



COMMUNIQUÉ DE PRESSE  
Paris, le 25 mai 2022, 8h00

## CAPELLI, CHIFFRE D'AFFAIRES 2021-2022 À 290 M€

### OBJECTIF 2022-2023 : CHIFFRE D'AFFAIRES DE PLUS DE 350 M€

- Focalisation sur les grands projets maximisant les marges et offrant plus de flexibilité
- Backlog toujours d'excellent niveau à 605 M€

Le Groupe CAPELLI, promoteur immobilier européen coté sur Growth Euronext Paris, annonce ce jour son chiffre d'affaires de l'exercice 2021-2022<sup>1</sup>.

#### Les points à retenir :

- La Suisse enregistre sur l'exercice une activité historique de 33 M€ vs. 10 M€ en n-1. La France subit le décalage, sur le premier trimestre 2022-23, d'une grosse opération à Bordeaux (70 M€ de CA) et a été globalement pénalisée, comme les autres acteurs du marché, par les retards administratifs accumulés depuis les confinements et à des recours de plus en plus nombreux. Au Luxembourg, CAPELLI vient de signer l'achat du foncier pour réaliser un programme immobilier de 21 000 m<sup>2</sup> à Howald, au sud de la ville, pour lequel il a déjà obtenu le permis de construire et qui générera du chiffre d'affaires sur l'exercice en cours.
- En 2022-23, la stratégie visant à se positionner sur des programmes de grande taille (CA > à 50 M€) se concrétise pleinement avec plusieurs projets d'envergure en cours. Ces programmes contribuent à optimiser les marges (réduction des frais de commercialisation et des démarches administratives) et offrent plus de flexibilité à la vente et pour les travaux. Menés en partenariat avec des investisseurs institutionnels, ils permettent également de bien gérer l'endettement du Groupe dans un contexte de fort développement.
- Le chiffre d'affaires 2022-23 devrait s'inscrire à plus de 350 M€, sécurisé par l'exécution de programmes de grande envergure tant en France qu'au Luxembourg.

### Chiffre d'affaires annuel 2021-2022 à 290,3 M€

En M€ - Non audité	2021-2022	2020-2021	Var. en %
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>290,3</b>	<b>280,5</b>	<b>+3,5%</b>
Dont France	215,3	232,8	-7,5%
Dont International	75,0	47,7	+57,2%

<sup>1</sup> Clôture de l'exercice au 31 mars de chaque année



Le chiffre d'affaires du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021-22 s'inscrit à 84,4 M€. Sur l'ensemble de l'exercice, l'international signe une activité forte à 75,1 M€ et représente 26% du chiffre d'affaires total. La part du chiffre d'affaires réalisée avec les institutionnels (ventes en bloc) reste élevée (environ 50%).

À date, les indicateurs de croissance sont très bien orientés avec des projets majeurs et emblématiques tant en France qu'au Luxembourg qui tireront les ventes des mois à venir.

- Le Backlog s'élève à 605 M€ dont 124 M€ à l'international. Il est constitué pour une bonne partie de grands projets, donnant au Groupe une bonne visibilité à 2 ans.
- Le niveau de commercialisation des programmes représente plus de 91% des lots réservés ou actés au 30 avril 2022.
- Le Groupe vient d'acquérir pour plus de 170 M€ de foncier sur les 6 derniers mois dont 80 M€ à l'international.

Dans ce contexte, CAPELLI vise un chiffre d'affaires de plus de 350 M€ pour l'exercice 2022-23.

## Changement de taille et positionnement orienté majoritairement sur des grands projets d'aménagement urbain

Fort de son savoir-faire en matière d'aménagement de friches et de réhabilitation de grands ensembles (bureaux, logements, centres commerciaux, sites industriels, ...), à l'image de ce qui a été fait à Saint-André-Lez-Lille (59) ou au Luxembourg avec les Capelli Towers, le Groupe mène une stratégie constituant à se positionner en priorité sur des programmes de revitalisation urbaine. Ces projets sont de plus en plus réalisés en partenariat avec des fonds d'investissement spécialisés dans l'immobilier.

Plusieurs programmes en cours illustrent cet engagement et notamment La Scène des Loges qui consiste à transformer / réhabiliter un ancien garage en plein cœur de Paris et South Village au Luxembourg qui reconstruit la ville sur une friche d'ancienne zone commerciale.

- **La Scène des Loges - Paris 15<sup>e</sup>.** Cet actif immobilier du Groupe Renault en bord de Seine et face à la Tour Eiffel a été acquis par le Groupe CAPELLI le 1<sup>er</sup> décembre 2021, pour être réhabilité et transformé en logements et en un centre d'enseignement. La commercialisation de ce programme immobilier d'exception en plein Paris a débuté en janvier 2022 et représentera un chiffre d'affaires d'environ 130 M€.
- **South Village – Howald au Luxembourg.** Cet ensemble immobilier de 21 000 m<sup>2</sup>, situé dans un quartier en redéveloppement, comprendra 128 logements, des espaces commerciaux, du coworking, du coliving et des bureaux. CAPELLI vient d'acquérir le foncier. Le permis de construire étant délivré, le Groupe vise une livraison au deuxième semestre 2025. Cette opération représentera un chiffre d'affaires d'environ 200 M€. Une partie de cette opération est en co-promotion avec Novaxia Investissement. Ce projet participera ainsi pleinement à la métamorphose du quartier de Howald, aujourd'hui en plein renouveau.

**Christophe Capelli, Président Directeur Général, conclut :** « Dans un secteur en pleine mutation où les enjeux sociaux et environnementaux deviennent des composantes majeures des projets immobiliers, nous nous devons de réinventer notre approche du métier de Promoteur. Nos programmes de réhabilitation / construction intègrent l'économie circulaire, des modes constructifs durables et la sauvegarde du patrimoine. Ils proposent également des lieux de vie permettant un meilleur « vivre ensemble » en privilégiant des espaces communs : coworking, rooftops, jardins ou potagers partagés, etc ... Maîtrise rationalisée et intelligente des mètres carrés, des systèmes constructifs et des coûts de construction tels doivent être aujourd'hui les critères déterminants de nos projets. Fort de notre expérience dans ce domaine, nous nous positionnons avant tout comme un acteur responsable du développement urbain. »



## Prochaine publication :

- Résultats annuels 2021-2022 : 29 juin 2022, après bourse

## 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.

## 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

## 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 -Tel : +33 (0)6 31 35 99 50 – [Amalia Naveira capelli@edifice-communication.com](mailto:Amalia.Naveira@edifice-communication.com)

Relations Presse - Tel : +33 (0)6 88 48 48 02 – [Samuel Beaupain – sbeaupain@edifice-communication.com](mailto:Samuel.Beaupain@edifice-communication.com)

