



TERRAIN
À BÂTIR

MAISON
NEUVE

APPARTEMENT
NEUF

VILLA
DUPLEX

PLATEAU À
AMÉNAGER

INVESTISSEMENT
LOCATIF

CAPELLI
FINANCEMENT

RÉSULTATS ANNUELS 2013/2014

PARIS – JUIN 2014

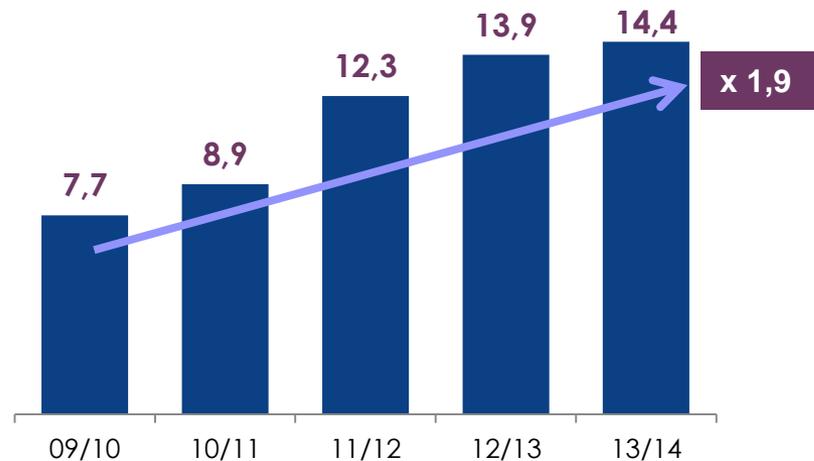
CAPELLI EN BREF

UNE CAPACITÉ ÉPROUVÉE DE CROISSANCE RENTABLE

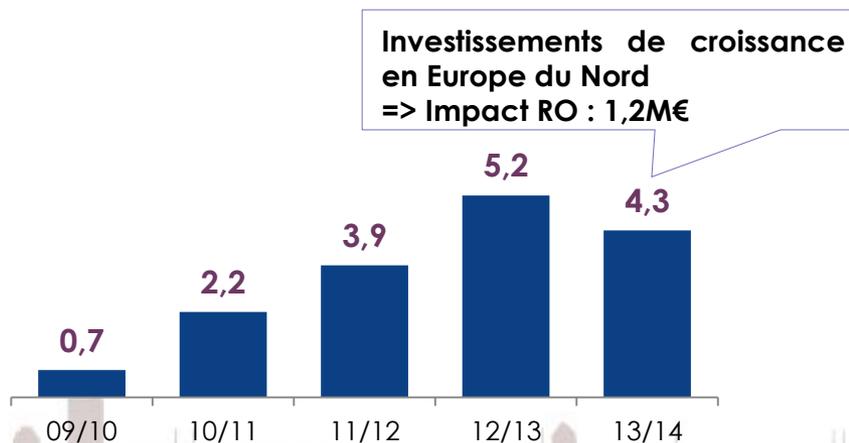
Chiffre d'affaires sur 5 ans (en M€)



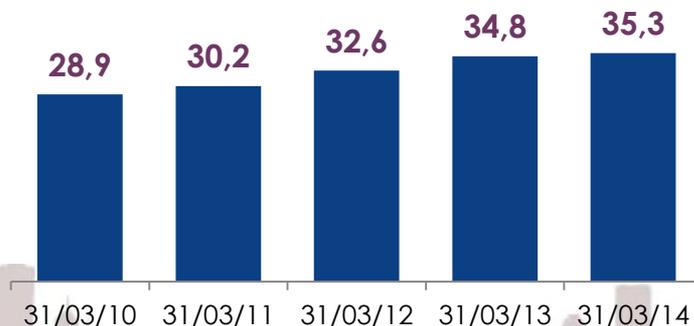
Marge brute sur 5 ans (en M€)



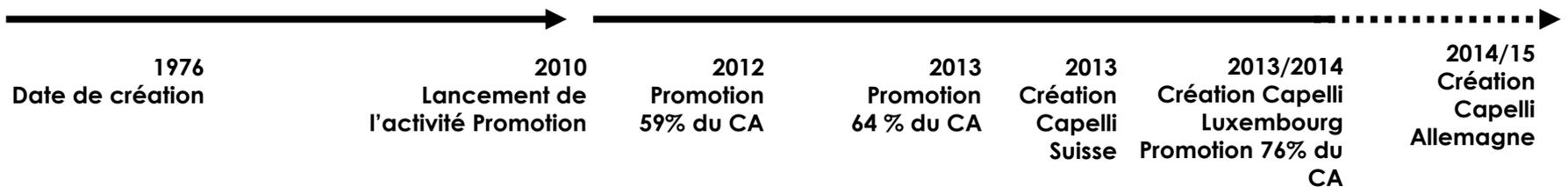
Résultat opérationnel sur 5 ans (en M€)



Capitaux propres sur 5 ans (en M€)



UN REPOSITIONNEMENT STRATÉGIQUE RÉUSSIT EN MOINS DE 3 ANS ET UN DÉVELOPPEMENT INTERNATIONAL QUI S'ACCÉLÈRE



UN BUSINESS MODEL RÉSILIENT GRÂCE À UN POSITIONNEMENT GLOBAL

Un puissant savoir-faire en matière de détection et acquisition de foncier.

Evolution des lots sous compromis d'achat (en M€)



Un succès affirmé du concept VillaDuplex®



+ de 20% des programmes en France

2013/2014

9% de croissance réalisée pour majeure partie en France

PROMOTION :

28% de croissance
57 M€ de CA en portefeuille

Une offre large adaptée aux différents profils d'acquéreurs :

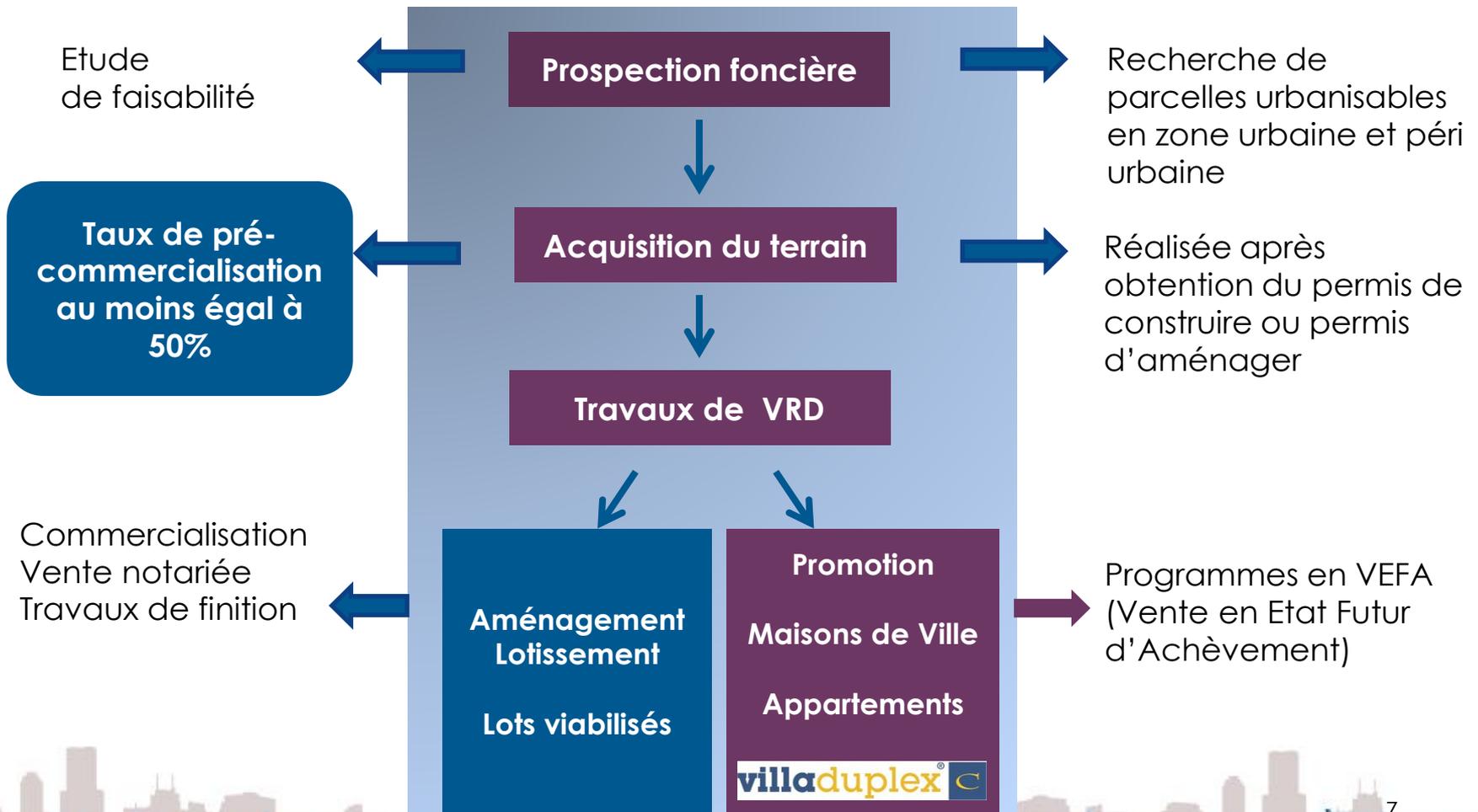
- Terrains à bâtir
- Maisons de ville & VillaDuplex®
- Petits immeubles collectifs privés
- Logements sociaux
- Investissement locatif
- Rénovation

UN POSITIONNEMENT DE PROMOTEUR AMÉNAGEUR GLOBAL NORD-EUROPÉEN



NOTRE MÉTIER

Créer de la valeur grâce à une réelle expertise en prospection foncière et un savoir-faire acquis dans la promotion immobilière



UNE OFFRE LARGE POUR PÉNÉTRER TOUS LES SEGMENTS DU MARCHÉ

1/ Logements privés en zone urbaine et 1ère et 2ème couronnes des grandes agglomérations



Terrains à bâtir



Maisons de ville et
VillaDuplex®



Collectif



Rénovation

UNE OFFRE LARGE POUR PÉNÉTRER TOUS LES SEGMENTS DU MARCHÉ

2/ Logements mix sociaux et collectifs

3/ Investissement locatif



Villas et maisons mitoyennes



Rénovation



Appartements

VillaDuplex® : Un concept innovant qui remporte un très vif succès

Une réponse efficace pour une clientèle recherchant un logement en 1ère et 2ème couronnes



Découvrez l'intérieur de
notre VillaDuplex®



UNE CAPACITÉ À RAYONNER SUR LES TERRITOIRES LES PLUS DYNAMIQUES





En cours
d'études

Ouverture d'une filiale à Genève en février 2013

1 chantier ouvert à
Lancy, commune située
dans le canton
Genevois.

2 programmes en cours
de montage.



Opérations lancées et/ou
sous compromis d'achat

30,9 MCHF HT

Ouverture d'une filiale au Luxembourg en octobre 2013

1 chantier ouvert à
Beaufort, commune
située au Luxembourg.

2 programmes situés à
la frontière du
Luxembourg (Terville et
Russange).



Opérations lancées et/ou
sous compromis d'achat

40,3 M€ HT

Création d'une filiale en Allemagne

Objectif : 2014/2015



CAPELLI SUISSE

NOS PROGRAMMES PROMOTION



- Périmètre du Grand Genève
- France
- Suisse

Lac Léman

01 St Genis Pouilly X 6 - M + I

Suisse
Lancy maisons - M
Lancy appartements - I
Corsier - M

74
Annemasse - I
Fillinges - I
Jonzier Epagny X2 - M
Beaumont x2 - M villa duplex
Megève - I
Savigny villa duplex
St Pierre en Faucigny villa duplex
Viry villa duplex
Valleiry villa duplex
Douvaine - M
Loisin - M
Arenthon villa duplex
Messery - I villa duplex

villaduplex

M : Maison
I : Immeuble
P : Plateaux

QUELQUES EXEMPLES



CAPELLI SUISSE : VILLAS DE STANDING À CORSIER

Un projet haut de gamme pour un lieu de gamme.

La situation géographique exceptionnelle de Corsier-Port au bord du Lac Léman à quelques kilomètres seulement de Genève.



CAPELLI SUISSE : APPARTEMENTS À LANCY



Programme en logements accessibles.



CAPELLI LUX

NOS PROGRAMMES PROMOTION



- France
- Luxembourg



Document non contractuel

Renseignements : 282 682 www.groupe-capelli-com

CAPELLI LUX

tracel immobilier S.A.

CAPELLI LUXEMBOURG - Filiale du Groupe Capelli, SA au capital de 15.139.000,00€
104, rue Henri Schmitt - 2030 Luxembourg

Luxembourg Beaufort - M

57

Russange – villaduplex
Terville - M

villaduplex

M : Maison
I : Immeuble
P : Plateaux

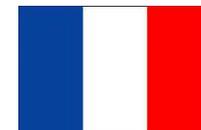
QUELQUES EXEMPLES



CAPELLI LUX : MAISONS À BEAUFORT

La ville de Beaufort est située à 30 km au Nord-Est de la Capitale Luxembourg et à 24 km au Sud-Ouest de la ville Allemande de Bitburg.





PRÉSENCE FORTE EN RHÔNE ALPES, PACA ET POURSUITE DE LA MONTÉE EN PUISSANCE EN ILE DE FRANCE



77

Presles en Brie - M + villa**duplex** 
Fontenay Tresigny - M + villa**duplex** 
Mormant - M + villa**duplex** 

78 Maule - L

91

Vert le Petit - L + villa**duplex** 
Saux les Chartreux - L
Ollainville - L
Arpajon - villa**duplex** 

villaduplex 
M : Maison
I : Immeuble
L : Lotissement

DÉVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITÉ DE RÉNOVATION

Une activité de réhabilitation d'immeubles anciens ou récents en zone urbaine revendus par lots ou par appartement qui connaît un vif succès

Exemple : Miribel (01)



Avant



Après

UNE FORTE NOTORIÉTÉ ET UN SAVOIR-FAIRE MARKETING ÉPROUVÉ

UNE NOTORIÉTÉ FORTE GRÂCE A DES CAMPAGNES PUB À FORTE EFFICACITÉ PRIX/AUDIENCE



PARRAIN DE



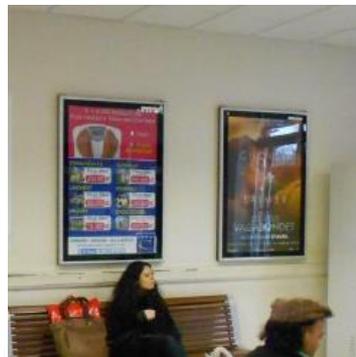
PARRAIN DE

ESPRITS CRIMINELS



ET UNE PRÉSENCE RÉCURRENTÉ DANS DES LIEUX STRATÉGIQUES AU SEIN DES VILLES

- Affichage bus
- Affichage couloir de métro,
- Affichage sur les grands axes de circulation (panneaux 4x3, 8m², etc...),
- Affichage dans les ascenseurs d'immeubles de bureau,
- Affichage gares
- Affichages portes d'ascenseur



NOS CAMPAGNES MARKETING EN SUISSE



-  Affichage bus
-  Parutions presse
-  Radio
-  Flyers



Nouveau à Lancy

Villas Contemporaines

Belles villas contemporaines immédiatement habitables.
A partir de 228 m² de surface utile, et de 155 m² habitables.
à partir de **CHF 2'399'000.-**

022 730 1000
www.groupe-capelli.ch

CAPELLI SUISSE PROMOTION

- 4 chambres dont une suite parentale
- Belles prestations
- Terrain végétalisé
- Chauffage par géothermie
- Chauffage solaire,
- Norme Minergie

022 730 1000 www.groupe-capelli.ch

CAPELLI SUISSE PROMOTION



CORSIER
LES JARDINS DU PORT

AUTORISATION ENTRÉE EN FORCE

5 villas de standing
Surface utile à partir de 189m²
A partir de **1 490 000 CHF**

022 730 1000 www.groupe-capelli.ch

CAPELLI SUISSE PROMOTION

5 villas contemporaines
à proximité immédiate du Lac

Belles prestations.
3 à 4 chambres à coucher.
Label HPE*.

*Haute Performance Énergétique Allégée

022 730 1000 www.groupe-capelli.ch

CAPELLI SUISSE PROMOTION

UN SITE INTERNET EUROPÉEN ET UNE FORTE PRÉSENCE WEB

www.groupe-capelli.com
Plus de 1 000 visiteurs jour

The screenshot shows the Capelli website interface. At the top, there's a navigation bar with the Capelli logo, a 'Vu sur TV' badge, and links for 'Le Groupe', 'Financier', 'Recrutement', 'Capelli TV', 'Actualités', and 'Conseils'. A search bar contains 'N°Azur 08 1000 22 22' and a search input field. Below the navigation are buttons for 'Terrain à Bâti', 'Maison Neuve', 'Appartement Neuf', 'Villa Duplex', 'Plateau à Aménager', 'Investissement locatif', and 'Capelli Financement'. A central banner reads 'Les offres de PRINTEMPS du 10 AVRIL 2014 au 30 JUIN 2014' with '3 MOIS D'OFFRES EXCEPTIONNELLES !'. On the left, a sidebar promotes 'PARRAINEZ ET GAGNEZ 500€(2) JE PARRAINE'. The main content area features a 'RECHERCHER UN BIEN IMMOBILIER' section with filters for 'Localisation', 'Type de bien', 'Surface minimum', and 'Nombre de pièces'. To the right are 'RAPPEL IMMÉDIAT' and 'DOCUMENTATION' forms. At the bottom, there's a 'NOTRE SÉLECTION TERRAIN A BATIR' with five property listings and a 'VOTRE CONSEILLER EN LIGNE' button.

- Un lien vers le site Internet Suisse et Luxembourg
- Un onglet « Investissement locatif »
- Un espace partenaires pour l'investissement
- Un contenu plus enrichi : actualités, conseils, etc.
- Une partie contact présente sur toutes les pages du site
- Un lien « Vente de terrain » pour nous envoyer un demande de contact

Sites partenaires

homegate.ch

IMMO
SCOUT 24

SeLoger
.COM

SeLoger
.COM

leboncoin.fr

Explorimmo
L'immobilier sur Internet

Explorimmo neuf
Tout l'immobilier neuf

lesclesdumidi.com
IMMOBILIER

ParuVendu
www.paruvenu.fr

LOGIC
-IMMO.COM

LOGIC
-IMMONEUF.COM

Superimmo
.com

DÉVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITÉ « INVESTISSEMENT LOCATIF »

Création d'un nouveau canal de distribution dédié aux investisseurs locatifs.
Un accès partenaire dédié sur le site Internet.

Le Groupe | Financier | Recrutement | Capelli TV | Actualités | Conseils

N°Azur 08 1000 22 22

PRIX APPEL LOCAL

Région, département, ville...

Terrain à Bâtir
Maison Neuve
Appartement Neuf
Villa Duplex
Plateau à Aménager
Investissement locatif
Capelli Financement

Accueil > Investissement Locatif > Rhône-Alpes > Haute-Savoie > Beaumont

INVESTISSEMENT LOCATIF BEAUMONT 74160 HAUTE-SAOVIE

PROCHAINEMENT

RT2012 Duflo!

Aux portes de Genève, à quelques kilomètres de Saint Julien en Genevois et Arochamps, dans la commune de Beaumont, maisons neuves avec 3 chambres

Box et emplacement parking privatif.

A partir de **349990 €**

RENTABILITÉ BRUTE* 4.1%

► NOMBRE DE PIÈCES : 4 ► SURFACE : à partir de 83,85 m²

CHIFFRES CLÉS

*Rentabilité brute moyenne hors Duflo : **4.1%**

► Zone Duflo : **A**

► Avantage fiscal Duflo : **Jusqu'à 54 000 € de réduction d'impôts sur 9 ans**

LOCALISATION | ACCÈS | CADRE DE VIE | PRESTATIONS | LOTS

Veuillez choisir le nombre de pièces souhaitées.

TOUS ▼ | 4 PIÈCES ▼

A partir de **349990 €** | À partir de **349990 €**

Lot	Description	Chambres	Surface	Jardin	Prix	Prix Garage	Loyer
1	Investissement Locatif T4 Beaumont	3	83,85 m ²	117,00 m ²	VENDU	-	-
10	Investissement Locatif T4 Beaumont	3	83,85 m ²	33,90 m ²	351100 €	Offert	1258 €
11	Investissement Locatif T4 Beaumont	3	83,85 m ²	119,45 m ²	VENDU	-	-
2	Investissement Locatif T4 Beaumont	3	83,85 m ²	79 m ²	RESERVE	RESERVE	1258 €
3	Investissement Locatif T4 Beaumont	3	83,85 m ²	87,75 m ²	VENDU	-	-
4	Investissement Locatif T4 Beaumont	3	83,85 m ²	93,10 m ²	VENDU	-	-
5	Investissement Locatif T4 Beaumont	3	83,85 m ²	101,90 m ²	VENDU	-	-
6	Investissement Locatif T4 Beaumont	3	83,85 m ²	53,75 m ²	353400 €	Offert	1258 €
7	Investissement Locatif T4 Beaumont	3	83,85 m ²	187,20 m ²	VENDU	-	-
8	Investissement Locatif T4 Beaumont	3	83,85 m ²	134,40 m ²	VENDU	-	-

NOS PACKS

- Découvrez notre Pack gestion locative
- Découvrez notre Pack investisseur

LA PLAQUETTE

► Téléchargez la plaquette

PLUS D'INFOS, DEVEZ PARTENAIRE !

Investissement Locatif Beaumont 74160 Haute-Savoie (74) Rhône-Alpes

► Poser une option

► Télécharger les docs

Rechercher
Déconnexion

CONTACTEZ NOUS

Investissement Locatif Beaumont 74160 Haute-Savoie (74) Rhône-Alpes

Le Groupe | Financier | Recrutement | Capelli TV | Actualités | Conseils

N°Azur 08 1000 22 22

PRIX APPEL LOCAL

Région, département, ville...

Terrain à Bâtir
Maison Neuve
Appartement Neuf
Villa Duplex
Plateau à Aménager
Investissement locatif
Capelli Financement

Accueil > Espace partenaire

ACCÈS PARTENAIRE

► Votre recherche

Région: Typologie:

Ville: Type d'investissement:

Fourchette de prix: -

RECHERCHER

INVESTISSEMENT LOCATIF TOISSY - LE DOMAINE DE MARYANNE 69780 - ZONE DUFLOT C - BBC RT2005

N°lot	Type	Status	Superficie habitable	Superficie Jardin	Surface balcon / terrasse	Type de parking	Prix	Prix parking	Prix (as m ² hors duflot)	Loyer mensuel hors charges	Loyer mensuel parking	Taux directeur (TUE TRS) indicatif	Rentabilité brute
34	T4	Libre	81,5m ²	91,3m ²	-	1 Box + 1 Emp. Privatisé	340400€	Offert	126	975€	-	6000€	4,6%
36	T4	Libre	81,5m ²	78,2m ²	-	1 Box + 1 Emp. Privatisé	340400€	Offert	126	975€	-	6000€	4,6%
01	T4	Libre	81,5m ²	78,2m ²	-	1 Box + 1 Emp. Privatisé	340400€	Offert	126	975€	-	6000€	4,6%
04	T4	Libre	81,5m ²	77,3m ²	-	1 Box + 1 Emp. Privatisé	340400€	Offert	126	975€	-	6000€	4,6%

INVESTISSEMENT LOCATIF JONDIS EPAGNY - LE Clos Romé 74520 - ZONE DUFLOT A - RT2005

N°lot	Type	Status	Superficie habitable	Superficie Jardin	Surface balcon / terrasse	Type de parking	Prix	Prix parking	Prix (as m ² hors duflot)	Loyer mensuel hors charges	Loyer mensuel parking	Taux directeur (TUE TRS) indicatif	Rentabilité brute
3	T5	Révisé	104,2m ²	220m ²	-	1 Garage + 1 Emp. Privatisé	399000€	Offert	196	1600€	-	7000€	4,3%
7	T5	Libre	104,2m ²	220m ²	-	1 Garage + 1 Emp. Privatisé	399000€	Offert	196	1600€	-	7000€	4,3%

INVESTISSEMENT LOCATIF MALLEY - LES COTTAGES 69390 - ZONE DUFLOT B1 - BBC

N°lot	Type	Status	Superficie habitable	Superficie Jardin	Surface balcon / terrasse	Type de parking	Prix	Prix parking	Prix (as m ² hors duflot)	Loyer mensuel hors charges	Loyer mensuel parking	Taux directeur (TUE TRS) indicatif	Rentabilité brute
3	T5	Libre	81,24m ²	-	-	1 Box en sous sol	176000€	Offert	116	654€	60€	3000€	4,0%
3	T5	Libre	68m ²	11,92m ²	6,82m ²	1 Box en sous sol	220000€	Offert	116	690€	60€	3000€	3,9%
216	T5	Libre	81,24m ²	-	-	1 Box en sous sol	176000€	Offert	116	654€	60€	3000€	4,0%

AIDE À LA RECHERCHE DE FINANCEMENT



Une cellule de courtage permet :

-  de proposer le meilleur montage en fonction du profil du client (niveau de revenu, taux d'endettement...) et de la durée d'emprunt,
-  de négocier directement auprès des banques les taux, les frais et le montant des mensualités à rembourser,
-  d'accompagner l'acquéreur dans ses démarches et de le suivre dans toutes les étapes du projet de financement,

Au final, le client choisit l'offre de prêt qui lui convient.

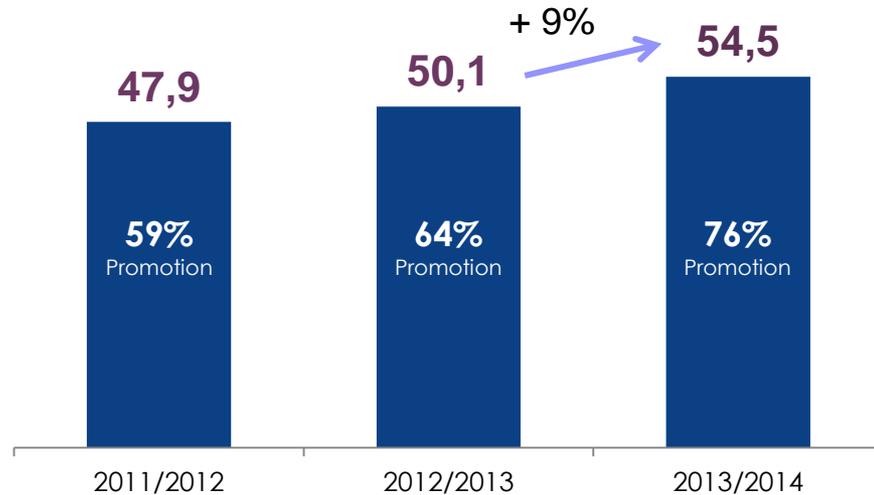
RESULTATS ANNUELS 2013/2014

(1^{ER} AVRIL – 31 MARS)

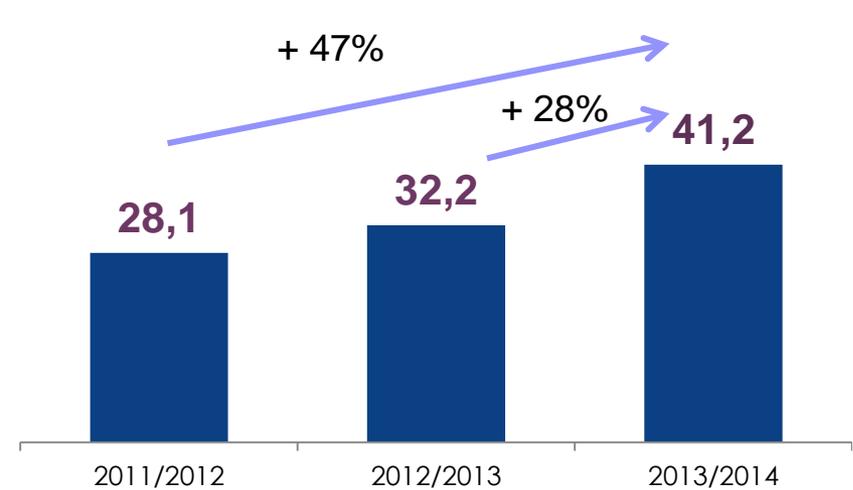


UN BUSINESS MODEL EN ACCÉLÉRATION, DES INVESTISSEMENTS DE CROISSANCE EN EUROPE DU NORD CONTRIBUTIFS DES 2014/2015

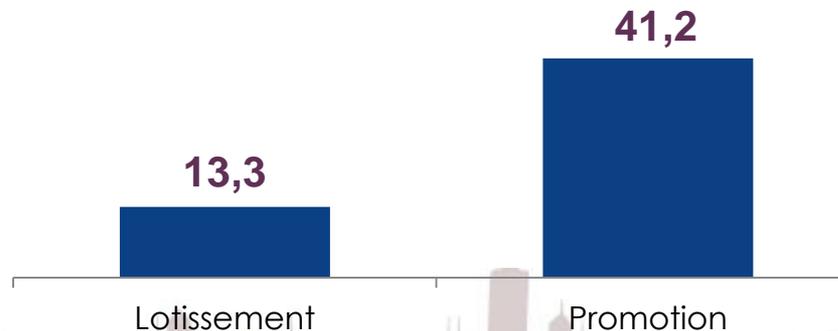
Chiffre d'affaires (en M€)



Dont Promotion (en M€)



Ventilation du chiffre d'affaires (en M€)



COMPTES DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

Confirmation d'une croissance rentable

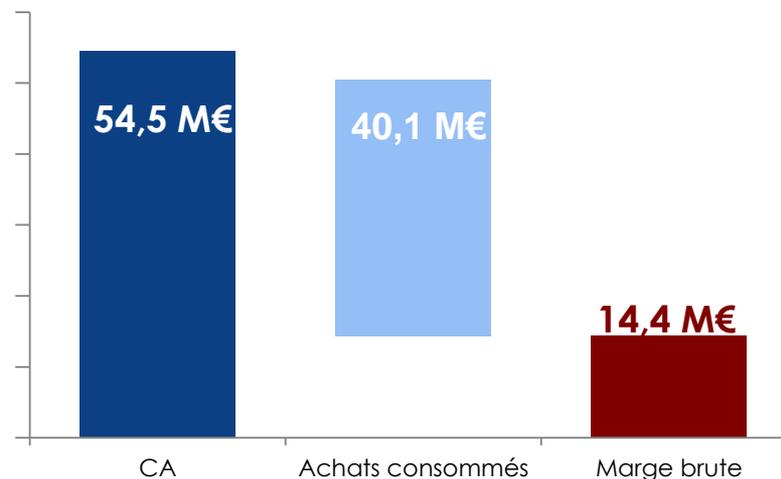
EN M€	2013/2014	2012/2013	2011/2012
Chiffre d'affaires	54,5	50,1	47,9
Marge brute	14,4	13,9	12,3
<i>Taux de marge brute</i>	26,5%	27,9%	25,7%
Résultat opérationnel	4,3	5,2	3,9
<i>Rentabilité opérationnelle</i>	7,8%	10,5%	8,1%
Résultat financier	(1,0)	(0,4)	(0,1)
<i>Dont intérêts IBO</i>	(0,8)	(0,3)	
Résultat net part du Groupe	2,1	2,9	2,4
<i>Rentabilité nette</i>	3,8%	5,8%	5,0%

RO de 7,8% du CA dans un contexte d'investissements soutenus en Europe du Nord

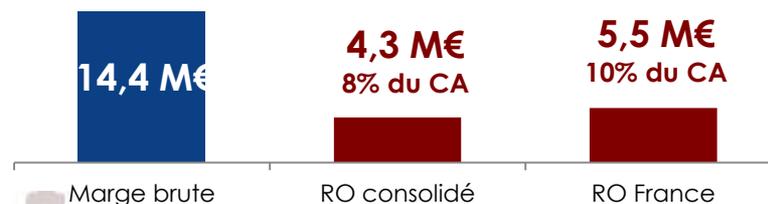
Périmètre France : RO de 5,5 M€ soit plus de 10% du CA

RENTABILITÉ OPÉRATIONNELLE DE BON NIVEAU MALGRÉ DES INVESTISSEMENTS D'EXPANSION

Taux de marge brute de 26,5%

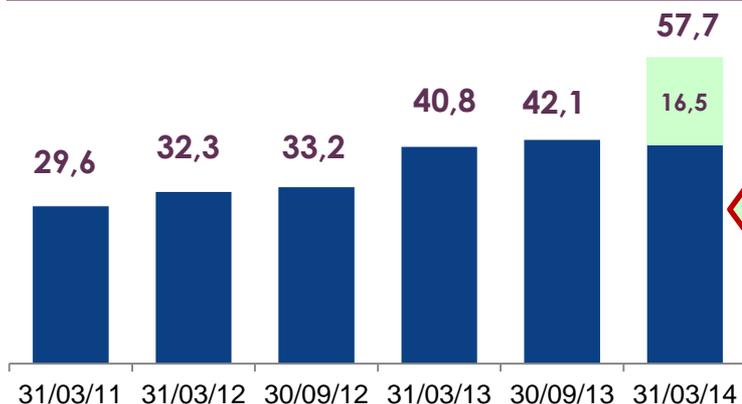


Résultat opérationnel de bon niveau



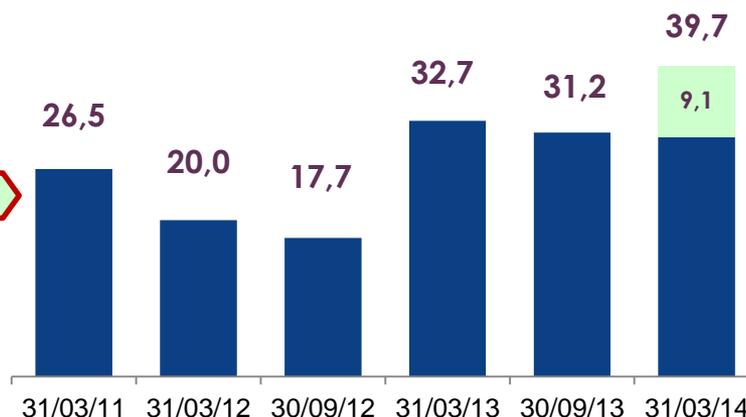
LA STRUCTURE FINANCIÈRE REFLÈTE L'ACCÉLÉRATION DE LA CROISSANCE DE LA PROMOTION ET LE BIEN FONDÉ DE L'IBO

Evolution des stocks (en M€)

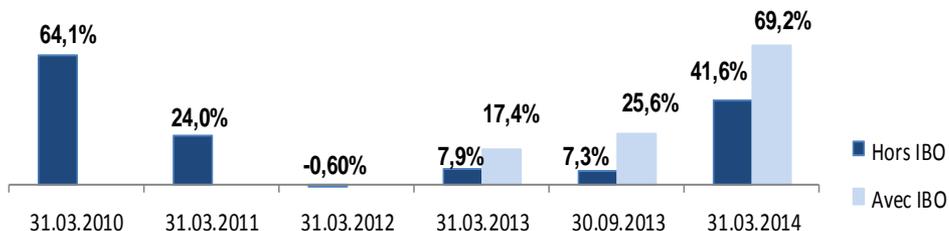


Achats 4 derniers mois :
Stocks : + 16,5 M€
Dette : + 9,1 M€
=> 50% de pré-commercialisation

Dettes financières (en M€)



Gearing avec et hors IBO (*)



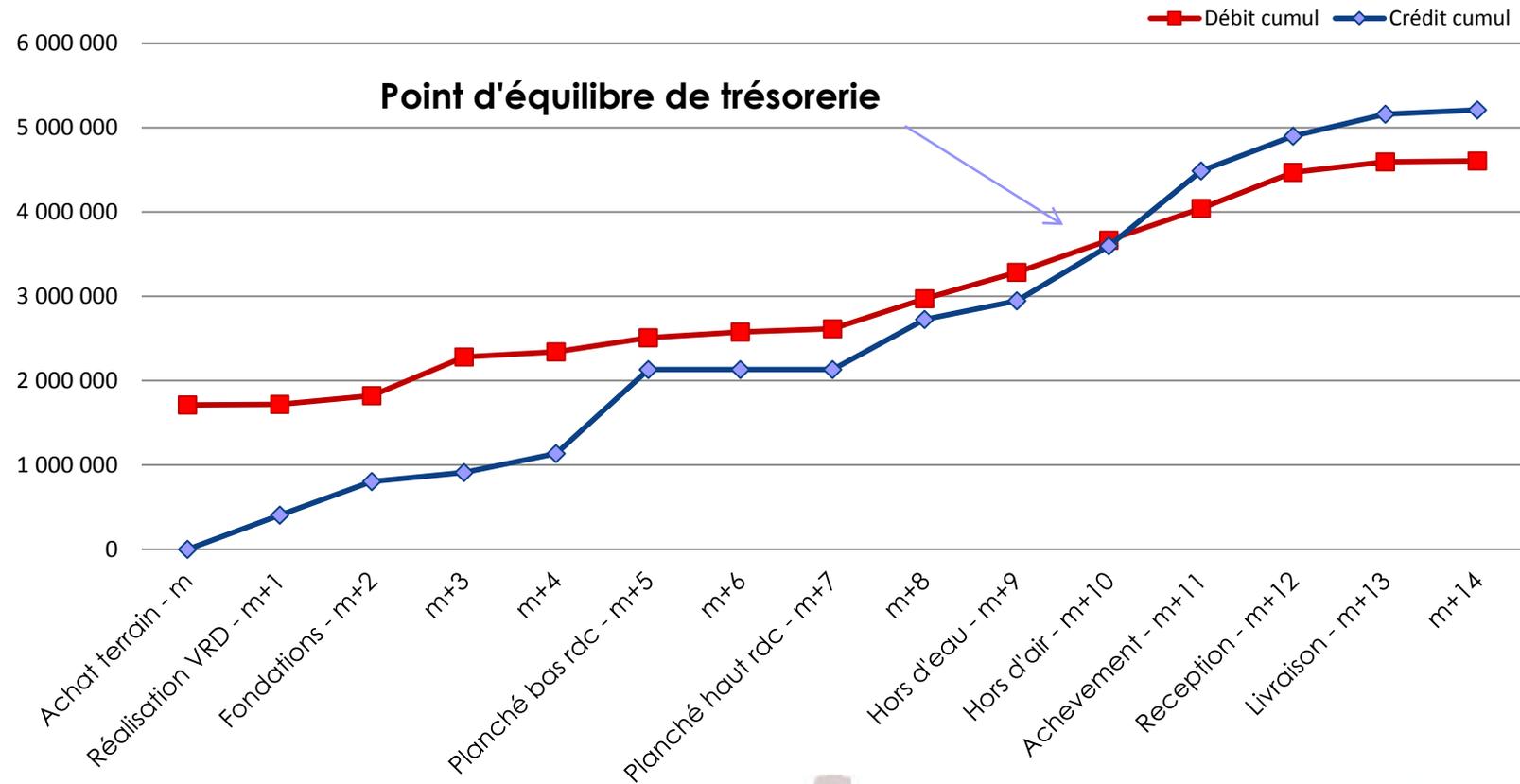
(*) IBO : Initial Bond Offering

La variation du niveau d'endettement net à la clôture s'explique par :

- 1/ Le séquençage des achats dans un contexte de forte croissance ;
- 2/ Le lancement de nouvelles opérations de Promotion au cours des derniers mois de l'exercice.

70% des achats de l'exercice réalisés au cours des 4 derniers mois,

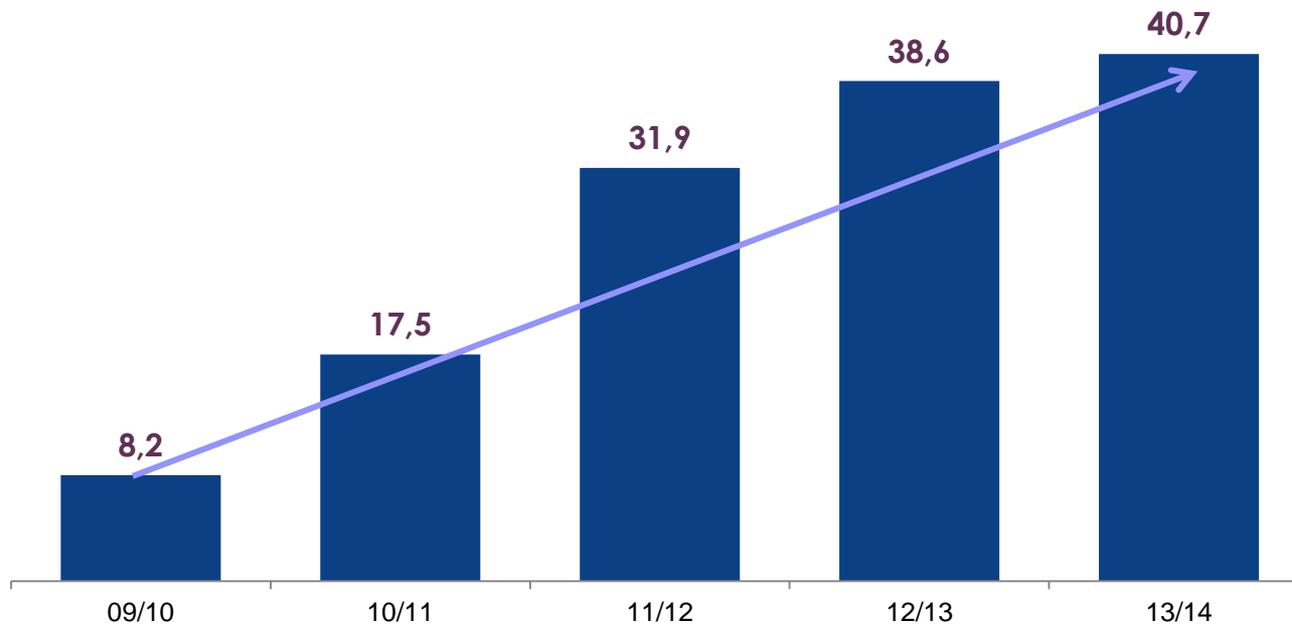
RAPPEL DES BESOINS MOYENS DE FINANCEMENT SUR UN PROGRAMME EN PROMOTION



AXES DE DEVELOPPEMENT & PERSPECTIVES

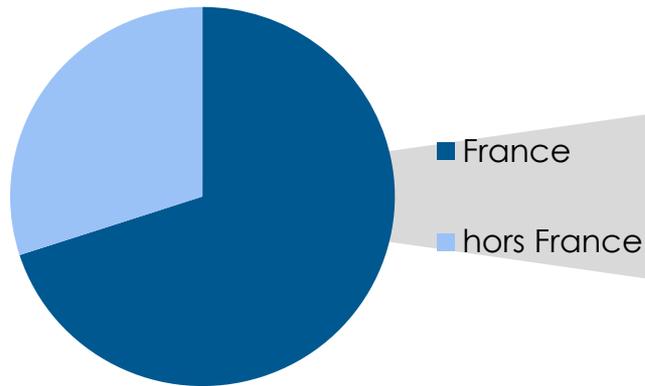
ACCÉLÉRATION CONFIRMÉE DE LA « PROMOTION »

Evolution du Backlog « Promotion » arrêté mi mai

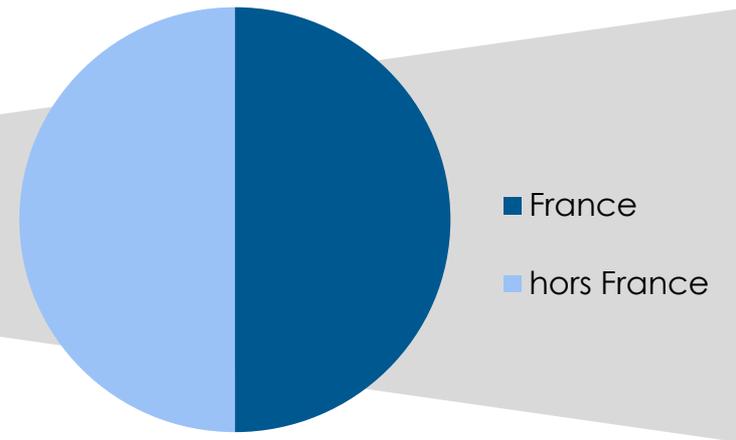


NOTRE AMBITION : DEVENIR UN ACTEUR GLOBAL AU NIVEAU NORD EUROPÉEN

CAPELLI aujourd'hui
Lots sous compromis d'achat au 31.12.13



CAPELLI demain
Chiffre d'affaires à l'horizon 2018



Une phase de développement soutenue sur le Nord de l'Europe (Luxembourg, Allemagne, Suisse) :

- Investissements de croissance : Création des filiales, frais de structures, recrutement des forces commerciales, marketing de notoriété, ...
- Financement des programmes immobiliers

Objectif : maintenir un taux de marge brute de l'ordre de 27% du CA et de marge opérationnelle d'environ 7 à 8% du CA.

PERSPECTIVES 2014/2015 : NOUS CONTINUERONS DE SURPERFORMER LE MARCHÉ

-  **Croissance soutenue du chiffre d'affaires**
-  **Maintien d'un bon niveau de marge et de rentabilité**
-  **Poursuite des investissements de croissance**

Un positionnement pertinent lié à une forte réactivité avec des circuits de décision courts

ANNEXES



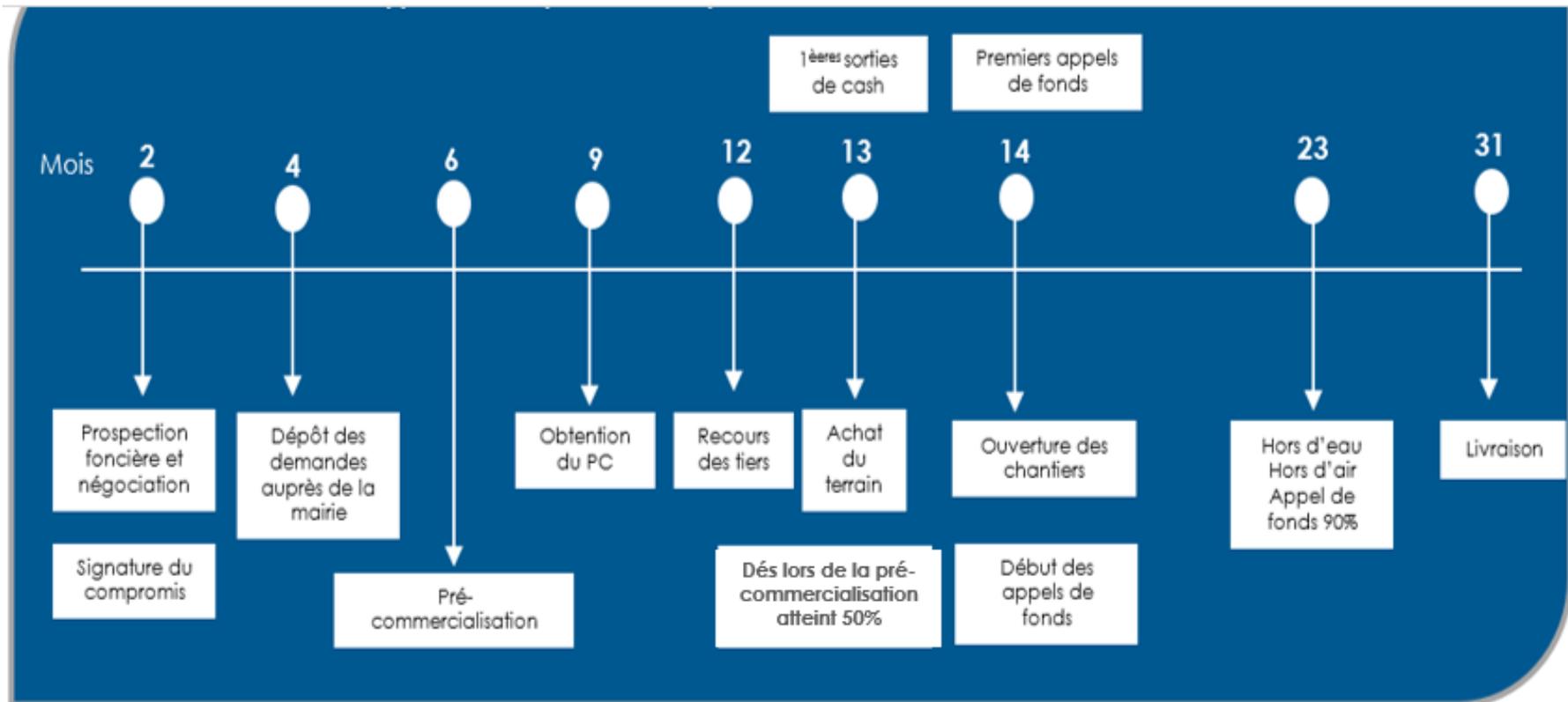
STRUCTURE FINANCIÈRE

EN M€	31/03/14	31/03/2013	31/03/2012
Capitaux propres	35,3	34,8	32,6
Trésorerie	15,3	26,6	20,2
Dettes financières	(39,7)	(32,7)	(20,0)
Endettement net	(24,4)	(6,1)	0,2
Stocks	57,7	40,8	32,3
Créances clients	30,6	24,3	23,1
Fournisseurs	(33,6)	(27,7)	(25,8)
BFR opérationnel net	54,7	37,4	29,6

FLUX DE TRÉSORERIE

EN M€	2013/2014	2012/2013
Capacité d'autofinancement avant IS	3,5	4,7
Impôts versés	(1,6)	(0,1)
Variation du BFR	(14,1)	(9,8)
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	(12,2)	(5,2)
Flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement	(4,7)	(0,2)
Flux nets de trésorerie liés aux activités de financement	0,3	11,2
Variation de trésorerie	(16,6)	5,9

CALENDRIER TYPE D'UNE OPÉRATION DE PROMOTION



COORDONNÉES

Groupe CAPELLI

Siège France

2 bis Chemin du Coulouvrier

Z.I. du Tronchon

69544 CHAMPAGNE AU MONT D'OR CEDEX

Tél : 04 78 47 49 29

Fax : 04 78 47 51 18

Retrouvez-nous sur :

www.groupe-capelli.com

