



France | Suisse | Luxembourg

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022 – 2023

15 Décembre 2022

SOUTH VILLAGE – HOWALD - LUXEMBOURG



LE GROUPE CAPELLI



LAGNY SUR MARNE

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



290 M€

Chiffre d'affaire
2021 - 2022



667 M€

Backlog²



106 M€

Capitaux propres³



85 M€

Trésorerie et
équivalents
de trésorerie³



70 %

du CA en France
30% du CA en Suisse
et au Luxembourg¹



165

Collaborateurs²

¹ répartition géographique normative du chiffre d'affaires

² au 12 Décembre 2022

³ au 30 septembre 2022

01

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

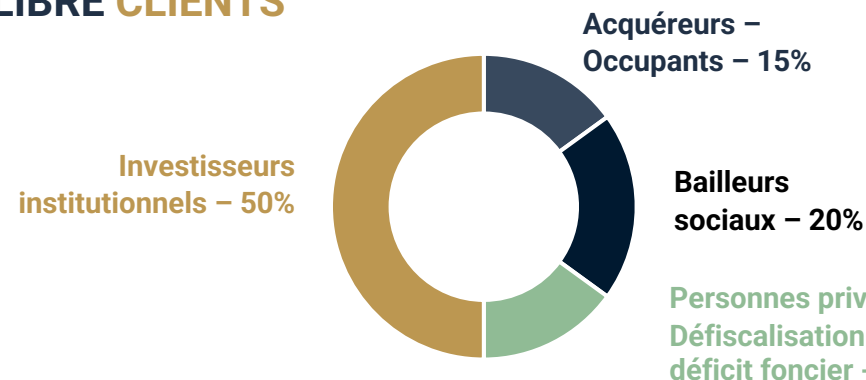


Résidences étudiantes



Villa Duplex

ÉQUILIBRE CLIENTS





FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE



ESCH SUR ALZETTE - LUXEMBOURG

2022 – 2023 : UNE ANNÉE DE TRANSITION AVEC DES SOUS-JACENTS PORTEURS

Immobilier : Une demande structurelle toujours forte...

- 1 Tendances démographiques (source INED, scénario central)**
Allongement continu de l'espérance de vie :
+ 7,6 ans pour les hommes et + 6,6 ans pour les femmes d'ici à 2060 (INSEE)
2021 – 2035 : + 116 000 français / an
- 2 Evolutions sociologiques**
Décohabitation : baisse du nombre moyen de personnes par ménage : de 3,1 à 2,2 entre 2016 et 2020
- 3 Exigences de la transition écologique**
Volonté d'éradication des « passoires thermiques » : encore 4,4 millions de logements classés en E, F ou G en 2021

... mais l'offre commerciale reste contrariée

- 1** Faible croissance dans l'attribution des permis de construire
- 2** Difficultés des particuliers à trouver des financements
- 3** Difficultés des bailleurs sociaux à intégrer les hausses de coûts dans leurs investissements

02

IMMOBILIER : UN PREMIER SEMESTRE INÉDIT ET AU RALENTI AVEC DES SIGNES D'AMÉLIORATION

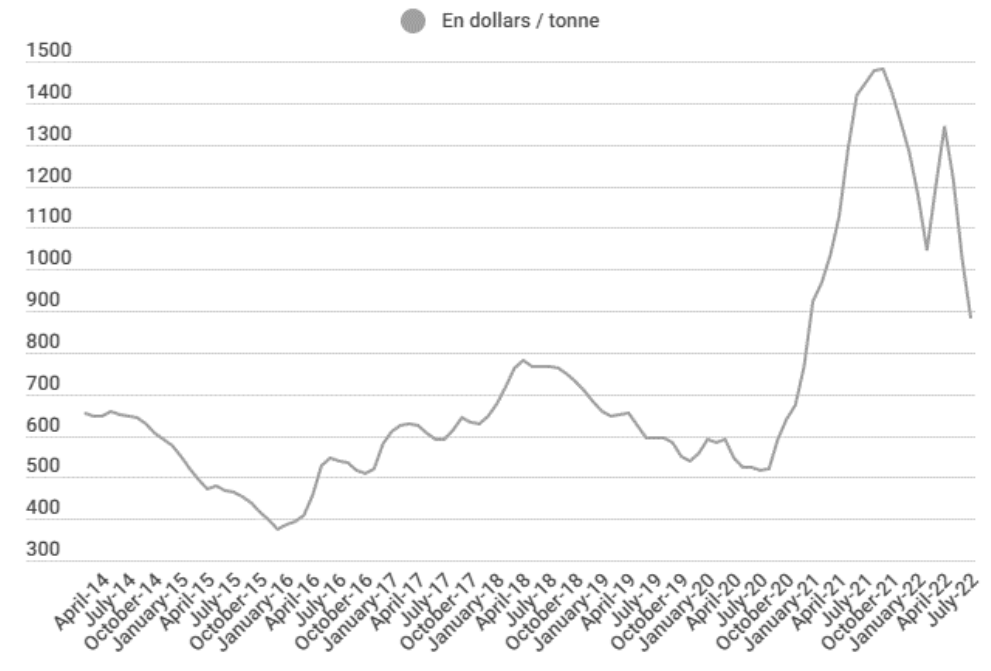
Permis de construire et mises en chantier

- 1 Permis de construire : + 25% vs N-1 au T3
- 2 Mise en chantier : -5,2% vs N-1 au T3
- 3 Mise en chantier / permis de construire : < 50%

Ventes immobilières en France

	T3 22	9 Mois
1 Logement diffus	- 22%	- 14%
2 Logements bloc (dont social)	- 55%	- 43%
3 Résidence Senior	- 14%	- 43%

Evolution du prix de l'acier



02

UN PREMIER SEMESTRE MARQUÉ PAR UN ENVIRONNEMENT INÉDIT, COMPLEXE ET IRRATIONNÉ

Flambée des prix de construction depuis 12 mois : un surcoût entre 20% et 40% en France et 30% à 40% au Luxembourg



Actions mises en place par CAPELLI

**Focalisation sur des projets de grande envergure > à 50 M€ : possibilité de mieux négocier les coûts des travaux
Retour à une certaine normalité due à la baisse des carnets de commandes**

Hausse exponentielle des recours



Audit systématique des permis par une assurance recours et force de négociation avec les requérants

Complexité et lenteur dans la délivrance des permis de construire



Accroissement des projets de rénovation / réhabilitation ... : construire la ville sur la ville

Manque de visibilité des clients pour les réservations et difficultés pour les particuliers à obtenir leurs prêts (taux d'usure, resserrement des conditions de prêt, ...)



Poursuite des ventes en bloc : forte demande des investisseurs mais avec des marges préservées du fait de la rareté de l'offre

S'ADAPTER ET DÉCALER CERTAINS PROGRAMMES A PERMIS DE PRÉSERVER LA MARGE ET L'EBITDA

02

NOUVELLES MÉTHODES DE FINANCEMENT : PROJET TYPE 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'équity 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

- Limitation de l'endettement obligataire

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

- Coefficient multiplicateur de 7x

02

DES OPÉRATIONS DÉVELOPPÉES & PORTÉES DEPUIS PLUSIEURS MOIS QUI ENFIN SE DÉBLOQUENT



Thonon Les Bains (99 logements) :

- 13 mois d'instruction de permis
- 16 mois de procédure de recours : victoire au Tribunal contre les requérants



Aubervilliers (28 logements) :

- 12 mois d'instruction de permis (2 PC déposés)
- Vente INLI 100%



Moisselles

- 2 recours négociés grâce à la souscription assurance recours
- Vente CDC 100%



Bordeaux (20 000 m²)

- 18 mois entre l'obtention du permis et l'acquisition du terrain municipal
- Vente à 80% à la CPAM + option sur 10% supplémentaires

02

PRÈS DE 240 M€ DE FONCIER (HORS FRAIS) ACQUIS SUR LES DERNIERS MOIS GÉNÉRANT 655 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€

Lens – Les miroirs du centre
: 1 M€

Marseille – Alger : 1 M€

Juillet
2021

Juillet 22



Juillet 21

Pregny Chambesy – Clos
de la Fontaine : 26 MCHF

Novembre 21

Corsier Harmonia :
8 MCHF

Mai 2022

Howald _ South Village :
80 M€

Juin 2022

Reimberg : 4 M€

Juillet 2022

Esch sur Alzette
Terre de Sienne :
22 M€





RÉSULTATS SEMESTRIELS

au 30 septembre 2022



AUBERVILLERS - IDF

03

SYNTHÈSE RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022-2023

	30/09/22	30/09/21
CHIFFRE D'AFFAIRES	107 M€	141 M€
EBITDA	11 M€	15 M€
EBIT	8 M€	12 M€
RÉSULTAT FINANCIER (hors opérations emblématiques)	-10 M€	-11 M€
CAPITAUX PROPRES	106 M€	72 M€
TRÉSORERIE	84 M€	94 M€
GEARING CORPORATE	0,44 x	0,68x

03

RENTABILITÉ OPÉRATIONNELLE DU GROUPE

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>	21,9%	24,1%
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>	10,8%	9,7%
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	(3,1)	(2,3)
EBIT	12,2	8,1
<i>en % du CA</i>	8,6%	7,6%
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)

- **Chiffre d'affaires** : en baisse de 25% suite à la décision de suspendre le lancement des opérations pour préserver la marge brute, en ligne avec les décisions du marché + faiblesse du nombre d'autorisations sur le début de l'année 2022
- **Marge brute** : maintien de la marge brute par la décision de ne pas démarrer des chantiers avec des niveaux de marge plus faibles, impact positif d'opérations d'envergure comme la CPAM
- **Charges fixes** : poursuite de la baisse des charges fixes afin de maîtriser les coûts de structures
- **Marge d'EBITDA** : baisse de la marge d'EBITDA liée à la baisse du volume
- **Résultat financier** : hors opérations emblématiques (South village et Grenelle), le résultat financier est en ligne avec le premier semestre N-1

03

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

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 Opés 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

- **Stocks** : les opérations emblématiques (South Village et Grenelle) ont été isolées pour mieux appréhender le portage nécessaire pour des opérations de taille avant les premières ventes
- **Trésorerie** : Baisse de la trésorerie de 10 M€ vs N-1 en partie liée aux acquisitions importantes sur le S1
- **Capitaux propres** : Forte augmentation des capitaux propres suite au financement par accroissement des fonds propres sur 2 opérations Luxembourgeoises

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 opés 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 opés 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

03

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

Evolution du BFR	2021-2022		2022-2023	
		31/03/2022		30/09/2022
Stocks et en-cours	✓	310,1	✓	437,4
Clients et comptes rattachés	✓	214,9	✓	245,1
Fournisseurs et comptes rattachés	✓	-189,8	✓	-183,9
BFR opérationnel net	✓	335,2	✓	498,6
autres créances / dettes	✓	7,1		-0,8
BFR net	✓	342,3	✓	497,8
BFR hors opérations emblématiques	✓	281,0	✓	343,3
BFR ajusté hors créances clients	✓	66,1	✓	98,3

- **BFR** : en isolant les opérations emblématiques du stock, le BFR reste en hausse du fait des créances clients. Cette hausse est due au ralentissement des réitérations et aux délais alors que les programmes restent tous très fortement commercialisés
- **Gearing corporate** : Baisse du gearing corporate par le double effet conjugué d'une maîtrise de l'endettement non opérations et par l'augmentation des capitaux propres pour le financement d'opérations importantes

Analyse du gearing consolidé en M€	2021-2022		2022-2023	
		31/03/2022		30/09/2022
Dettes brutes	✓	394,4	✓	493,1
Trésorerie brute	✓	109,6	✓	88,0
Dettes nettes	✓	284,8	✓	405,1
- Opérations emblématiques	✓	-57,2	✓	-137,5
Dettes nettes ajustées	✓	227,6	✓	267,6
Capitaux propres	✓	71,7	✓	105,6
Ajustement IAS 23		3,2		3,2
Capitaux propres ajustés	✓	74,9	✓	108,8

Gearing	3,80x	3,72x
Gearing ajusté	3,04x	2,46x

Analyse du gearing corporate vs. Opération	2021-2022		2022-2023	
		31/03/2022		30/09/2022
Dettes nettes corporate		54,5		47,6
Gearing corporate		0,73x		0,44x
Dettes nettes opération		222,2	✓	357,5
Gearing opération		2,96x		3,29x



Acquisition de 3 opérations emblématiques pour 145M€

An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a prominent facade of light-colored wood paneling and wide, white balconies. Several people are depicted on the balconies, suggesting a lived-in environment. The building is set against a clear blue sky. In the background, a traditional multi-story building with a tiled roof and a mountain range are visible. A dark blue semi-transparent overlay covers the lower portion of the image, containing the text 'PERSPECTIVES' and the Capelli logo. A gold banner at the bottom right contains the text 'SIERRE - SUISSE'.

PERSPECTIVES



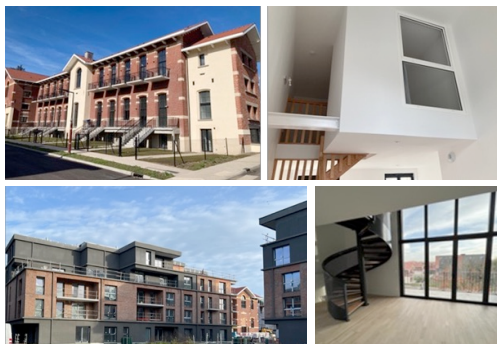
SIERRE - SUISSE

04

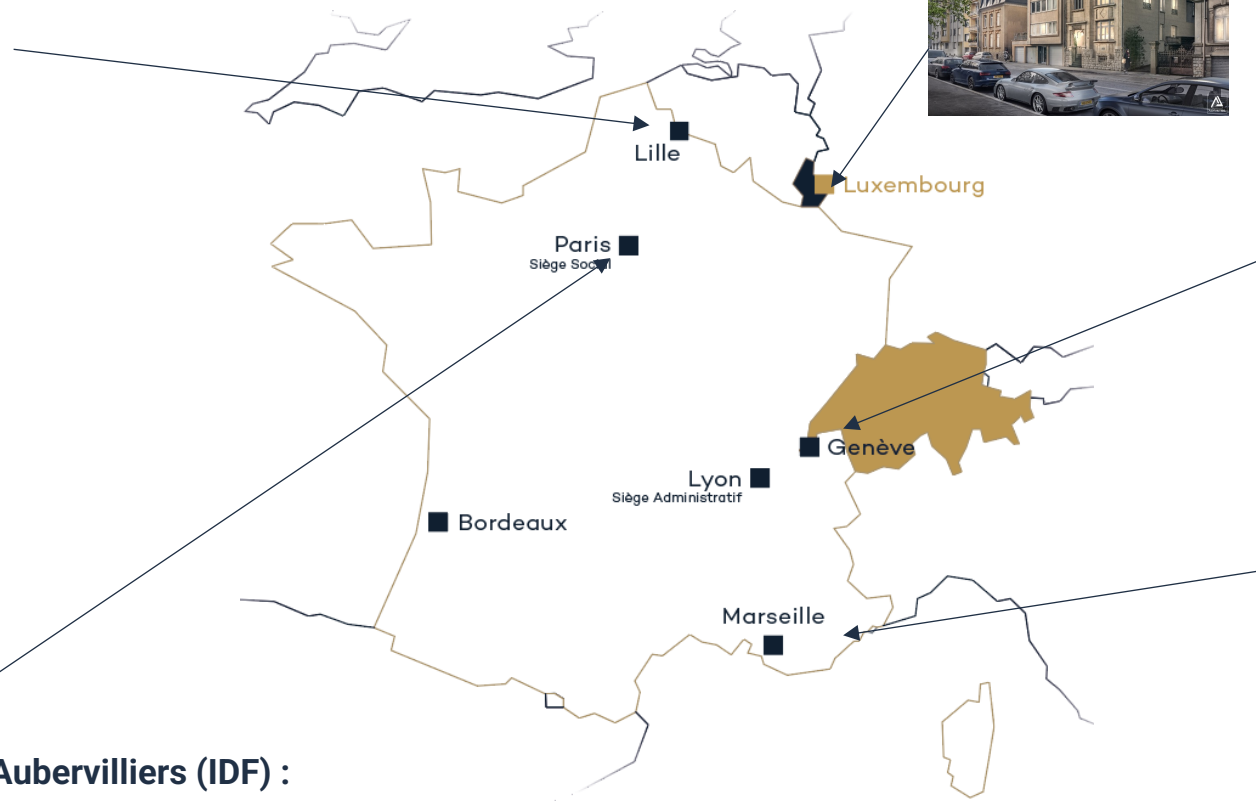
DE NOMBREUSES LIVRAISONS EN COURS OU À VENIR

...

- **Saint-André-Lez-Lille (HDF) :**
450 logements + 1 RSS



- **Aubervilliers (IDF) :**
100 logements



- **Luxembourg :** Résidence de 4 appartements de luxe



- **Cologny (Suisse) :** Résidence de 5 appartements de luxe



- **Nice (Paca) :**
Livraison d'une résidence de 14 appartements en déficit foncier

Près de 1 500 livraisons seront réalisées entre septembre 2022 et juin 2023

04

DE NOUVEAUX AXES DE DÉVELOPPEMENT POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DU MARCHÉ



- **Opérations Montagne** : Plusieurs lancements de nouvelles opérations sur les 12 prochains mois (Les Houches, Chamonix,...)
- Ventes en diffus notamment en LMNP



- **Produits Gérés** : Résidences Seniors, Résidences Etudiants,...
- Association avec des opérateurs qui sécurisent les opérations par des baux long terme
- Ventes en bloc ou diffus notamment en LMNP



- **Cellules stockage artisanat** : Produits très recherchés à la fois par les utilisateurs et par les investisseurs
- Plusieurs projets à l'étude en France et en Suisse

Lancement des premières opérations dans les 3 prochains mois

04

3 PROGRAMMES REPRÉSENTENT À EUX SEULS 165 M€ D'ACHATS ET 400 M€ DE CA À RÉALISER

SOUTH VILLAGE - LUXEMBOURG

200 M€



Terrassement en cours

SCÈNE DES LOGES - PARIS

130 M€



Démarrage travaux : S1 2023

CPAM - BORDEAUX

70 M€



Démarrage travaux en cours

04

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
- ...

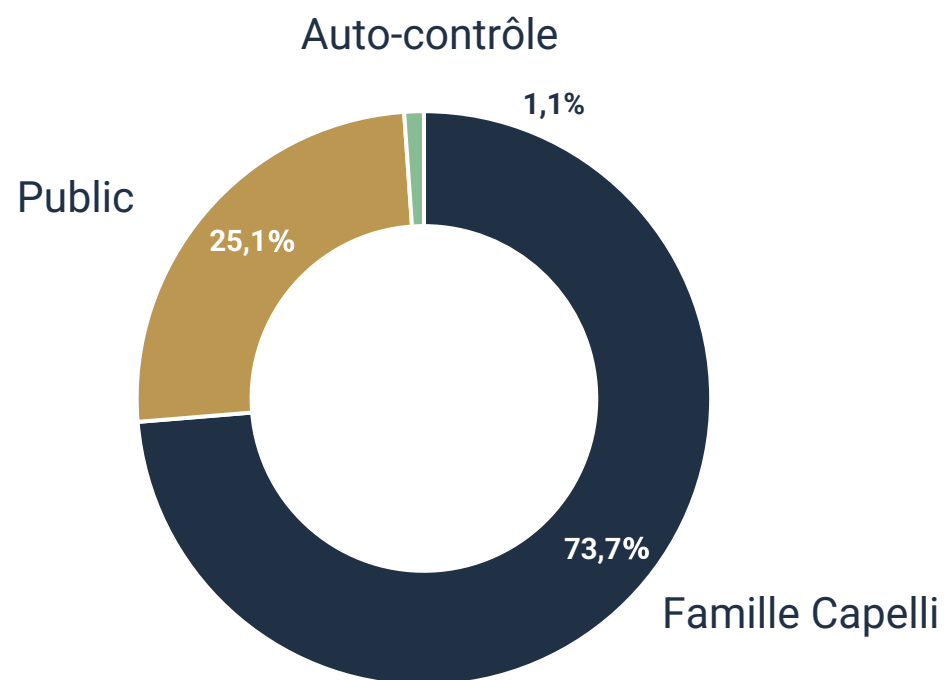


CARNET DE L'ACTIONNAIRE



ETAPLES - HDF

CARNET DE L'ACTIONNAIRE



Cotée sur Euronext Growth

Capitalisation actuelle : 28 M€ (12/12/2022)

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 annuel

24 mai 2023

Résultats annuels

28 juin 2023



capelli-immobilier.fr

