



# Résultats semestriels 2017

*Décembre 2017*



**Aménageur d'espaces de vie**



# Aménageur d'espaces de vie en zones urbaines et péri-urbaines



Logements collectifs et réhabilitations  
en centre ville



Logements collectifs  
en péri-urbain



Logements semi collectifs  
en péri-urbain



**Logements collectifs, investissements locatifs, habitat social, résidences seniors,  
résidences étudiants, VillaDuplex®**

Une expertise éprouvée dans la détection de foncier liée à l'historique du Groupe

Une réelle capacité à structurer l'offre afin de répondre aux contraintes des différents types de clientèle :  
prix / type de logement / localisation



## Une présence nationale et internationale unique



### 3 pays couverts par des agences ou filiales CAPELLI



1975 – 2010 : Une activité centrée sur l'aménagement-lotissements en région Rhône-Alpes essentiellement

2010 – 2012 : Réussite du repositionnement sur l'activité **Promotion**  
Accélération du développement en **ILE DE FRANCE**

2013 : Création de **CAPELLI SUISSE**

2013 : Création de **CAPELLI LUXEMBOURG**

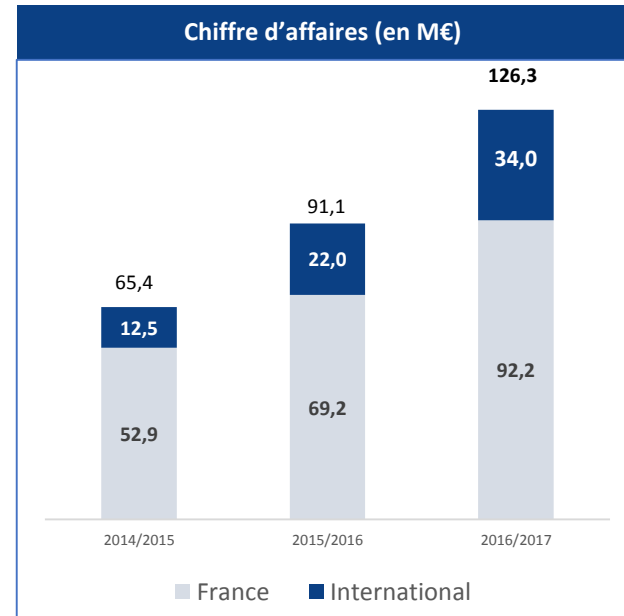
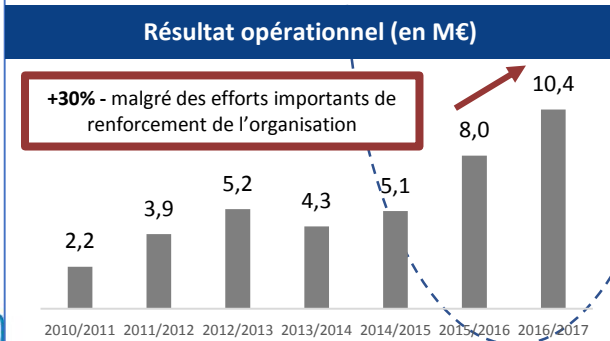
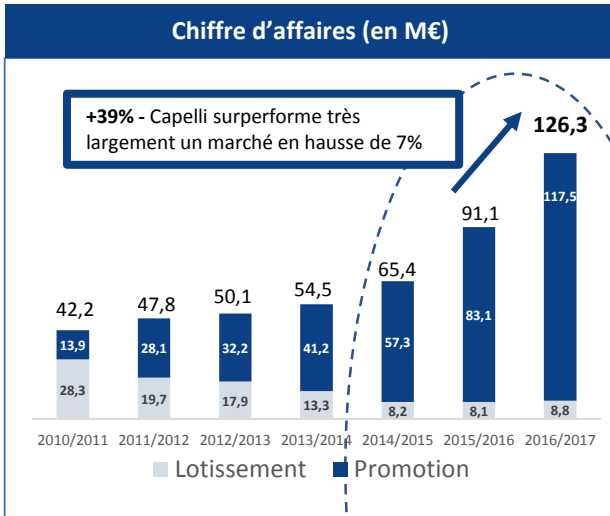
2015 – 2016 : Création de **CAPELLI LILLE ET CAPELLI BORDEAUX**

Objectif : dépasser les 300 M€ de CA rapidement



# Une trajectoire de croissance forte et rentable....

.... notamment portée par l'internationalisation du groupe



# Un Groupe en ordre de marche



**UNE OFFRE COUVRANT TOUS LES SEGMENTS  
DE CLIENTÈLE**



**UNE CROISSANCE RENTABLE  
UNE CAPACITÉ À DÉLIVRER LE PLAN  
DE DÉVELOPPEMENT**



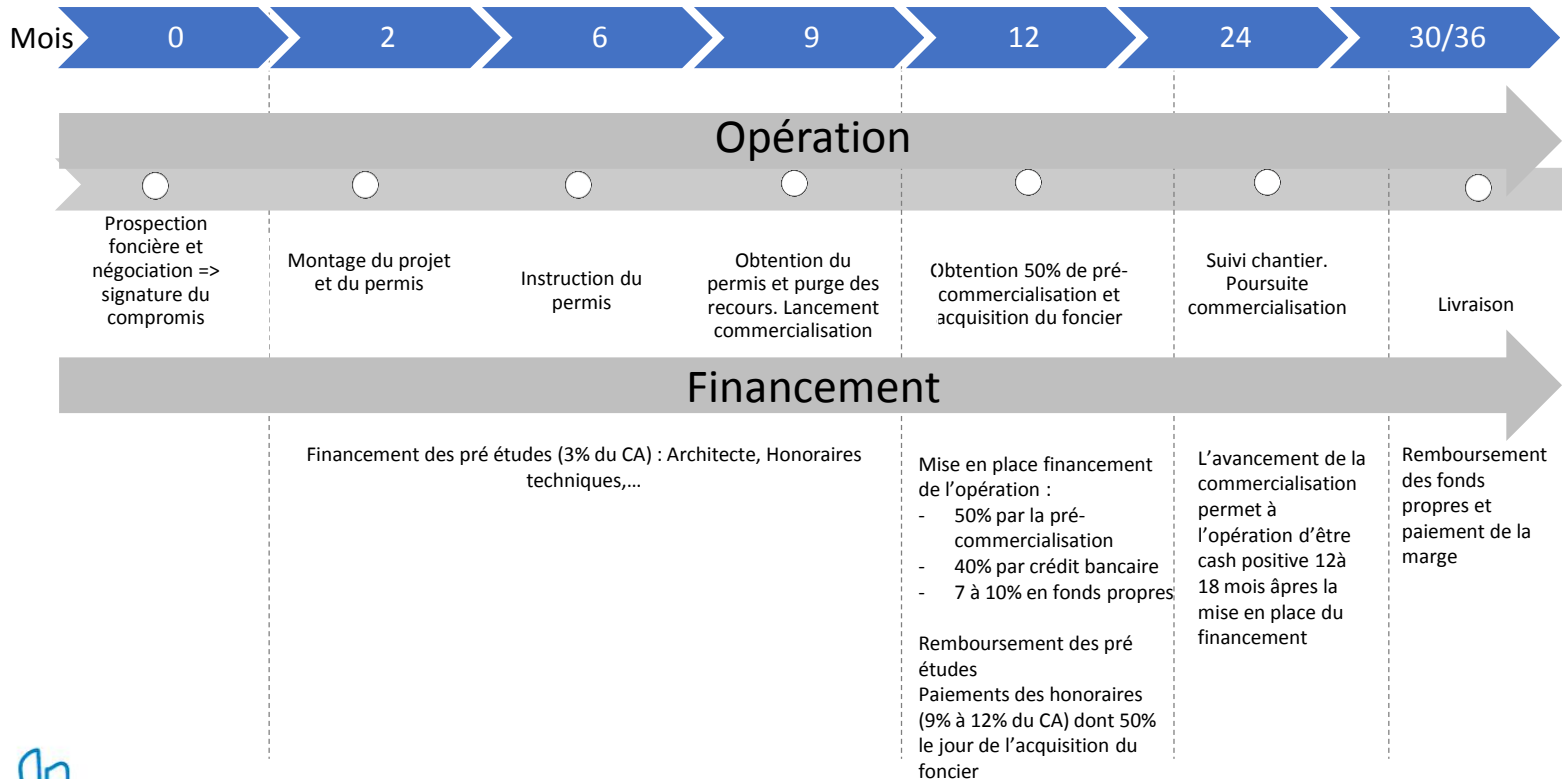
**UNE ORGANISATION  
RENFORCÉE POUR  
ABSORBER ET ACCÉLÉRER LA  
CROISSANCE**



**UNE PRÉSENCE FORTE SUR DES  
TERRITOIRES À FORT POTENTIEL ET A  
L'INTERNATIONAL**



# Calendrier type d'une opération de promotion

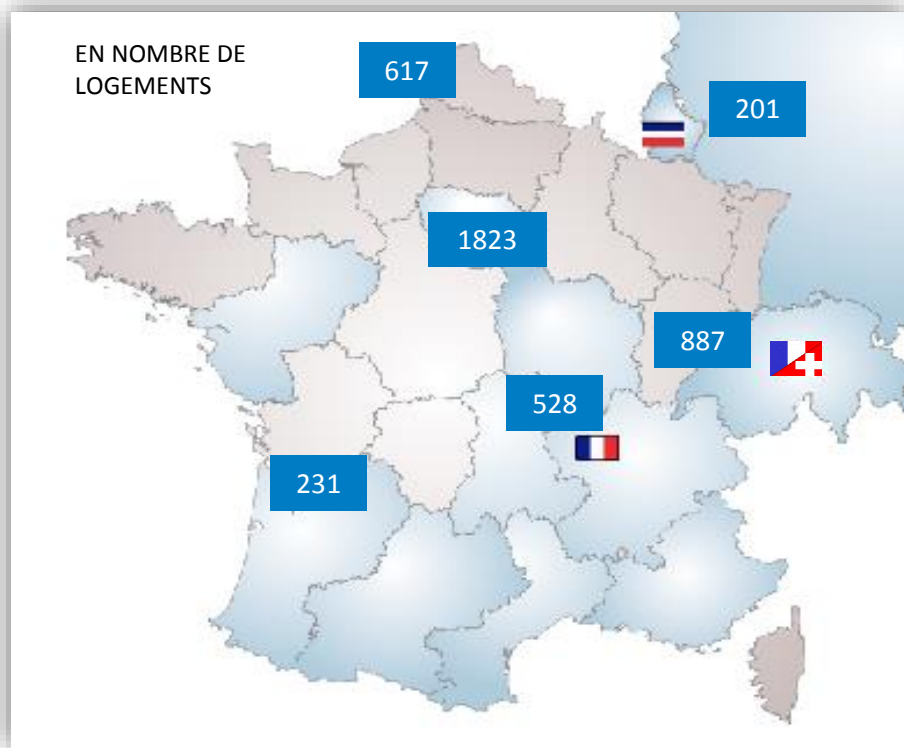




Nos programmes en cours



## Nos programmes en cours



**65 opérations en cours de montage**

Au 18.10.2017

**Soit 4 287 logements**

représentant

un chiffre d'affaires de :

**1 milliard d'euros**



# SIEGE ET AGENCE RHONE ALPES



Une équipe de 50 personnes

- Direction Générale : 3
- Dev. Foncier : 5
- Montage / Bureau d'études : 8
- Vente : 10
- Fonctions centrales : 24



Opérations en cours de montage

Nombre d'opérations :  
11

Nombres de LOTS :  
528

Backlog : 44 M€

Lozanne (69)



Résidences Seniors pour SEMCODA

61 Logements  
100% actés  
CA : 11,2 M€HT



informations au 15/11/2017

# AGENCE ILE DE FRANCE



Une équipe de 30 personnes

- Direction : 1
- Dev. Foncier : 9
- Montage / Bureau d'études : 11
- Vente : 8
- Administratif : 1

Opérations en cours de montage

Nombre d'opérations :  
26

Nombres de LOTS :  
1 823

Issy Les Moulineaux



Backlog : 87 M€

Programme Confidences

18 Logements  
39% commercialisés  
CA : 8,4 M€HT

informations au 15/11/2017

# AGENCE LUXEMBOURG



Une équipe de 8 personnes

- Direction : 1
- Dev. Foncier : 1
- Montage / Bureau d'études : 4
- Vente : 1
- Administratif : 1



Opérations en cours de montage

Nombre d'opérations :  
7

Nombres de LOTS :  
201

Backlog : 60 M€

Strassen



Résidence Helena

16 Logements  
89% commercialisés  
CA : 14,5 M€HT



informations au 15/11/2017

# AGENCE GRAND GENEVE



Une équipe de 8 personnes

- Direction : 1
- Dev. Foncier : 4
- Montage / Bureau d'études : 2
- Administratif : 1



Opérations en cours de montage

Nombre d'opérations :  
14

Nombres de LOTS :  
887

Backlog : 77 M€

St Genis Pouilly



Résidences NewPark

123 Logements  
58% commercialisés  
CA : 30,1 M€HT

# AGENCE HAUTS DE FRANCE & AQUITAINE



## HAUTS DE FRANCE

- Equipe : 2 personnes

Nombre d'opérations :  
4

Nombres de LOTS :  
617

Backlog : 22 M€



## AQUITAINE

- Equipe : 4 personnes

Nombre d'opérations :  
3

Nombres de LOTS :  
231

Backlog : 3 M€

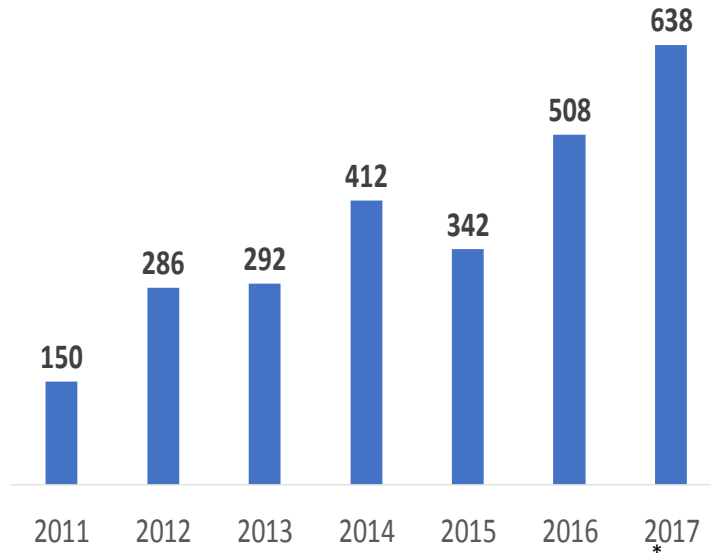


informations au 15/11/2017

# Forte visibilité grâce à un embarqué élevé

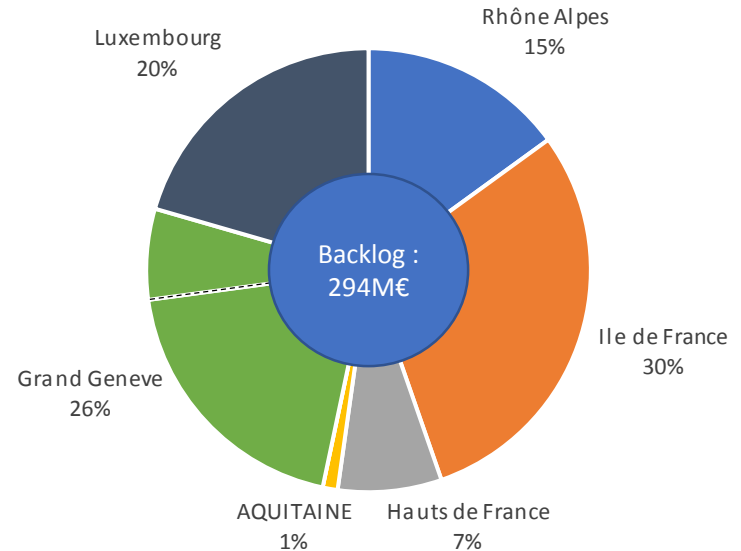


Portefeuille foncier – M€



Compromis signés dans l'année civile en M€ de C.A. attendus

Backlog au 15.11.2017 – M€



Lots actés et réservés depuis le début de l'exercice







A photograph of a modern outdoor terrace at dusk. The terrace is paved with grey stone tiles and features a large, circular planter bed with a tree in the center. Several people are sitting on lounge chairs and a bench, enjoying the view. The sky is a mix of purple and blue, with some light trails from a city or distant lights. A white sofa with cushions is on the left, and a dining table with chairs is on the right. A glowing white line-art building icon is overlaid on the left side of the image.

**Résultats financiers au 30.09.2017**



# Les points à retenir : croissance soutenue et rentabilité en forte hausse



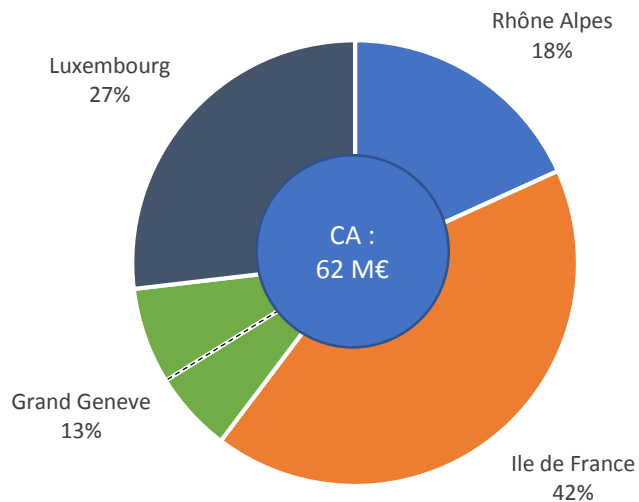
	S1 2018	vs. S1 2017
 <b>Chiffre d'affaires</b>	62,4 M€	+ 27%
<b>Dont France</b>	41,3 M€	+ 29%
<b>Dont International</b>	21,1 M€	+ 24%
 <b>Marge brute</b>	14,67 M€ 23,5% du CA	+ 29%
 <b>Résultat opérationnel</b>	6,04 M€ 9,7% du CA	+ 57%
 <b>Gearing</b>	1,55	vs 1,74 au 30.09.16



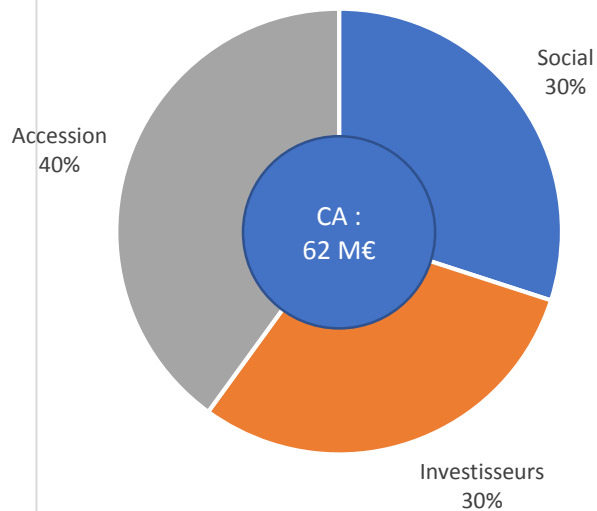
# Chiffre d'affaires : 62,4 M€, +27%



### CA par zone géographique (en %)



### CA par type de clientèle (en %) \*



\* Estimation Management



## Résultat opérationnel en forte progression : 6,05 M€, +56,7%



En M€	30/09/2017	30/09/2016
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>62,42</b>	<b>49,14</b>
<b>Marge brute</b>	<b>14,67</b>	<b>11,33</b>
% du Chiffres d'affaires	23,5%	23,1%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>6,04</b>	<b>3,87</b>
% du chiffre d'affaires	<b>9,7%</b>	<b>7,8%</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(3,43)</b>	<b>(1,43)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>2,61</b>	<b>2,43</b>
<b>Impôts</b>	<b>(0,80)</b>	<b>(0,91)</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>1,81</b>	<b>1,45</b>
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>1,53</b>	<b>1,00</b>

Marge brute forte et en croissance de 40 points

Croissance de la rentabilité opérationnel absorbant la structuration du groupe et ses investissements pour accélérer la croissance

Coûts financiers en hausse et intégrant une perte de change de 650K€ et des frais liés aux émissions Europ PP et TSSDI du semestre

Résultat net en hausse de 25%

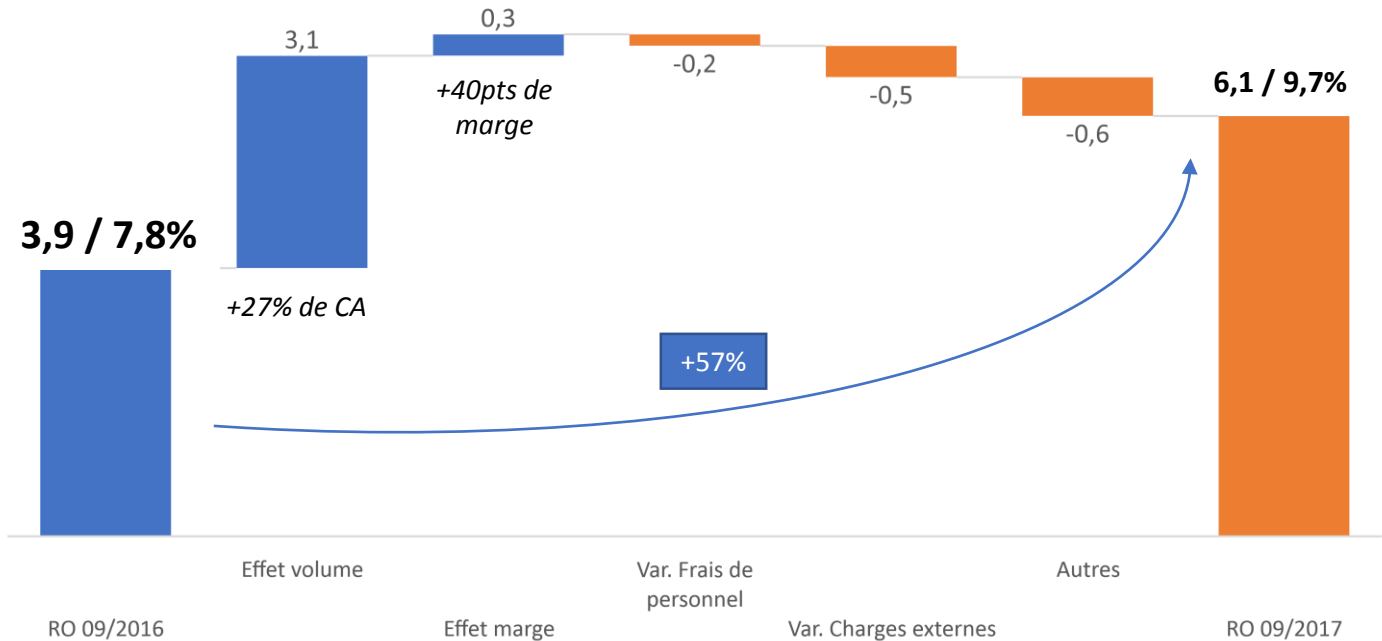
Résultat net pdg en hausse de 54%



# Bonne maîtrise des coûts dans un contexte de croissance forte



En M€



## Une structure bilantielle saine et maîtrisée



En M€	30/09/2017	31/03/2017
<b>ACTIF</b>		
Ecart d'acquisition	0,2	0,2
Immobilisations incorporelles	0,2	0,2
Immobilisations corporelles	4,6	4,4
Immobilisations financières	0,8	0,7
Impôt Différé Actif	2,9	1,3
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>8,6</b>	<b>6,8</b>
Stocks	115,7	101,3
Créances clients	76,7	65,7
Compte Courant	14,9	1,7
Autres actifs courants	22,1	17,8
Trésorerie et équivalents	41,9	33,6
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>271,4</b>	<b>220,2</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>280,0</b>	<b>227,1</b>

En M€	30/09/2017	31/03/2017
<b>PASSIF</b>		
Capital social	15,1	15,1
Réserves consolidées	34,5	20,4
Résultat net	1,5	4,0
<b>Capitaux propres - Part du Groupe</b>	<b>51,2</b>	<b>39,5</b>
Part des minoritaires	3,4	3,2
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>54,6</b>	<b>42,7</b>
Provisions non courantes	0,1	0,1
Passifs financiers non courants	67,7	42,7
Impôt Différé Passif	6,6	4,5
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>74,5</b>	<b>47,3</b>
Provisions courantes	0,1	0,1
Endettement courant	67,0	47,2
Compte Courant	6,9	7,0
Dettes fournisseurs	61,1	68,6
Autres passifs courants	15,8	14,0
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>150,9</b>	<b>137,1</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>280,0</b>	<b>227,1</b>



## Un gearing sous contrôle accompagnant la croissance

En M€	31/03/2017	31/03/2017
<b>Dettes nettes corporates</b>	<b>43,0</b>	<b>33,5</b>
<i>Gearing Corporate</i>	<i>0,79</i>	<i>0,78</i>
<b>Dettes nettes opérations</b>	<b>41,8</b>	<b>28,1</b>
<i>Gearing Opérations</i>	<i>0,76</i>	<i>0,66</i>
<b>Dettes nettes</b>	<b>84,8</b>	<b>61,6</b>
Capitaux propres consolidés	54,6	42,7
<b>Gearing</b>	<b>1,55</b>	<b>1,44</b>

Gearing Corporate : stable vs. 31/03/2017



Gearing Opérations en augmentation contrôlée par rapport au 31/03/2017 liée à la forte croissance de l'activité

Evolution du BFR (en M€)	30/09/2017	31/03/2017
BFR opérationnel net	131,3	98,4
Autres créances / dettes	6,3	3,6
<b>Total BFR</b>	<b>137,6</b>	<b>102,1</b>



89% de lots en cours de commercialisation « vendus\* »

En nombre	Nombre total de lots	Nombre de lots « vendus* »
Nombre de lots	2 316	2 051

\*Lots actés ou réservés au 30/09/2017



# 89% des logements en cours de commercialisation « vendus\* »



Opération	Commune	CA TTC TOTAL	Nb lots total	ACTES			RESERVES (sous contrat)			RESERVES (sans contrat)			STOCK		
				NB	CA TTC	%	NB	CA TTC	%	NB	CA TTC	%	NB	CA TTC	%
Le Clos des Ursules	BOURG EN BRESSE	836	45	45	836	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Les Balcons du Centre	POUILLY LE MONIAL	612	7	6	528	86%	1	84	14%	-	-	0%	-	-	0%
Le Clos Ste Catherine	VIRY	7 689	29	29	7 689	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Le clos du Verger	CLERMONT L'HERAULT	747	11	9	607	81%	-	-	0%	-	-	0%	2	140	19%
Le clos de Lorine	OLLAINVILLE	646	5	5	646	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
CL INVEST Le Clos loucky	PUSIGNAN	2 605	19	16	2 134	82%	-	-	0%	-	-	0%	3	471	18%
Le Cube toutes tranches	VILLEURBANNE	14 947	112	112	14 947	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
FAC CATHO	LYON 2	7 669	52	51	7 154	93%	1	515	7%	-	-	0%	-	-	0%
VILLA OZON	SEREZIN DU RHONE	13 230	64	63	12 991	98%	1	239	2%	-	-	0%	-	-	0%
Les jardins du château	SAVIGNY	3 119	17	17	3 119	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Clos des Viougues	SALON DE PROVENCE	2 988	14	10	2 104	70%	3	665	22%	-	-	0%	1	220	7%
Parc Bisso	FITILIEU Tranches 1 & 2	6 208	70	51	4 939	80%	2	95	2%	-	-	0%	17	1 174	19%
Les Jardins de la Chapelle	RILLEUX	3 057	20	20	3 057	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Le clos	COLLONGES AU MONT D'OR	1 560	7	7	1 560	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Les allées d'Avesnes	CHAPONNAY	8 466	37	36	8 248	97%	1	218	3%	-	-	0%	-	-	0%
Domaine d'Aspres	MEYLAN	24 692	141	100	17 512	71%	18	3 152	13%	2	350	1%	21	3 678	15%
Botania	FRANCHEVILLE FRG	13 019	62	54	10 888	84%	5	1 421	11%	3	710	5%	-	-	0%
Domaine de Louise	LOZANNE	11 177	61	61	11 177	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Les terrasses d'agnou	MAULE	4 153	26	24	3 853	93%	2	300	7%	-	-	0%	-	-	0%
Les prés des marguerites	BEAUMONT	3 902	11	10	3 555	91%	1	347	9%	-	-	0%	-	-	0%
<b>Total RHONE ALPES</b>		<b>131 321</b>	<b>810</b>	<b>726</b>	<b>117 542</b>	<b>90%</b>	<b>35</b>	<b>7 036</b>	<b>5%</b>	<b>5</b>	<b>1 060</b>	<b>1%</b>	<b>44</b>	<b>5 683</b>	<b>4%</b>
NATURA PARK	MORMANT T1	12 942	108	94	10 347	80%	10	1 905	15%	-	-	0%	4	690	5%
LES JARDINS D'amelie	PLESSIS ROBINSON	13 156	35	17	5 937	45%	9	3 710	28%	1	366	3%	8	3 143	24%
Mendes	NANTEUIL LES MEAUX	36 565	183	113	22 578	62%	13	2 598	7%	-	-	0%	57	11 389	31%
37 Arthur Petit	VIROFLAY	4 692	14	14	4 692	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Le 35	COURBEVOIE	14 802	82	-	-	0%	-	-	0%	3	555	4%	79	14 246	96%
39 Henri Barbusse	SAINT CYR L'ECOLE	4 566	22	22	4 566	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Les villas du moulin	ARPAJON	3 404	16	11	2 541	75%	5	863	25%	-	-	0%	-	-	0%
Vue Sur Parc	CARRIERES SOUS POISSY	6 355	28	25	5 624	89%	3	730	11%	-	-	0%	-	-	0%
Les allées du Marquis	FONTENAY T1 -T2 - T3	9 205	75	75	9 205	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Roguet	CLUCHY LA GARENNE	13 362	30	3	1 568	12%	17	6 935	52%	2	973	7%	8	3 886	29%
120 boulevard Menilmontant	PARIS 20	15 845	42	34	12 291	78%	7	2 905	18%	1	649	4%	-	-	0%
Le diorama	BRY sur marne	15 825	270	270	15 825	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Domaine de Villaroche	REAU	2 923	22	22	2 923	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
IN extenso	VILLIERS sur marne	15 064	71	40	7 253	48%	4	843	6%	6	1 541	10%	21	5 427	36%
<b>Total ILE DE FRANCE</b>		<b>168 706</b>	<b>998</b>	<b>740</b>	<b>105 351</b>	<b>62%</b>	<b>68</b>	<b>20 489</b>	<b>12%</b>	<b>13</b>	<b>4 084</b>	<b>2%</b>	<b>177</b>	<b>38 781</b>	<b>23%</b>



\*Lots actés ou réservés au 30/09/2017

# 89% des logements en cours de commercialisation « vendus\* »



Opération	Commune	CA TTC TOTAL	Nb lots total	ACTES			RESERVES (sous contrat)			RESERVES (sans contrat)			STOCK		
				NB	CA TTC	%	NB	CA TTC	%	NB	CA TTC	%	NB	CA TTC	%
Les hauts du Léman ILOT T	ST GENIS POUILLY	10 935	39	39	10 935	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Les Hauts du Léman ILOT G	ST GENIS POUILLY	8 749	34	34	8 749	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Le Clos Fleury	ST GENIS POUILLY	4 186	14	14	4 186	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Clos saint louis	CHATILLON EN MICHAÏLLE	4 700	45	23	2 730	58%	3	292	6%	2	196	4%	17	1 482	32%
Le domaine de la Bornette	ST PIERRE EN FAUCIGNY	5 510	30	27	4 700	85%	1	275	5%	-	-	0%	2	535	10%
Le Clos Scotti	ARENTHON T1 & T2	8 290	40	40	8 290	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Mont d'Arbois	MEGEVE	7 000	1	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%	1	7 000	100%
Le chemin du Bacon	MEGEVE	4 000	1	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%	1	4 000	100%
Le clos St Michel 2	VALLEIRY	7 808	26	26	7 808	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Les résidences du verger	JONZIER	2 100	6	5	1 751	83%	1	349	17%	-	-	0%	-	-	0%
Les Jardins d'Alice	DOUVAINE 1	3 869	11	6	2 118	55%	5	1 752	45%	-	-	0%	-	-	0%
Les Résidences d'Alice	DOUVAINE 2	5 301	24	13	2 353	44%	6	1 597	30%	-	-	0%	5	1 352	26%
LES JARDINS DU PORT	CORSIER (Suisse)	5 618	5	5	5 618	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
LES RESIDENCES DE PIERRE LONGUE	LANCY (Suisse)	17 848	36	36	17 848	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
LES RESIDENCES DU SIGNAL	BERNEX (Suisse)	14 467	10	10	14 467	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
LES CEDRES DU COTEAU	BERNEX (Suisse)	2 850	2	1	1 390	49%	1	1 460	51%	-	-	0%	-	-	0%
<b>Total GRAND GENEVE</b>		<b>113 232</b>	<b>324</b>	<b>279</b>	<b>92 943</b>	<b>82%</b>	<b>17</b>	<b>5 724</b>	<b>5%</b>	<b>2</b>	<b>196</b>	<b>0%</b>	<b>26</b>	<b>14 369</b>	<b>13%</b>
Wormeldange	EHNEN 1	4 824	7	-	-	0%	5	3 446	71%	1	689	14%	1	689	14%
HEIDE PARK	BEAUFORT (Luxembourg)	10 204	27	27	10 204	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
LES JARDINS DE GABRIELLA	LIVANGE (Luxembourg)	7 828	12	12	7 828	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Croix Saint Pierre	RODANGE (Luxembourg)	10 386	20	20	10 386	100%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	0%
Capelli Towers CT1	BELVAL	38 660	100	74	28 095	73%	11	4 508	12%	-	-	0%	15	6 058	16%
HELENA	STRASSEN (Luxembourg)	14 491	18	-	-	0%	15	11 521	80%	1	1 151	8%	2	1 820	13%
<b>Total Luxembourg</b>		<b>86 394</b>	<b>184</b>	<b>133</b>	<b>56 513</b>	<b>65%</b>	<b>31</b>	<b>19 474</b>	<b>23%</b>	<b>2</b>	<b>1 840</b>	<b>2%</b>	<b>18</b>	<b>8 566</b>	<b>10%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>499 653</b>	<b>2 316</b>	<b>1 878</b>	<b>372 349</b>	<b>75%</b>	<b>151</b>	<b>52 723</b>	<b>11%</b>	<b>22</b>	<b>7 180</b>	<b>1%</b>	<b>265</b>	<b>67 400</b>	<b>13%</b>



\*Lots actés ou réservés au 30/09/2017



## Principales lignes de financement obligataires corporate



Nom	Date d'émission	Date de remboursement	Montant	Coupon	ISIN
Capelli 2019	Oct-14	Dec-19	6,8 M€	7%	FR0012127322
Capelli 2020	Dec-15	Juin-20	7,5 M€	6,75%	FR0013073715
Capelli 2021	Dec-15	Dec-21	8,2 M€	7,2%	FR0013073723
Capelli 2020	Juil-16	Juin-20	3 M€	6,75€	FR0013192705
TSDI	Mai-17	Mai-23	12,28 M€	9,75%	FR0013256393
EUROPP	Mai-17	Mai-22	22 M€	6,25%	FR0013256385

L'émission de TSDI vient renforcer les fonds propres du Groupe et apporte une plus grande flexibilité pour accompagner le développement du Groupe tout en n'étant pas dilutive pour les actionnaires





## Conclusion

# Une ambition réitérée



## Trois axes stratégiques affirmés

### 1/ Conforter notre position sur nos territoires :

- **En France : Ile de France, Rhône-Alpes, Aquitaine, Hauts de France**
- **Luxembourg**
- **Grand Genève (Suisse romande et région frontalière)**

### 2/ Capitaliser sur notre positionnement différenciant

- **Une offre diversifiée permettant d'adresser une cible de clientèle large**
- **Un positionnement prix attractif**
- **Un savoir-faire historique dans la détection de foncier**

### 3/ Consolider notre place parmi les acteurs majeurs de la Promotion avec l'ambition de dépasser les **300 M€ de CA rapidement**

Un exercice 2017/2018 qui s'inscrit à nouveau en forte croissance



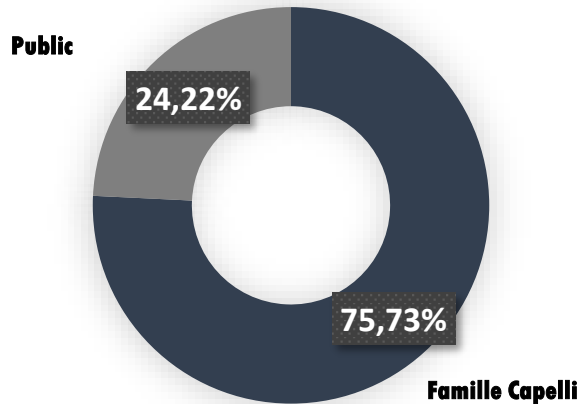


La Bourse

# Éléments boursiers au 30 septembre 2017



## Actionnariat au 30/09/2017



- **Cotée sur Euronext C**
- **Capitalisation actuelle de 111 M€ (12/12/2017)**
- **FR0012969095 CAPLI**
- **Analystes suivants la valeur :**
  - **Louise Boyer – CM CIC**
  - **Arnaud Riverain – GreenSome Finance**
  - **Florian Cariou – Louis Capital market**
- **Prochaines publications:**
  - **CA T3 le 31 janvier 2018 après bourse**
  - **CA T4 le 15 mai 2018 après bourse**





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