



Un Groupe structuré pour délivrer la croissance embarquée

- Un exercice attendu en hausse d'environ 30%
- Un backlog⁽¹⁾ record en hausse de 34% sur un an à 555,7 M€
- Une structure parfaitement en phase avec les objectifs moyen terme du Groupe

Le Groupe CAPELLI, promoteur immobilier européen, publie ce jour ses résultats semestriels pour l'exercice 2019-2020 (1^{er} avril - 31 mars).

Résultats consolidés du semestre (1^{er} avril au 30 septembre)

Les points à retenir :

- La saisonnalité du chiffre d'affaires est encore plus marquée qu'habituellement avec un 1^{er} semestre qui ne reflète pas la dynamique commerciale très soutenue du Groupe. Sur l'ensemble de l'exercice, la croissance attendue est d'environ +30%.
 - L'activité totale du semestre s'établit à 83,4 M€ contre 82,6 M€ réalisés au 1^{er} semestre 2018-19.
 - La France progresse de 19% à 55,7 M€.
 - L'international, pénalisé par des retards administratifs au Luxembourg, bénéficiera d'un rattrapage sur le 2nd semestre.
- Véritable indicateur de la dynamique de croissance du Groupe, le backlog au 12 novembre 2019 est en hausse de 34 % à 555,7 M€, dont 112 M€ hors de France. Il valide la capacité de CAPELLI à répondre aux enjeux de son marché.
- L'application des normes IFRS 16 (reconnaissance à long terme des engagements des contrats de location) et IAS 23 (reclassement des coûts d'emprunts) a un effet important sur la présentation et la lecture des comptes du Groupe, avec principalement :
 - +4 M€* de marge brute et d'EBIT liés au reclassement des coûts d'emprunts en résultat financier en raison de l'application de IAS 23.
 - -2 M€ de capitaux propres consolidés afin d'avoir un bilan d'ouverture intégrant les impacts de IAS 23 sur les exercices passés.
 - +13,7 M€ d'endettement net lié à IFRS 16.
- **La marge brute** représente désormais 30% du chiffre d'affaires. Cette hausse s'explique par le reclassement des coûts d'emprunts en résultat financier (4,7 points*) et le cadencement de construction du programme immobilier de Saint-André-Lez-Lille (1,4 point*). Ces deux derniers points reclassés, la marge brute s'établit à 23,9%* contre 23,0% un an plus tôt.
- **Les charges externes et de personnel** s'élèvent à 13,7 M€ (14,6 M€* en annulant l'effet de la norme IFRS 16). Elles reflètent les efforts de structuration consentis par le Groupe l'an dernier pour renforcer son organisation et être en mesure d'aborder sereinement sa nouvelle phase de croissance. Compte-tenu de la saisonnalité de l'activité, ce niveau de charges de structure sera complètement absorbé sur l'ensemble de l'exercice.



- **La marge d'EBIT** ressort désormais à 8,7% du chiffre d'affaires. Hors IFRS 16 et IAS 23, elle s'établit à 3,9%* contre 7,9% un an plus tôt.
- **Le résultat financier** s'établit à -6,5 M€ contre -2,8 M€ pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2018-19 en lien avec l'application de la norme IAS 23. Sans ce dernier effet, le résultat financier s'établit à 2,5 M€* prouvant à nouveau la capacité du Groupe à contrôler son endettement.
- **Le résultat net** ressort à 1,1 M€ contre 2,8 M€ un an plus tôt.

EN M€ - non audités	1 ^{er} semestre 2019/2020	1 ^{er} semestre 2018/2019
Chiffre d'affaires	83,4	82,6
Marge brute	25,0	19,0
<i>En % du CA</i>	<i>30,0%</i>	<i>23,0%</i>
<i>Marge brute ajustée IAS 23 & Saint-André-Lez-Lille*</i>	<i>23,9%</i>	<i>23,0%</i>
EBIT	7,3	6,5
<i>En % du CA</i>	<i>8,7%</i>	<i>7,9%</i>
<i>EBIT ajusté IFRS 16 et IAS 23*</i>	<i>3,9%</i>	<i>7,9%</i>
Résultat financier <i>(dont écarts de change)</i>	(6,5)	(2,8)
Résultat net consolidé	1,1	2,8
Résultat net part du groupe	0,6	2,5

Le Conseil d'Administration de CAPELLI, réuni le 10 décembre, a arrêté les comptes du 1^{er} semestre 2019-20. Ces comptes consolidés ont fait l'objet d'un examen par les Commissaires aux Comptes.

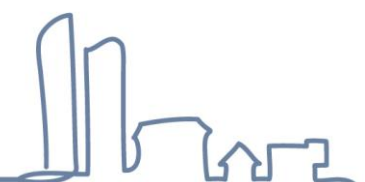
Une campagne d'achat pour plus de 200 M€ de CA réalisée sur le semestre

La structure financière au 30 septembre 2019, sous contrôle, reflète la dynamique du Groupe et prépare la forte croissance attendue sur la fin d'exercice et les suivants. Cette politique d'achats importante générera chiffre d'affaires, rentabilité et trésorerie sur le 2nd semestre.

- **Les Capitaux propres** se montent à 66 M€. Ils sont diminués de 2 M€* par l'application de la norme IAS 23 (estimation de la société).
- **Le Gearing** (ajusté des normes IFRS 16 et IAS 23) ressort en hausse à 2,74x*, contre 2,16x à fin septembre 2019. Deux achats importants mais très fortement commercialisés (St André Lez Lille à 87% et Hesperange à 80%) représentent à eux seuls 0,5x de gearing.

Des ambitions stratégiques réaffirmées et un objectif de croissance confirmé pour 2019-20

- Avec un backlog historiquement élevé de 555,7 M€ sécurisant 12 à 18 mois d'activité et fort d'une organisation renforcée et désormais efficiente, le Groupe CAPELLI est confiant dans sa capacité à générer une croissance organique soutenue à court et moyen terme. Le chiffre d'affaires de l'exercice 2019-20 est attendu en hausse de 30%.



- Le Groupe poursuit la mise en œuvre de son plan stratégique Cap 2025, avec l'objectif d'intégrer le Top 8 des promoteurs immobiliers. Sur le semestre, le Groupe a notamment travaillé à :
 - La digitalisation et l'optimisation de ses process internes.
 - La création d'une cellule dédiée aux Grands Comptes et aux appels d'offres, ce qui permet d'activer une stratégie de ventes en blocs offensive et de se positionner sur des projets de grande ampleur pour maximiser les effets d'échelle.
 - La conception de programmes toujours plus innovants pour répondre aux nouveaux modes de vie et aux exigences des clients, investisseurs institutionnels ou privés, bailleurs ou encore acquéreurs-occupants.
 - La poursuite du maillage territorial avec de premiers projets lancés en PACA.

(*) Compte-tenu de l'application des normes IFRS 16 et IAS 23 et des impacts importants sur la présentation et la lecture des comptes, le Groupe CAPELLI, dans une démarche de comparabilité, donne ici des estimations (non auditées par les commissaires aux comptes) de résultats et d'agrégats hors application de ces deux normes.

Prochaine publication :

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2019/2020

12 février 2020

Lexique

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.

Le gearing correspond à l'endettement net/ capitaux propres consolidés

À propos du Groupe CAPELLI

Fort de plus de 40 ans d'expérience dans la conception d'espaces de vie pour des propriétaires occupants, le Groupe s'est concentré depuis plus 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, séniors, hôtelières, affaires). Sa croissance organique historique très 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.

Coté sur Euronext Paris Compartiment C – Code Isin : FR 0010127530
Bloomberg CAPLI FP – Reuters CAPLI. PA

Contacts

Groupe CAPELLI

Christophe Capelli - Président Directeur Général

Rodolphe Peiron - Directeur Général Adjoint

Julien Buronfosse – Responsable financement et relations investisseurs

Tel : + 33 (0)4 78 47 49 29 – <https://capelli-immobilier.fr>

Edifice Communication

Nathalie Boumendil - Relations Investisseurs - +33 (0)6 85 82 41 95 - nathalie@edifice-communication.com

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

