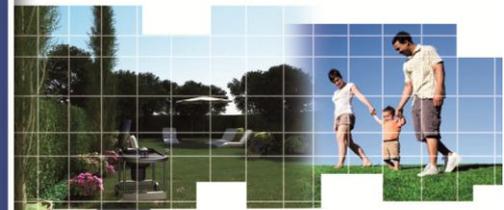




**PROMOTEUR**



**AMENAGEUR**

**Résultats annuels 2011/2012**  
**Réunion SFAF du 26 juin 2012**

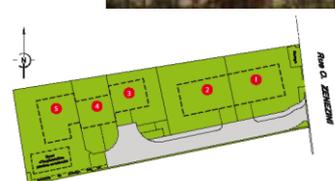
# Notre modèle économique

Un modèle économique simple :  
*Tirer le meilleur profit d'un foncier qui devient de plus en plus rare*



**Foncier**

Expertise de 36 ans



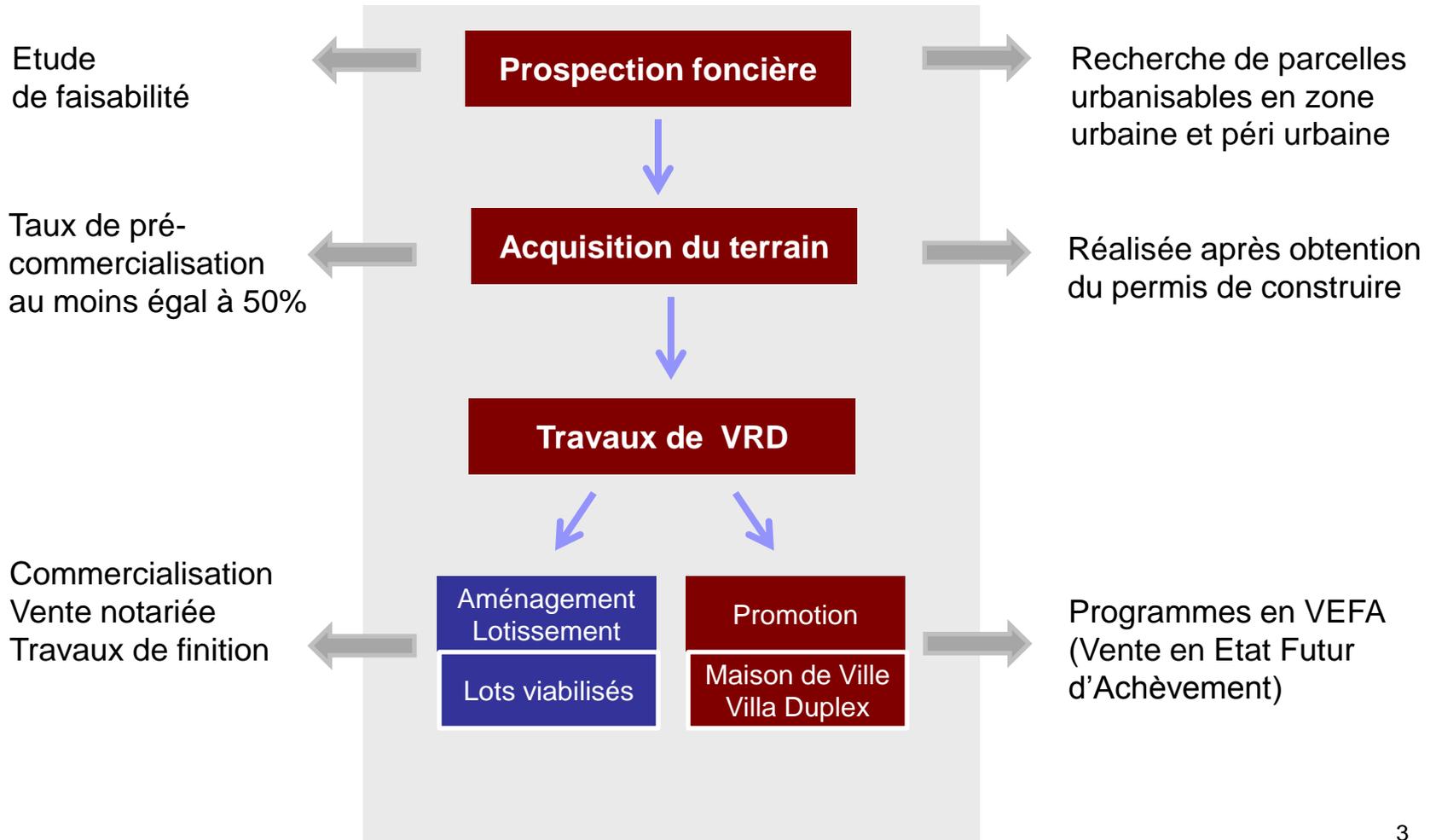
**Aménagement /  
lotissement**



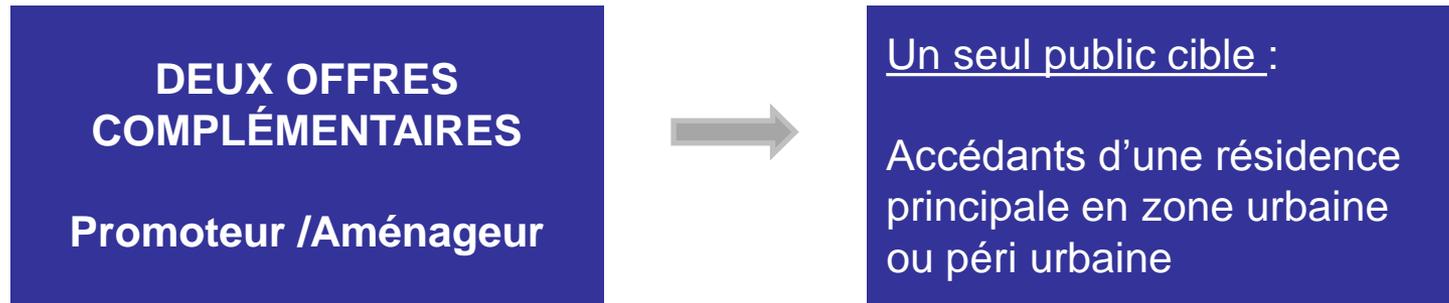
**Promotion**

Concept inédit Villa Duplex  
Maisons de ville

# Notre métier : Promoteur - Aménageur



# Un business model résistant



- Capacité d'adaptation de l'offre et diversification
- Pas d'exposition aux ventes en défiscalisation
- Un segment de clientèle peu sensible à l'environnement conjoncturel (besoin vital de se loger/différentiel nul entre location et acquisition)

# Un repositionnement stratégique réussi

**2010**  
Activité dominante  
Aménagement/Lotissement



**2012**  
50/50  
Lotissement/Promotion



**2015**  
Activité dominante  
Promotion



**Croissance rentable du C.A. :**  
**Effet de levier promotion**  
**Montée en valeur ajoutée et augmentation des marges**  
**Forte génération de cash**

# Une entreprise saine et rentable

## Principaux indicateurs de performance 2011/2012

CA | **47,9 M€**

Marge commerciale | **12,3 M€**  
soit 25,7%

EBIT | **3,9 M€**  
soit 8% du CA

Résultat net | **2,4 M€**  
soit 5% du CA

Gearing au 31/03/12 | **-0,6**

Fonds propres | **32,6 M€**

→ Repositionnement réussi en moins de 18 mois

→ Phase d'accélération d'une croissance rentable



**Nos concepts et nos réalisations**  
**Des produits de résidence principale**  
**financièrement accessibles**  
**dans les 1<sup>ères</sup> et 2<sup>èmes</sup> couronnes de grandes villes**

# Notre concept : Appartement en Villa Duplex



# Notre concept : Appartement en Villa Duplex



**Séduit une clientèle  
recherchant un logement  
en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne  
Un espace de vie avec  
jardin et garage, proche  
du centre ville, des  
écoles et des transports  
en commun**

# Notre concept : Appartement en Villa Duplex

---

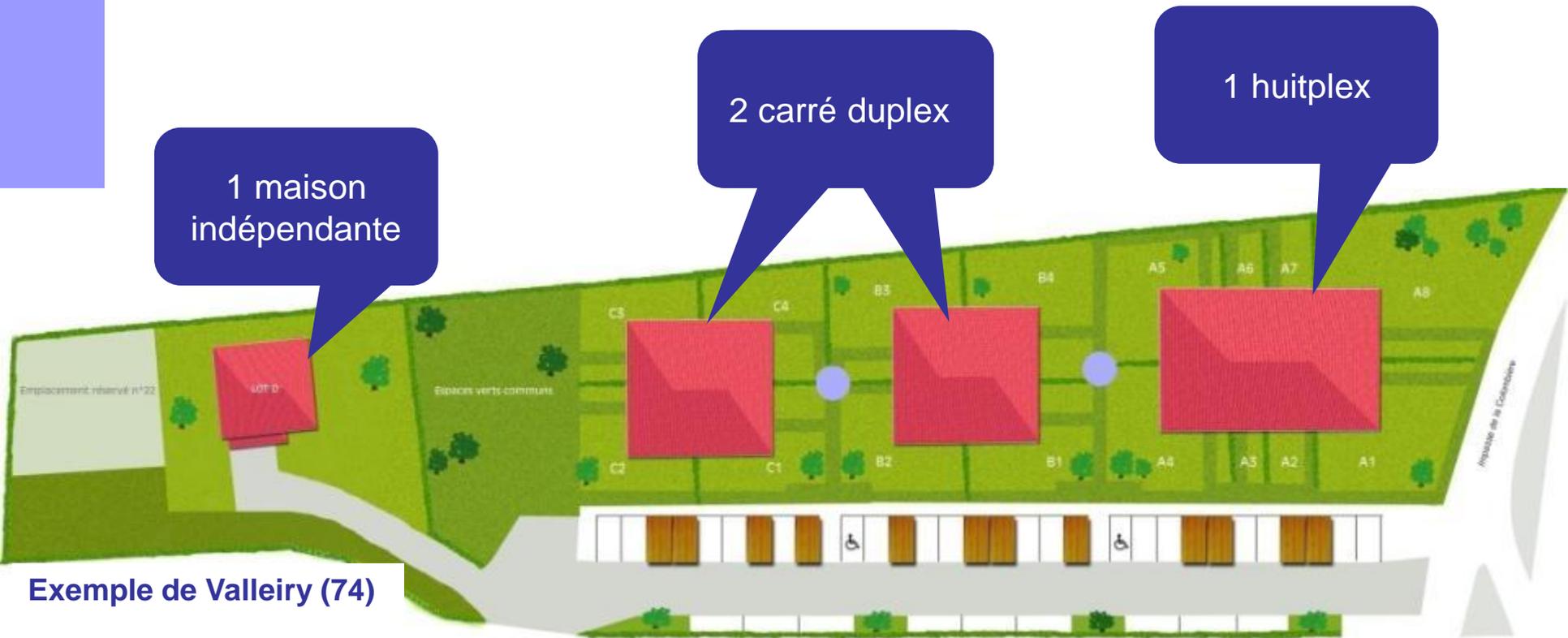


# Notre concept : Appartement en Villa Duplex

---



# Un concept évolutif



Exemple de Valleiry (74)

## Exemples de nos réalisations « Promotion »



« Les Jardins de Maud » - Fontaine sur Saône (69)

## Exemples de nos réalisations « Promotion »



**« Le Parc des Longs Prés » - Divonne les Bains (01) – 21 maisons**

# Exemples de nos réalisation « Promotion »

---



**Francheville (69) - 17 logements**



## Exemple « Lotissement » »



## Exemple « Lotissement »



# Exemple « Lotissement »





## Nos programmes en cours

# Rhône-Alpes et Sud de la France



Mâcon (71)

Candillargues (34)

Tournefeuille (31)

Grimaud (83)

Dagneux (01)  
Divonne les Bains (01)  
Saint Jean de Gonville (01)  
La Boisse (01)  
Thoiry (01)  
St Genis Pouilly (01)

Fillinges (74)  
Jonzier Epagny (74)  
Loisin (74)  
Valleiry (74)

Lyon 4 (69)  
Francheville (69)  
Limonest (69) x 2  
Millery (69)  
Mions (69)  
Toussieu (69)  
Villeurbanne (69)  
Vaulx (69)  
Les Chères (69)  
Quincieux (69)  
Lyon 8

Fitilieu (38)

# Nos programmes en Ile de France



# Quelques exemples de programmes « Promotion » en cours

Opérations	Dépt	Superficie m <sup>2</sup>	Etat d'avancement	Nbre de log.	Date de livraison estimée	CA HT en K€
Saint Genis Pouilly (St Vincent)	01	6670 m <sup>2</sup>	Commercialisation 100%. Plancher haut	18	2 <sup>nd</sup> sem 2013	5.898 K€
Francheville	69	2112 m <sup>2</sup>	Commercialisation 94%. Livraison	17	En cours	3.512 K€
Toussieu (Lys)	69	9258 m <sup>2</sup>	Commercialisation 100%. Hors d'eau	32	2 <sup>nd</sup> sem 2013	5.283 K€
Candillargues	34	7262 m <sup>2</sup>	Commercialisation 75%. Equipement en cours	27	1 <sup>er</sup> sem 2013	4.624 K€
Chevry	01	2770 m <sup>2</sup>	Commercialisation 100%. Finitions en cours	20	1 <sup>er</sup> sem 2013	4.080 K€



# Quelques exemples de programmes « Lotissement » en cours

Opérations	Dépt	Superficie m <sup>2</sup>	Nombre de lots	Etat d'avancement	CA HT en K€
Cornebarrieu	31	7190 m <sup>2</sup>	11	Commercialisation 100%. Travaux de 1 <sup>ère</sup> phase réalisés.	1.281 K€
Montberon	31	14707 m <sup>2</sup>	18	Commercialisation 100%. Travaux de 1 <sup>ère</sup> phase réalisés	1.541 K€
Vert Saint Denis	77	3789 m <sup>2</sup>	10	Commercialisation 100%. Travaux de 1 <sup>ère</sup> phase réalisés. Travaux de finition en cours.	1.921 K€
Toussieu Audrey	69	10285 m <sup>2</sup>	14	Commercialisation 80%. Travaux de 1 <sup>ère</sup> phase en cours.	1.590 K€



# Des concepts répondant parfaitement aux attentes du marché

## Enquête Habitat 2011\* « Le Logement idéal des Français »

### Carte d'identité de l'acquéreur type

30-39 ans

Primo-accédant

Locataire depuis 5 à 10 ans

Montant investi 150 à 200 K€

Si maison : garage obligatoire

Si appartement : cave

### Motivations

Réaliser un placement (43%)

Faire ce qui lui plaît chez soi  
(42%)

Avoir un logement pour sa  
retraite (40%)

Transmettre un patrimoine  
(31%)

Besoin de sécurité (27%)

### Pièces préférées des français

Séjour (81%)

Cuisine (13%)

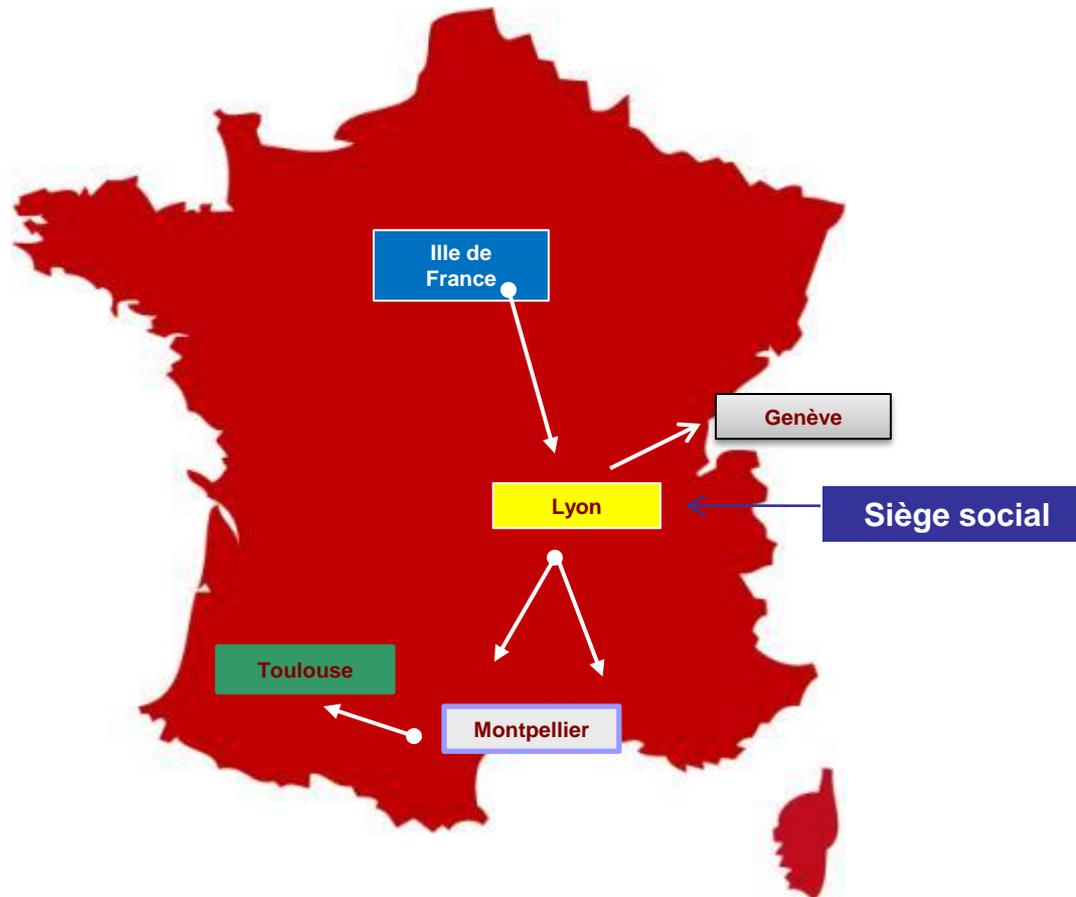




**Une organisation efficace et  
des opérations marketing rodées**

# Notre organisation

## Nos implantations



**Effectif total** : 57 personnes

**Zones couvertes** :

Région parisienne

Rhône-Alpes

Languedoc Roussillon

PACA

**5 agences** dont le siège social

# Un site Internet efficient

CAPELLI

N°Azur 08 1000 22 22

CONTACT

MA SÉLECTION

coup de coeur

DAGNEUX (01)

Appartements en villa-duplex

À partir de 239 500 €

PROGRAMMES NEUFS

TERRAINS A BATIR

DEFISC

LE GROUPE

SERVICES EN LIGNE

cp, ville, dept. Rechercher >

RECHERCHER UN BIEN

Type de bien :

- terrains
- maisons
- appartement neuf villa duplex
- appartements neufs

Situation :

Région :

Rechercher >

Votre crédit en quelques clics !

APELLI FINANCEMENT

RAPPEL GRATUIT & IMMÉDIAT

Un conseiller vous rappelle immédiatement

Prénom :

Téléphone \* :

Email :

Valider

CAPELLI TV

Retrouvez toute

[www.groupe-capelli.com](http://www.groupe-capelli.com)

+ de 2 200 visiteurs jour

Aide au financement

Rappel immédiat  
samedi inclus

Lancement CAPELLI TV

# Un site Internet efficient



Focus sur le  
descriptif  
d'un  
programme

## Notre offre

LANCEMENT !  
BIEN RARE ! Grimaud, à 2 pas de Saint Tropez, grande maison neuve individuelle de 150 m<sup>2</sup> habitables.  
4 chambres en étage + bureau en rez de chaussée, sur son terrain à partir de 870 m<sup>2</sup> arboré.



# Des campagnes marketing sélectives



## MARRE DU BETON ET DE LA GRISAILLE ?

● Terrains à bâtir ● Appartements ● Maisons ● Villas Duplex

LIMONEST  
LA BOISSE TOUSSIEU MIONS  
ST PIERRE LA PALUD  
MILLERY  
LYON  
CROIX-ROUSSE  
FRANCHEVILLE  
CHAUSSAN

VOTRE COIN DE PARADIS VOUS ATTEND CHEZ CAPELLI !

Ou contactez-nous au **06 28 575 585**  
www.groupe-capelli.com **N°Azur 08 1000 22 22** PRIX APPEL LOCAL

Et pour la 1<sup>ère</sup> fois sur une chaîne TV nationale !  
**CAPELLI PARRAIN DE NCIS sur**





## **2012/2013, exercice de convergence**

**Un Groupe structuré pour une croissance rentable**

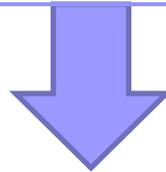
# 2012/2013, un exercice de convergence

---

■ **Repositionnement réussi**  
**Promoteur – Aménageur**

+ **Standards de rentabilité d'excellent niveau**

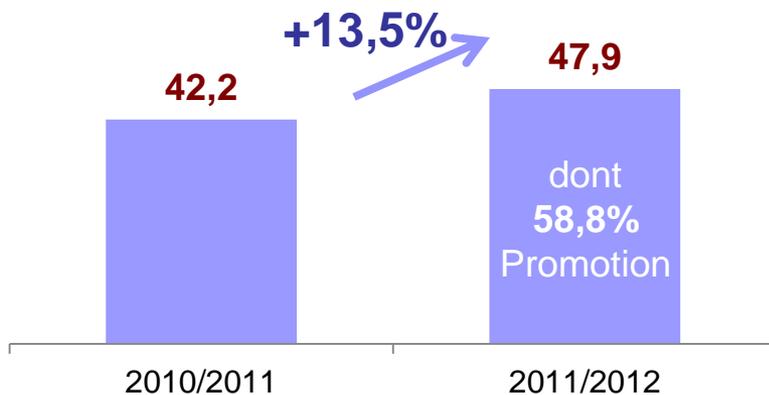
+ **Politique volontariste à l'achat :**  
**qualité du foncier sous compromis**



**Croissance rentable**

# Un business model en accélération

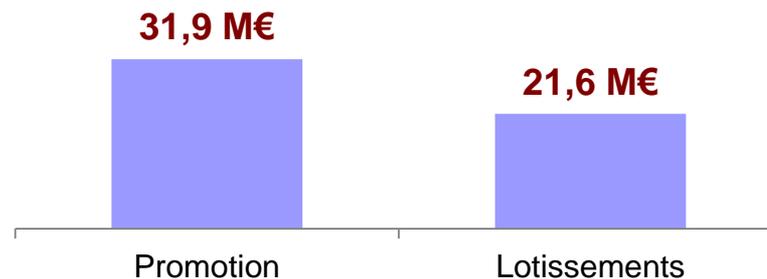
## Chiffre d'affaires 2011/2012 (en M€)



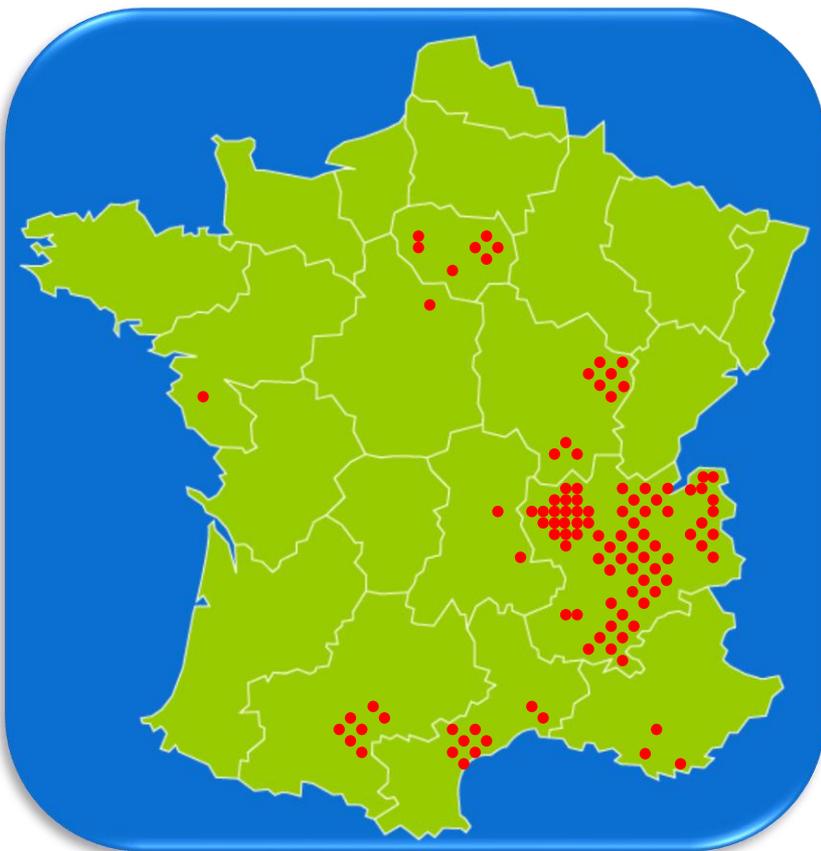
## Lots sous compromis d'achat (en M€) (1<sup>er</sup> au 15/05/2011)



Backlog au 31/03/12 | **53,5 M€** (vs 42,7 au 15/05/2011)



# Dynamique territoriale et forte montée en puissance de la région parisienne



## **Lots sous compromis d'achats** (depuis le 01/01/2012)

- Rhône Alpes : 65,1 M€
- Ile de France : 19,5 M€
- PACA et Languedoc Roussillon : 8,7 M€

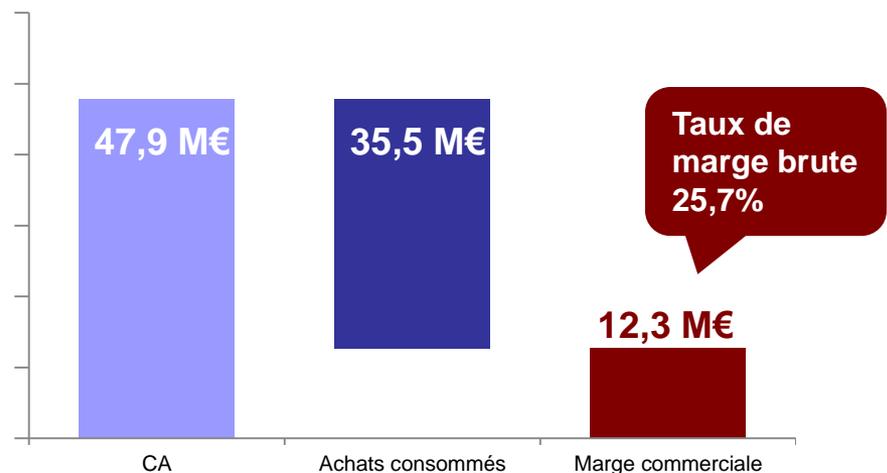
TOTAL : **93,3 M€** au 15 mai 2012  
vs 56,8 M€ en n-1

# Rentabilité opérationnelle supérieure à 8%

## Taux de marge commerciale de 25,7%

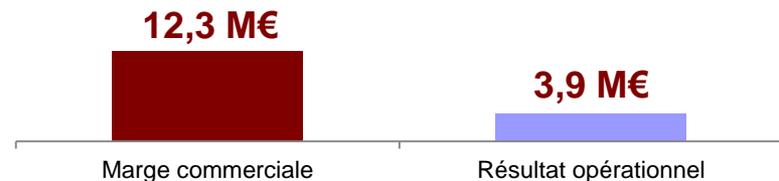
### → Effet de levier

- Croissance de la Promotion
- Croissance volumes
- Rotation lots



## Résultat opérationnel de bon niveau

### → Taux de rentabilité opérationnelle de 8,1%



# Rentabilité opérationnelle de 8,1%

Compte de résultats consolidés (1<sup>er</sup> avril – 31 mars)

EN M€	2011/2012	2010/2011	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>47,9</b>	42,2	+13,5%
<b>Marge commerciale</b>	<b>12,3</b>	8,9	+38,1%
<b>Marge commerciale en %</b>	<b>25,7%</b>	21,2%	+4,5 pts
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3,9</b>	2,2	+76,1%
<i>Marge opérationnelle</i>	<b>8,1%</b>	5,2%	+2,9 pts
<b>Résultat financier</b>	<b>-0,09</b>	-0,10	-
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>3,8</b>	2,1	+80,0%
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>2,4</b>	1,2	+104,5%

# Nouvelle amélioration du Gearing

## Principaux éléments du bilan

EN M€	31/03/2012	30/09/2011	31/03/2011
<b>Capitaux propres</b>	32,6	30,9	30,2
<b>Trésorerie et eqvt de trésorerie</b>	20,2	18,9	19,3
<b>Dettes financières</b>	20,0	22,7	26,6
<b>Endettement net</b>	-0,2	3,8	7,3
<b>Gearing*</b>	<b>-0,06</b>	<b>0,12</b>	0,24
<b>Stocks</b>	32,3	32,0	29,6
<b>Créances clients</b>	23,1	22,0	23,2
<b>Fournisseurs</b>	25,8	23,7	20,5
<b>Total Bilan</b>	87,3	82,2	82,1

\*Endettement / fonds propres

# Tableau de flux de trésorerie

**EN M€**

**31/03/2012**

**Résultat net consolidé**

**+2,46**

**Flux nets de trésorerie liés à l'activité**

**+8,96**

**Flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement**

**-0,30**

**Flux nets de trésorerie liés aux activités de financement**

**-0,92**

**Variation de trésorerie**

**+7,66**



## Nos orientations 2012

# Poursuite d'une croissance rentable

---

- Croissance du chiffre d'affaires à 2 chiffres (bonne visibilité pour les mois à venir)
- Nouvelle amélioration de la rentabilité
- Forte génération de cash
- Maintien d'une structure extrêmement saine
- Un concept qui fait ses preuves et répond idéalement aux contraintes du marché de l'immobilier actuel avec un positionnement marché pertinent : **des produits de résidence principale financièrement accessibles dans les 1<sup>ères</sup> et 2<sup>èmes</sup> couronnes des grandes villes.**