-market)

200 M€
de chiffre d'affaires



Revalorisation d'une friche commerciale en plein cœur du nouveau quartier d'Howald City

A modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and large windows. The building features a mix of rectangular and hexagonal window shapes. A person in a red jacket is walking in the foreground on the right. The sky is blue with scattered white clouds.

RÉSULTATS ANNUELS

au 31 Mars 2022



MAMER - LUXEMBOURG

05

POINTS CLÉS DES RÉSULTATS 2021-2022

	31/03/22	Variation vs n-1
CHIFFRE D'AFFAIRES	290 M€	+3,5%
EBITDA	28 M€	+1%
EBIT	23 M€	+3%
RÉSULTAT FINANCIER	-19 M€	+1 M€
RNPG	2,4 M€	-1,9 M€
TRÉSORERIE	116 M€	+1 M€
GEARING CORPORATE	0,73x	+0,1x

05

RENTABILITÉ OPÉRATIONNELLE DU GROUPE

Compte de résultat en M€	2020-2021	2021-2022
Chiffre d'affaires	280,5	290,3
<i>France</i>	232,8	215,3
<i>International</i>	47,7	75,0
<i>Croissance</i>	39,1%	3,5%
Achats consommés	(216,7)	(228,6)
Marge brute	63,8	61,7
<i>en % du CA</i>	22,7%	21,2%
Charges externes	(16,1)	(15,9)
Charges de personnel	(19,4)	(17,4)
Impôts et taxes	(0,9)	(0,5)
Autres produits et autres charges courants	0,2	(0,1)
EBITDA	27,6	27,8
<i>en % du CA</i>	9,8%	9,6%
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provi	(5,1)	(4,7)
EBIT	22,5	23,1
<i>en % du CA</i>	8,0%	8,0%
Autres produits et autres charges non courants	(0,2)	(0,8)
Résultat financier	(18,0)	(19,2)
Impôts sur les résultats	(1,5)	(2,0)
Quote-part de résultat des entreprises associées	0,2	0,1
Résultat net	3,0	1,3
<i>en % du CA</i>	1,1%	0,4%
Intérêts minoritaires	1,4	1,1
Résultat net (Part du groupe)	4,3	2,4
<i>en % du CA</i>	1,5%	0,8%

- **Chiffre d'affaires** : La moins bonne performance relative de la France, due à la baisse des obtentions de permis de construire, est contrebalancée par le dynamisme à l'international, notamment en Suisse. Impact estimé à 30 M€
- **Marge brute** : Baisse de la marge brute impactée par la hausse des coûts travaux et les surcoûts liés à des délais d'approvisionnement plus longs sur certains matériaux sur les chantiers en cours. Provisions sur les nouveaux dossiers achetés en fin d'exercice
- **Charges fixes** : Baisse des charges fixes de 2,2 M€ notamment des charges de personnel, résultant de l'augmentation de la taille moyenne des opérations et du volume des ventes en bloc permettant un effet de levier sur la rentabilité opérationnelle
- **Marge d'EBITDA** : Maintien de la marge opérationnelle malgré la baisse de la marge brute grâce à une baisse des charges de structures
- **Résultat financier** : Maintien du résultat financier à hauteur de l'an passé malgré les achats et investissements importants démontrant un endettement moyen équivalent à l'exercice précédent

05

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE REFLÉTANT TOUJOURS LA MONTÉE EN PUISSANCE DES PROGRAMMES ET LES ACHATS IMPORTANTS POUR LA CROISSANCE À VENIR

Actif en M€	2020-2021	2021-2022
Immobilisations incorporelles	0,7	0,6
Immobilisations corporelles	34,7	29,5
Immobilisations financières	6,2	6,5
Impôts différés - actif	11,2	13,6
Autres actifs non courants	0,0	0,0
Actif non courant	52,8	50,2
Stocks et en-cours	246,0	310,1
Clients et comptes rattachés	165,6	214,9
Autres actifs courants	67,0	78,2
Comptes courants	1,5	1,3
Charges constatées d'avance	1,4	2,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	115,3	116,2
Actif courant	596,9	723,2
Total Actif	649,8	773,5

- Augmentation du niveau des créances clients liée au phasage des chantiers et au rythme des appels de fonds
- Les stocks intègrent l'acquisition de l'opération de Grenelle pour 61 M€
- Une trésorerie positive et à un haut niveau, légèrement supérieure au 31/03/21

Passif en M€	2020-2021	2021-2022
Capital	15,1	15,1
Réserves consolidées	59,4	57,7
Capitaux propres (Part du groupe)	74,6	72,8
Intérêts ne conférant pas le contrôle	-0,3	-1,1
Total des capitaux propres	74,3	71,7
Provisions non courantes	0,2	0,2
Impôts différés - passif	10,6	12,0
Endettement non courant	108,7	235,2
Obligations locatives non courantes	21,3	17,1
Autres passifs non courants	5,0	2,7
Passif non courant	145,8	267,3
Provisions courantes	0,0	0,0
Endettement courant	185,4	157,0
Obligations locatives courantes	2,3	2,4
Autres passifs courants	1,6	1,5
Compte courant	2,5	2,0
Fournisseurs et comptes rattachés	157,0	189,8
Dettes fiscales et sociales	78,6	76,6
Autres dettes	2,2	4,9
Produits constatés d'avance	0,0	0,0
Passif courant	429,7	434,2
Total Passif	649,8	773,2

- Des capitaux propres élevés de 72 M€
- Allongement de la maturité de l'endettement obligataire avec 115 M€ remboursés sur les 12 derniers mois

05

UN ENDETTEMENT SÉCURISÉ PAR LES CRITÈRES DU GROUPE ET LE NIVEAU DE COMMERCIALISATION

Evolution du BFR	2020-2021	2021-2022
Stocks et en-cours	246,0	310,1
Clients et comptes rattachés	165,6	214,9
Fournisseurs et comptes rattachés	-157,0	-189,8
BFR opérationnel net	254,6	335,2
autres créances / dettes	-12,3	-0,8
BFR net	242,3	334,4
En % du CA	86%	115%
BFR ajusté des ventes en DIOC	242,3	334,4
En % du CA	86%	115%

- Augmentation du BFR lié principalement au phasage des chantiers, avec de nombreuses livraisons en fin d'année calendaire, et aux acquisitions des opérations notamment La Scène des Loges
- En retraitant la simple opération de La Scène des Loges, le BFR serait équivalent à l'an passé (impact 56 M€)

Analyse du gearing corporate vs. Opération	2020-2021	2021-2022
Dettes nettes corporate	51,0	54,5
Gearing corporate	0,66x	0,73x
Dettes nettes opération	128,8	222,2
Gearing opération	1,66x	2,96x

- En parallèle du fort investissement dans le foncier (et en plus dans le développement de ces opérations d'envergure), le groupe a remboursé sur les 12 derniers mois 115 M€ d'obligations
- Le maintien du résultat financier à des niveaux équivalents par rapport à n-1 s'explique par un endettement moyen équivalent. Travailler sur des plus grosses opérations ne permet plus de piloter « la photo finish » comme précédemment

0,73x DE GEARING CORPORATE



STRATÉGIE ET PERSPECTIVES



BORDEAUX – SIÈGE DE LA CPAM

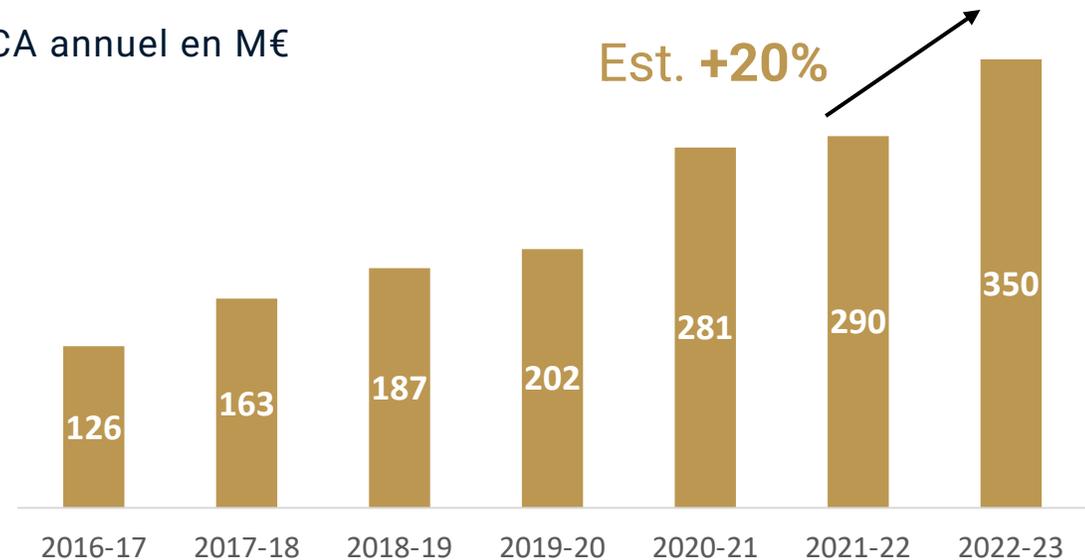
06

AMBITION 2022-2023

Accélération de la croissance

**CHIFFRE D'AFFAIRES
DE PLUS DE 350 M€**

CA annuel en M€



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

06

PERSPECTIVES À 3 / 5 ANS

DEVENIR UN ACTEUR DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE ADAPTANT SON FONCTIONNEMENT AUX OPERATIONS ET AUX CLIENTS :

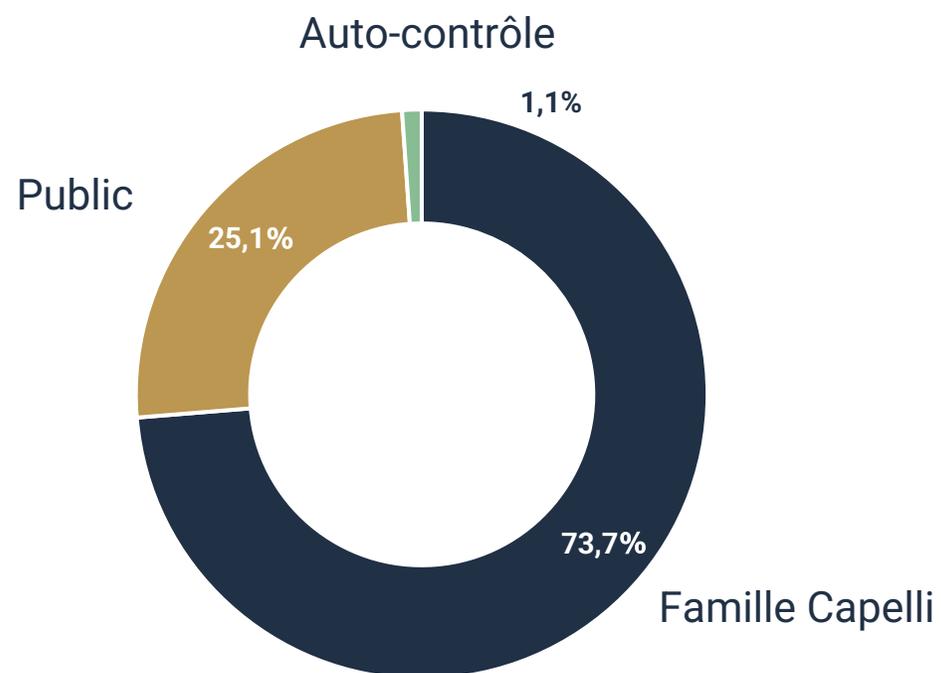
- OPÉRATIONS MENÉES SEUL
- CO-PROMOTION AVEC DES PARTENAIRES FINANCIERS
- CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE
- DÉVELOPPEUR À L'ANGLOSAXONE
- ...

CARNET DE L'ACTIONNAIRE



SALLANCHES

CARNET DE L'ACTIONNAIRE



Cotée sur Euronext Growth

Capitalisation actuelle : 37,6 M€ (27/06/2022)

FR0012969095 - ALCAP

Dividende 2020/2021 : 0,76 euro par action

Analystes suivant la valeur :

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

07

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIÈRE

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre

27 juillet 2022

Assemblée générale

27 septembre 2022

Chiffre d'affaires et résultats semestriels

14 décembre 2022

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre

1^{er} février 2023

Chiffre d'affaires annuel

24 mai 2023

Résultats annuels

28 juin 2023



[capelli-immobilier.fr](https://www.capelli-immobilier.fr)

