



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Paris, le 14 décembre 2022, 18h00

CAPELLI, RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022-2023

- **REPORT VOLONTAIRE PAR LE GROUPE, DANS UN MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION INFLATIONNISTE, DU LANCEMENT DE CERTAINS PROGRAMMES AFIN DE PRÉSERVER LES MARGES**
- **MARGE D'EBITDA À 9,7% DU CA**
- **CAPITAUX PROPRES EN AUGMENTATION À 106 M€ (+34 M€ vs n-1) & TRÉSORERIE ACTIVE DE 85 M€**
- **GEARING CORPORATE EN FORTE AMÉLIORATION À 0,44x vs 0,68 en n-1**
- **LANCEMENT DE PLUSIEURS PROGRAMMES EMBLÉMATIQUES (> À 50 M€ DE CA) DANS UN ENVIRONNEMENT REDEVENU PLUS NORMATIF**
- **SUR LES 24 MOIS À VENIR, LA CROISSANCE SERA FORTE AVEC DES AMBITIONS À MOYEN TERME INCHANGÉES**

Le Groupe CAPELLI, promoteur immobilier européen coté sur Growth Euronext Paris, annonce ce jour ses résultats semestriels pour l'exercice 2022-2023 (1^{er} avril – 31 mars).

Les points à retenir :

- Sur le semestre, la trajectoire de croissance de CAPELLI a été marquée par un report volontaire du lancement de plusieurs programmes immobiliers afin de faire face à une hausse irrationnelle des coûts de construction. CAPELLI a ainsi fait le choix assumé de privilégier ses marges en décalant plusieurs chantiers afin de ne pas subir durant 24 mois des opérations à marges fortement dégradées.
Si cette décision difficile a eu un impact sur le volume d'activité du semestre, elle permettra au Groupe de réaliser, dans les mois à venir, ces opérations dans de bonnes conditions opérationnelles du fait de coûts de construction négociés qui reviennent à la normale.
- Dans le même temps CAPELLI a sécurisé sa croissance avec des achats de foncier pour un montant total de 240 M€ sur les derniers mois. Ces opérations vont générer pour plus de 650 M€ de chiffre d'affaires.
Parmi elles, figurent trois grands programmes de réhabilitation ou de reconstruction de la ville sur la ville : La Scène des Loges (Paris 15^{ème} – CA prévu de 130 M€), South Village (Luxembourg – CA prévu : 200 M€), Siège de la CPAM (Bordeaux – CA prévu : 70 M€).
- Au 12 décembre 2022, le backlog du Groupe reste sur un niveau historiquement élevé. Il s'établit à 667 M€ dont 150 M€ à l'international. Au 30 septembre 2022, le taux de commercialisation représentait plus de 86% des lots réservés ou actés.
- Dans un contexte qui se normalise, avec des délivrances de permis de construire qui retrouvent un niveau plus conforme, des coûts de travaux revenus aux niveaux de début 2022 et grâce aux actions mises en place par CAPELLI pour atténuer l'impact des recours, le Groupe anticipe un deuxième semestre très actif grâce notamment à une stratégie qui consiste à favoriser les ventes en bloc. Ainsi, par exemple, 6 ventes en bloc portant exclusivement sur de la rénovation ou de la reconstruction de la ville sur la ville viennent d'être finalisées en Ile de France pour un montant total de 60 M€.



- Face à un environnement de plus en plus complexe, CAPELLI a su mener depuis trois ans une transformation profonde de son modèle économique avec des choix stratégiques qui démontreront toute leur pertinence dans les mois à venir. Cette mutation repose sur 4 axes principaux :
 - Un positionnement de plus en plus orienté sur de grands projets (> à 50 M€ de CA) ;
 - Une diversité des programmes immobiliers : résidentiel, social, résidences gérées (seniors, étudiants, ...), immobilier haut de gamme (ville & montagne), etc. ;
 - Un développement des ventes en bloc afin d'accélérer le retour sur investissement ;
 - De nouveaux modes de financement pour les opérations importantes notamment par augmentation des fonds propres, ce qui a un effet de levier sur la rentabilité et sur la structure financière du Groupe (amélioration du gearing).

Résultats semestriels 2022-2023 : Forte amélioration du gearing corporate à 0,44x

Le chiffre d'affaires de la période s'établit à 107,3 M€ contre 141,1 M€ en n-1 du fait du report volontaire desancements de chantiers.

Dans un environnement fortement perturbé par la hausse des coûts de travaux et de l'énergie, CAPELLI est parvenu, grâce aux décisions adoptées, à dégager un taux de marge brute de 24,1% soit + 2,2 points par rapport à l'an dernier.

Dans le même temps, le Groupe a poursuivi la réduction de ses charges de structures (-0,5 M€ vs n-1) permettant ainsi, malgré la baisse temporaire des volumes sur la période, d'enregistrer un EBITDA de 10,5 M€ (9,7% du CA) et un EBIT de 8,1 M€ (8,1% du CA), soit des niveaux de marges équivalents à ceux constatés au 31 mars 2022.

Le résultat financier, dans un contexte de très forts investissements (achats de fonciers), progresse de 3,7 M€ par rapport à celui de l'an dernier. En neutralisant l'impact des trois opérations foncières emblématiques citées plus haut (Paris, Bordeaux & Luxembourg), le résultat financier aurait été de l'ordre de -10 M€ soit équivalent à celui du 1^{er} semestre 2021-2022.

Au final, le résultat net part du Groupe de la période s'inscrit à -2,6 M€ contre 1,8 M€ au 30 septembre 2021.

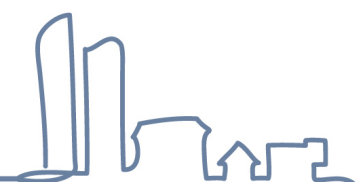
Au 30 septembre 2022, le gearing corporate du Groupe est en forte amélioration à 0,44x contre 0,68x au 30 septembre 2021.

Le gearing consolidé (corporate + opérations) intègre les achats fonciers importants de la période mais ressort tout de même en légère baisse à 3,72x (vs. 3,80x au 31.03.22).

Les capitaux propres du Groupe sont à un niveau élevé et s'établissent à 105,6 M€ vs 71,7 M€ en n-1. La trésorerie active ressort à 84,7 M€.

Un deuxième semestre 2022-2023 en croissance – Des ambitions à moyen terme inchangées

Après des mois marqués par une pénurie de production liée au manque de délivrances de permis de construire en 2021 et 2022, à une hausse irrationnelle et récurrente des recours et enfin à une flambée temporaire des coûts de construction qui a poussé le Groupe à ne pas lancer certains chantiers afin de





ne pas obérer sa rentabilité, CAPELLI aborde les mois à venir avec confiance dans un contexte de retour à la normale et grâce aux décisions importantes prises ses derniers mois.

Fort des achats de fonciers déjà réalisés, du niveau élevé d'opérations en cours et d'un marché de la construction qui se normalise, le Groupe CAPELLI anticipe un deuxième semestre 2022-2023 en croissance. Pour l'ensemble de l'exercice, CAPELLI vise un chiffre d'affaires de l'ordre de 300 M€ avec une marge brute qui restera élevée et un taux d'EBITDA qui devrait être maintenu aux niveaux actuels.

Ayant relancé sa croissance, le Groupe livrera ainsi près de 1 500 lots sur la période du 30 septembre 2022 au 30 juin 2023.

L'exercice 2023-2024 devrait ainsi être très dynamique. Cette ambition est soutenue par le fait que tous les projets de grande envergure (CPAM à Bordeaux, Scène des Loges à Paris, South Village au Luxembourg, ...) sont financés. Ils représentent à eux seuls un chiffre d'affaires TTC de plus de 400 M€ à réaliser dans les prochains mois.

De plus, compte tenu des difficultés rencontrées par le diffus (hausse des taux, resserrement des conditions d'octroi des prêts), CAPELLI continuera de favoriser les ventes en bloc afin de bénéficier d'un retour rapide sur capitaux investis tout en préservant ses marges. Elles représenteront environ 70% des ventes en France.

Christophe Capelli, Président Directeur Général, conclut : « *Après une activité fortement perturbée ces derniers mois par un environnement complexe et irraisonné, où nous avons dû faire preuve d'agilité et prendre des décisions difficiles, l'environnement des mois à venir devrait être plus favorable nous permettant de reprendre notre trajectoire de croissance à moyen terme. La plupart des opérations de grande envergure qui sont en cours, emblématiques de nos savoir-faire et de la prise en compte des nouveaux besoins et usages, sont entièrement financées et purgées de tout recours, elles seront les moteurs de la croissance du Groupe pour les mois à venir et illustreront les ambitions du Groupe CAPELLI à moyen terme.* »

Les résultats semestriels 2022-2023 seront commentés lors d'une web conférence qui se tiendra le 15 décembre 2022 à 10H00 (si vous souhaitez y participer merci de contacter capelli@edifice-communication.com)

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.

Le Groupe est dirigé et détenu à 73,74% par la famille Capelli

Coté sur Euronext Growth Paris – Code Isin : FR0012969095 – ALCAP



Annexes : États financiers synthétiques au 30 septembre 2022 (non audités)

en M€	2021-2022	2022-2023
	30/9/21	30/9/22
Chiffre d'affaires	141,1	107,3
Achats consommés	(110,1)	(81,5)
Marge brute	30,9	25,8
<i>en % du CA</i>	<i>21,9%</i>	<i>24,1%</i>
Charges de personnel	(8,5)	(8,3)
Charges externes	(6,9)	(6,6)
Impôts et taxes	(0,2)	(0,4)
Autres produits et autres charges	0,1	0,0
EBITDA	15,3	10,5
<i>en % du CA</i>	<i>10,8%</i>	<i>9,7%</i>
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	(3,1)	(2,3)
EBIT	12,2	8,1
<i>en % du CA</i>	<i>8,6%</i>	<i>7,6%</i>
Autres produits et charges opérationnels	0,1	(0,0)
Résultat financier courant	(10,5)	(10,4)
Résultat financier opérations emblématiques	-	(3,8)
Impôts sur les résultats	(0,7)	1,7
Quote-part de résultat des entreprises associées	0,1	-
Résultat net	1,1	(4,3)
Intérêts minoritaires	(0,7)	(1,7)
Résultat net (Part du groupe)	1,8	(2,6)



Actif en M€	2021-2022	2022-2023
	31/03/2022	30/09/2022
Immobilisations incorporelles	0,6	0,6
Immobilisations corporelles	29,5	28,0
Immobilisations financières	6,5	6,9
Impôts différés - actif	13,6	16,2
Autres actifs non courants	0,0	0,0
Actif non courant	50,2	51,7
Stocks et en-cours courant	248,8	282,9
Stocks et en-cours Opès Emblématiques	61,3	154,5
Clients et comptes rattachés	214,9	245,1
Autres actifs courants	86,0	79,3
Comptes courants	1,3	3,4
Charges constatées d'avance	2,6	2,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	108,3	84,7
Actif courant	723,2	852,5
Total Actif	773,5	904,2

Passif en M€	2021-2022	2022-2023
	31/03/2022	30/09/2022
Capital	15,1	15,1
Réserves consolidées	57,7	73,4
Capitaux propres (Part du groupe)	72,8	88,5
Intérêts ne conférant pas le contrôle	-1,1	17,1
Total des capitaux propres	71,7	105,6
Provisions non courantes	0,2	0,2
Impôts différés - passif	12,0	16,4
Endettement non courant	178,3	175,9
Endettement non courant opès emblématiques	57,2	75,6
Obligations locatives non courantes	17,1	16,1
Autres passifs non courants	2,7	1,8
Passif non courant	267,5	285,9
Provisions courantes	0,0	0,4
Endettement courant	157,0	179,7
Endettement courant opès emblématiques	0,0	61,9
Obligations locatives courantes	2,4	2,4
Autres passifs courants	1,5	1,5
Compte courant	2,0	0,0
Fournisseurs et comptes rattachés	189,8	183,9
Dettes fiscales et sociales	76,6	75,7
Autres dettes	4,9	7,1
Produits constatés d'avance	0,0	0,0
Passif courant	434,2	512,6
Total Passif	773,5	904,2





Lexique :

Backlog : Le backlog correspond à la somme des réservations en portefeuille dans le Groupe et des lots vendus (acte notarié passé) sur l'exercice en cours, multiplié par leur prix de vente HT. Le backlog représente le chiffre d'affaires potentiel sur l'exercice en cours et les suivants. En effet, compte tenu du processus de vente, une réservation peut se transformer à une échéance allant de 3 à 18 mois.

Gearing Corporate : Endettement net corporate consolidé sur fonds propres consolidés ajustés d'IAS 23.

Gearing Opérations : Endettement net liés aux opérations consolidées sur fonds propres consolidés ajustés d'IAS 23.

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

Relations Investisseurs : + 33 (0) 6 31 35 99 50 – Amalia Naveira - capelli@edifice-communication.com

Relations Presse : +33 (0)6 88 48 48 02 – Samuel Beaupain - samuel@edifice-communication.com

