



TERRAIN
À BÂTIR

MAISON
NEUVE

APPARTEMENT
NEUF

VILLA
DUPLEX

PLATEAU À
AMÉNAGER

CAPELLI
FINANCEMENT

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2013/2014

PARIS – 5 DÉCEMBRE 2013



CAPELLI EN BREF

1/ NOTRE POSITIONNEMENT : PROMOTEUR/AMENAGEUR

2010

Activité dominante
Aménagement /
Lotissement



2012

50/50

Lotissement/Promotion



2013

Activité dominante
Promotion



Maisons de ville **villaduplex** 

Un repositionnement stratégique réussi en moins de 3 ans

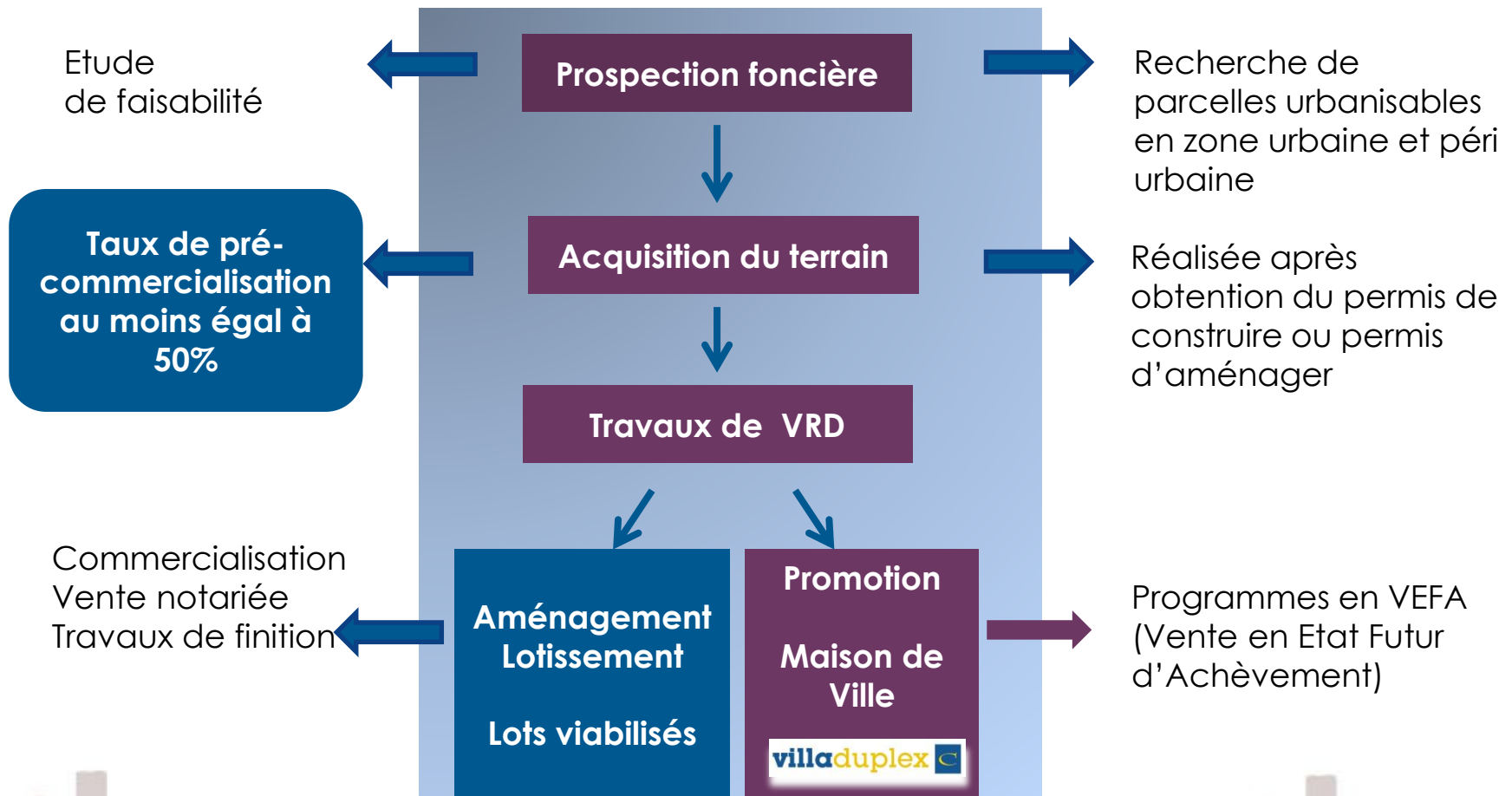
Un concept innovant qui remporte un très vif succès

Une réponse efficace pour une clientèle recherchant
un logement en 1ère et 2ème couronnes



2/ NOTRE MÉTIER

Créer de la valeur grâce à une réelle expertise en prospection foncière et un savoir-faire acquis dans la promotion immobilière



3/ NOS CLIENTS

- Une clientèle de primo et secundo accédants acquéreurs d'une résidence principale en zone urbaine ou péri-urbaine
- Un positionnement qualité /prix/géolocalisation répondant aux contraintes budgétaires des accédants en résidence principale
- Un segment de clientèle peu sensible à l'environnement conjoncturel (besoin de se loger/différentiel nul entre location et acquisition)
- Développement d'une clientèle supplémentaire d'investisseurs



4/ RAPPEL DES CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE 2012/2013

(clôture au 31 mars)

CA

50,1 M€

Marge brute

27,9%

EBIT

5,2 M€

soit 10,5% du CA

**Résultat
net**

2,9 M€

soit 5,8% du CA

Gearing

au 31/03/13

17,4%

Fonds propres

au 31/03/13

34,8 M€

- Une réelle capacité à surperformer le marché
- Une structure financière très saine avec un gearing de 7,9% hors IBO
- Un BBB délivré par l'agence de notation SCOPE lors de la procédure d'IBO

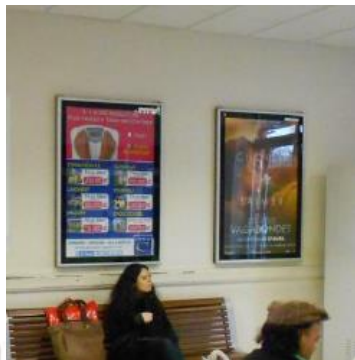
DERNIERS FAITS MARQUANTS

1/ RENFORCEMENT DE NOTRE NOTORIÉTÉ



ET OPTIMISATION DE NOS CAMPAGNES MARKETING

- Affichage bus
- Affichage couloir de métro,
- Affichage sur les grands axes de circulation (panneaux 4x3, 8m², etc...),
- Affichage dans les ascenseurs d'immeubles de bureau,
- Affichage gares
- Affichages portes d'ascenseur



NOS CAMPAGNES MARKETING EN SUISSE



- ☑ Affichage bus
- ☑ Parutions presse
- ☑ Radio
- ☑ Flyers



NOUVEAU À LANCY **4 VILLAS CONTEMPORAINES**
Surface utile à partir de 238m² + garage

AUTORISATION EN FORCE



NOTRE OFFRE

- 4 chambres dont une suite parentale
- Cuisine aménagée,
- Toiture végétalisée,
- Carrelage dans les pièces à vivre,
- Parquet dans les chambres,
- Murs finis et plafonds peints,
- Chauffage par géothermie,
- Chauffe-eau solaire,
- Extérieurs clos, engazonnés, arborés
- Terrasse.
- Norme Minergie

☎ 022 730 1000 www.groupe-capelli.ch

CAPELLI SUISSE
PROMOTION

NOUVEAU À LANCY **4 VILLAS CONTEMPORAINES**
Surface utile à partir de 238m² + garage

AUTORISATION EN FORCE



- 4 chambres dont une suite parentale
- Cuisine aménagée,
- Toiture végétalisée,
- Carrelage dans les pièces à vivre,
- Parquet dans les chambres,
- Murs finis et plafonds peints,
- Chauffage par géothermie,
- Chauffe-eau solaire,
- Extérieurs clos, engazonnés, arborés
- Terrasse.
- Norme Minergie

☎ 022 730 1000
www.groupe-capelli.ch

CAPELLI SUISSE
PROMOTION



2/ RENFORCEMENT DE NOTRE PRÉSENCE SUR LE WEB

Ancien site

The screenshot shows the old website layout. At the top, there's a navigation bar with 'MA SÉLECTION' and a search bar. The main header features the Capelli logo and a large image of a modern apartment building with the text 'RT 2012' and '01 ST GENIS POUILLY APPARTEMENTS T2 T3 T4 A PARTIR DE 193 200 €'. Below this is a search bar with 'sp, ville, dept...' and a 'Rechercher' button. The main content area is divided into sections: 'RECHERCHER UN BIEN' with filters for 'Type de bien' (terrains, maisons, appartements neufs, villas duplex, appartements neufs) and 'Situation' (Région). To the right, there are promotional banners for 'APELLI FINANCEMENT' (Rappel Gratuit & Immédiat), 'CAPELLI TV' (Retrouvez toute l'actualité Capelli, en vidéo sur Capelli TV), and 'VOTRE ALERTE MAIL'.

Nouveau site lancé mi novembre

The screenshot shows the new website layout. The top navigation bar includes 'Le Groupe | Financier | Recrutement | Capelli TV | Actualités | Conseils' and a search bar. The main header features the Capelli logo and a large search bar with 'N°Azur 08 1000 22 22' and 'Région, département, ville...'. Below this is a navigation bar with 'Terrain à Bâti', 'Maison Neuve', 'Appartement Neuf', 'Villa Duplex', 'Plateau à Aménager', and 'Capelli Financement'. The main content area is divided into sections: 'RECHERCHER UN BIEN IMMOBILIER' with filters for 'Localisation' (Région, Département, Ville), 'Type de bien', 'Surface minimum', and 'Nombre de pièces'. To the right, there are promotional banners for 'RAPPEL IMMÉDIAT' and 'DOCUMENTATION'. Below this, there are sections for 'NOTRE SÉLECTION TERRAIN A BATIR' and 'NOTRE SÉLECTION MAISON', each displaying several property listings with images and prices. At the bottom, there is a 'VOTRE CONSEILLER EN LIGNE' section with a chat window.

RENFORCEMENT DE NOTRE PRÉSENCE SUR LE WEB

The screenshot shows the Capelli website interface. At the top, there is a navigation bar with the Capelli logo, a menu (Le Groupe | Financier | Recrutement | Capelli TV | Actualités | Conseils), and flags for France and Switzerland. Below this is a search bar with the phone number 'N°Azur 08 1000 22 22' and a search field for 'Région, département, ville...'. A secondary navigation bar lists property types: Terrain à Bâtir, Maison Neuve, Appartement Neuf, Villa Duplex, Plateau à Aménager, and Capelli Financement. The main content area is divided into three sections: 'RECHERCHER UN BIEN IMMOBILIER' with filters for location, type of property, and price; 'RAPPTEL IMMÉDIAT' and 'RAPPTEL GRATUIT' forms for user contact; and 'ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES' with news articles. Below these are sections for 'NOTRE SÉLECTION TERRAIN A BATIR' and 'NOTRE SÉLECTION MAISON' with property cards. A 'VENDRE UN TERRAIN' button is also visible.

www.groupe-capelli.com
Plus de 2 000 visiteurs jour

Site Suisse

Plus de contenu:
actualités, conseils, etc.

Une partie dédiée au
recrutement

Une partie contact
présente sur toutes les
pages du site


Vente de terrain : un
lien direct

sites partenaires



NOTRE PRÉSENCE SUR LE WEB EN SUISSE





CAPELLI
SUISSE

PROMOTION

Vu à la TV

Le Groupe | Financier | Recrutement | Capelli TV | Actualités | Conseils

022 560 62 24

Terrain à Bâtir

Maison Neuve

Appartement Neuf

Villa Duplex

Plateau à Aménager

Capelli Financement

Accueil >

RECHERCHER UN BIEN IMMOBILIER

Localisation


Sélection

Type de bien

Surface minimum

Nombre de pièces

RECHERCHER



RAPPEL IMMÉDIAT

GO

Nom Prénom

Téléphone *

Email *

Message

RAPPEL GRATUIT

GO

Nom Prénom

Téléphone *

Email *

Message

DOCUMENTATION

GO

NOTRE SÉLECTION TERRAIN À BÂTIR

29/11/2013

Portes ouvertes à Saint Genis Pouilly

Envie de devenir propriétaire proche de la frontière franco-suisse? Venez nous rencontrer ! en savoir plus...

20/11/2013

Du mercredi 20 au samedi 23 novembre 2013 retrouvez-nous au Centre Commercial les Lattes à Montpellier

Des projets immobiliers dans l'Hérault?

Retrouvez-nous dans votre centre commercial Carrefour les Lattes à Montpellier du mercredi

+ DE NEWS

NOTRE SÉLECTION MAISON NEUVE

1 - Maison neuve Parley

2 - Maison neuve Valley T4

3 - Maison neuve Claret T4

4 - Maison neuve Dujong T4

5 - Maison neuve Gallard T4

VOTRE CONSEILLER EN LIGNE

une réalisation Q-smart

Envoyer

sites partenaires

 homegate.ch

IMMO
SCOUT 24

3/DÉVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITÉ MARCHAND DE BIENS

Une activité de réhabilitation d'immeubles anciens ou récents en zone urbaine revendus par lots ou par appartement qui connaît un vif succès

Exemple : **Le Clos de la Bastide** - plateaux de 78 à 105 m² parfaitement adapté pour un appartement de 3 ou 4 pièces ou un loft prêt à être refait à neuf.



4/ ACCELERATION DU DEVELOPPEMENT EN EUROPE DU NORD

CAPELLI doit se créer de nouvelles opportunités. Le Groupe a fait le choix de dupliquer son modèle en Europe du Nord. Ces investissements soutenus seront créateurs de valeur à horizon 2015. D'ici 3 ans, CAPELLI s'est fixé pour objectif de réaliser 50% de son activité Promotion hors de France.



Ouverture d'une filiale à Genève En février 2013

Deux programmes immobiliers sont en cours portant à la fois sur des maisons individuelles et des petits immeubles de 3 niveaux .

Premier chantier à Lancy, commune située dans le canton Genevois.



Création d'une filiale au Luxembourg En octobre 2013

Objectif : dupliquer le modèle helvétique avec une offre VillaDuplex et petits immeubles

1^{ers} programmes immobiliers prévus pour début 2014

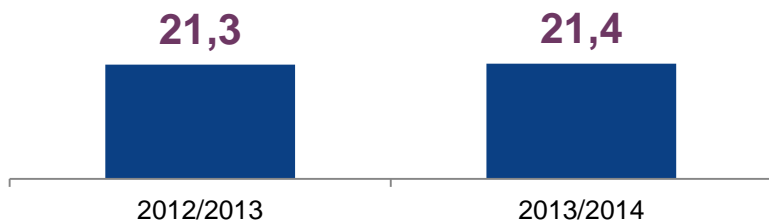


RESULTATS SEMESTRIELS

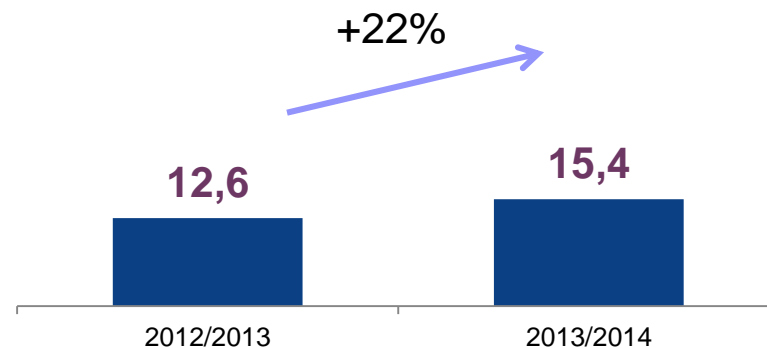
LA PROMOTION TIRE LES PERFORMANCES DU GROUPE

CAPELLI SURPERFORME LE MARCHÉ

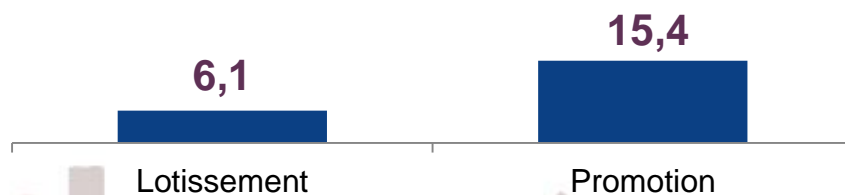
Chiffre d'affaires (en M€)



Dont Promotion (en M€)



Ventilation du chiffre d'affaires (en M€)



Éléments d'analyse

La Promotion représente 72% du chiffre d'affaires total du Groupe contre 59% un an auparavant et 64% au 31 mars 2013.

COMpte DE Résultat Synthétique

Une rentabilité qui reste élevée malgré des investissements soutenus réalisés pour assurer la croissance future

EN M€	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Chiffre d'affaires	21,4	21,3
Marge brute	5,8	6,0
Taux de marge brute	27,2%	28,2%
Résultat opérationnel	1,2	1,3
Résultat financier	(0,5)	-
Résultat avant impôts	0,7	1,3
Résultat net Part du Groupe	0,4	0,8

Eléments d'analyse

La marge brute de la Promotion est élevée et reste supérieure à son niveau normatif. La marge brute du Lotissement reste sensible.

La rentabilité opérationnelle ressort à 5,4% du chiffre d'affaires en période de fort développement.

Le résultat financier est principalement impacté par l'émission obligataire.

STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

EN M€	30/09/2013	31/03/2013
Capitaux propres	33,8	34,8
Trésorerie	22,6	26,6
Dettes financières	(31,2)	(32,7)
Endettement net	(8,7)	(6,1)
Stocks	42,1	40,8
Créances clients	22,3	24,3
Fournisseurs	(29,6)	(27,7)
BFR opérationnel net	34,8	37,4

Éléments d'analyse

Dividende : 1,2 M€

Gearing : 25,6% Vs 17,4%

**Utilisation IBO : 6,2 M€ Vs
3,3M€**

**Gearing hors IBO : 7,3% Vs
7,9%**

FLUX DE TRÉSORERIE

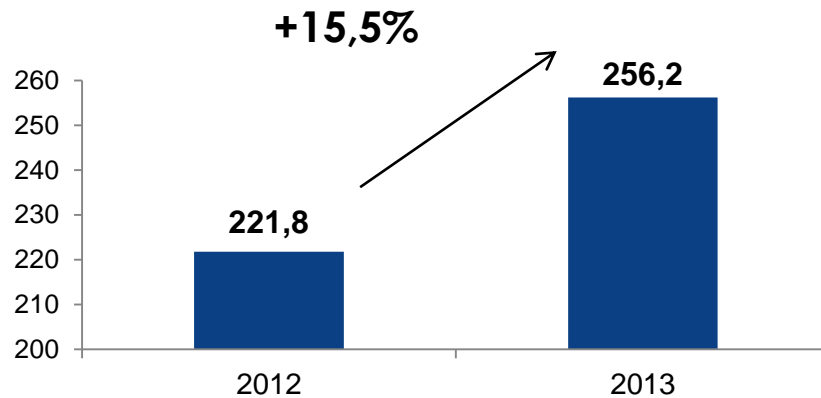
EN M€	S1 2013/2014	S1 2012/2013
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	1,9	2,1
Flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement	(3,1)	-
Flux nets de trésorerie liés aux activités de financement	0,2	-
Variation de trésorerie	(1,0)	2,1

PERSPECTIVES S2 2013/2014

MAINTIEN D'UNE BONNE DYNAMIQUE A L'ACHAT

Evolution des lots sous compromis d'achats

depuis le 1^{er} janvier :



Un niveau d'achats qui assure la croissance future du Groupe

Une performance réalisée grâce :

- À une équipe expérimentée
- Une notoriété renforcée grâce aux campagnes publicitaires (TV)

UN BACKLOG BIEN ORIENTE

Backlog au 12 novembre 2013 : 80,4 M€

Backlog lotissement

2012

2013

31,1 M€

25,8 M€

Backlog promotion

2012

2013

52,5 M€

54,6 M€

NOS PROGRAMMES PROMOTION EN COURS



34

Cournonsec - M **villaduplex** 
Candillargues **villaduplex** 
Agde **villaduplex** 

villaduplex 

M : Maison
I : Immeuble
P : Plateaux




83

Grimaud - M

38

Fitilieu **villaduplex** 
St Savin - M

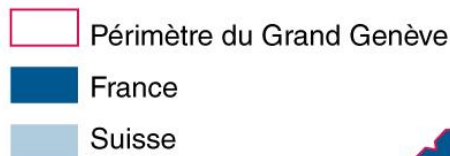
74

Annemasse - I
Arenthon **villaduplex** 
Fillinges X 2 - M + I
Jonzier Epagny X2 - M
Loisin - M
Douvaine - M + I
Beaumont - M
Megève - I
Nangy - M
Savigny **villaduplex** 
St Pierre en Faucigny **villaduplex** 

69

Limonest - M **villaduplex** 
Millery - I
Toussieu X 3 **villaduplex** 
Les Chères **villaduplex** 
Quincieux **villaduplex** 
Ecully : I
Collonges au Mont d'Or - P

UNE STRATEGIE TRANSFRONTALIERE : NOS PROGRAMMES PROMOTION



Lac Léman

01

St Genis Pouilly X 8 - M + I
Thoiry X 2 - M
Cessy - M + I
Faramans M + P
St Maurice de Gourdan - M

74




Annemasse - I + P
Fillinges X 2 - M + I
Jonzier Epagny X2 - M
Loisin - M
Douvaine - M + I
Beaumont x2 - M
Megève - I
Nangy - M
Savigny **villaduplex** €
St Pierre en Faucigny **villaduplex** €
Loisin - M
Nangy - M
Duingt - M
Yvoire - M
Viry - **villaduplex** €

villaduplex €

M : Maison
I : Immeuble
P : Plateaux

UNE STRATEGIE TRANSFRONTALIERE : NOS PROGRAMMES PROMOTION EN SUISSE



-  Périmètre du Grand Genève
-  France
-  Suisse

Lac Léman

Suisse

Lancy maisons **M**

Lancy appartements **I**

villaduplex €

M : Maison
I : Immeuble
P : Plateaux

UNE STRATEGIE TRANSFRONTALIERE : NOS PROGRAMMES PROMOTION



57



Russange – **villaduplex** 
Terville

POURSUITE DE LA MONTÉE EN PUISSANCE EN ILE DE FRANCE



78 Maule - L

77

Presles en Brie - M + villaduplex 
Fontenay Tresigny - M + villaduplex 
Solers - L

91

Vert le Petit - L
Ollainville - L
Arpajon - villaduplex 

villaduplex 

M : Maison
I : Immeuble
L : Lotissement

UNE STRATEGIE TRANSFRONTALIERE : EXEMPLE DE LA SUISSE



A Lancy, villas contemporaines

Surface utile à partir de 238m² + garage

Localisation :

Lancy est la troisième commune du canton de Genève, avec une population de 28'000 habitants.

Parfaitement desservie, elle offre de nombreuses prestations de service et des commerces, tout en préservant ses espaces verts et sentiers pédestres.



Prestations :

- Cuisine aménagée, appareils ménagers inclus,
- Toiture végétalisée,
- Carrelage 40*40 dans les pièces à vivre, parquet dans les chambres,
- Murs finis et plafonds livrés peints,
- Faïence toute hauteur dans les salles de bain et salles d'eau,
- Emplacement dressing,
- Menuiserie PVC à haute performance phonique,
- Chauffage par géothermie,
- Production d'eau chaude par chauffe-eau solaire,
- Porte de garage et volets roulants électriques,
- Extérieurs livrés clos, engazonnés, arborés, avec terrasse, abris de jardin (selon modèle).

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

Retrouvez-nous sur :

www.groupe-capelli.com

