



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Paris, le 15 décembre 2021, 18h00

CAPELLI : 1^{ER} SEMESTRE 2021-2022, UN CHANGEMENT D'ÉCHELLE LIÉ AU DÉVELOPPEMENT DE PROJETS DE GRANDE ENVERGURE

- Chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2021/2022 en hausse de +9,5% à 141,1 M€
- EBITDA de 15,3 M€ en hausse de 30,8% et représentant 10,8% du chiffre d'affaires
- Résultat net part du groupe de 1,8 M€
- Trésorerie active de 94 M€
- Bonne maîtrise du Gearing Corporate à 0,68x
- 8 opérations importantes acquises sur l'exercice sécurisant plus de 550 M€ de CA TTC
- Confirmation de la poursuite de la trajectoire de croissance rentable avec un backlog de 715 M€ et une activité 2021 – 2022 qui devrait s'inscrire en hausse de l'ordre de +20%

Le Groupe CAPELLI, promoteur immobilier européen coté sur Euronext Paris, publie ce jour ses résultats semestriels pour les six premiers mois (1^{er} avril - 30 septembre) de son exercice 2021 – 2022.

Les points à retenir :

- Des avancées stratégiques majeures :
 - Développement des ventes en bloc en France mais également en Suisse et au Luxembourg.
 - Présence sur des programmes emblématiques et de grande envergure (> à 100 M€) à l'exemple de la Scène des Loges (Paris 15), South Village (Luxembourg – permis obtenu pour 20 000 m²), opération de bureaux vendus en bloc (Bordeaux – permis purgé pour 20 000 m²).
 - Positionnement sur des projets de rénovation immobilière et de valorisation de terrains en friche afin d'accéder à du foncier urbain et d'accélérer la sortie administrative des programmes.
- Des performances économiques de bonne facture, le Groupe ayant contrôlé activement et avec succès sa structure de coûts.
- Une trajectoire de croissance rentable qui s'accélèrera dans les prochains mois.
- Projet de transfert des actions Capelli sur Euronext Growth Paris.

Des indicateurs économiques et financiers qui traduisent la trajectoire de croissance forte du Groupe

- EBITDA en progression de 30,8% avec une structure de coûts bien maîtrisée

Le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2021-22 à 141,1 M€ progresse de 9,5% (dont +25% au 2^{ème} trimestre) tiré notamment par l'international en hausse de +90% sur la période.

La marge brute affiche une progression de 0,5 pt et représente 21,9% du chiffre d'affaires (21,4% en n-1) sous l'effet de ventes en bloc mieux négociées et de la part plus importante des ventes internationales. Les charges opérationnelles sont toujours sous contrôle et augmentent de 6,3%, soit moins vite que le chiffre d'affaires. Au final, l'EBIT progresse de 26,8% à 12,2 M€ et représente 8,6% du chiffre d'affaires contre 7,5% en n-1. Le Groupe démontre ainsi sa capacité à maîtriser ses agrégats



opérationnels afin d'absorber ses besoins de financement liés à l'accélération de sa croissance et à son changement d'échelle.

Le résultat financier augmente de 3,1 M€, le Groupe continuant de financer sa stratégie de croissance forte et ses campagnes d'achat de programmes d'envergure. De plus, des charges opérationnelles liées aux ventes en bloc ont été reclassées en charge financière pour près de 1 M€. Après un impôt sur les résultats de -0,7 M€, le résultat net part du Groupe ressort à 1,8 M€.

Compte de résultats consolidé simplifié du 1^{er} semestre

EN M€ - Non audité	1 ^{er} semestre 2021/2022	1 ^{er} semestre 2020/2021	1 ^{er} semestre 2019/2020
Chiffre d'affaires	141,1	129,0	83,4
Marge brute	30,9	27,6	25,0
EBITDA <i>En % du CA</i>	15,3 10,8%	11,7 9,1%	9,9 11,9%
EBIT <i>En % du CA</i>	12,2 8,6%	9,7 7,5%	7,3 8,7%
Résultat financier	(10,5)	(7,5)	(6,5)
Résultat net part du groupe	1,8	2,1	0,6

Au 30 septembre 2021, les capitaux propres s'établissent à 72,8 M€ et 75,1 M€ ajusté de l'impact d'IAS 23. La trésorerie active ressort à 94 M€ après l'achat de foncier pour plusieurs programmes immobiliers importants.

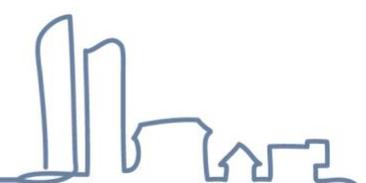
Le Gearing Corporate du Groupe ressort à 0,68x soit à un niveau équivalent de celui de l'an dernier (0,66x). Le Gearing Opérations s'établit à 2,52x, il traduit la forte croissance de l'activité (+25% au T2) et le positionnement sur de plus grosses opérations, ce qui entraîne mécaniquement un endettement opérations important mais largement sécurisé par les critères du Groupe (achat de terrains ayant des permis purgés) et un taux de commercialisation des opérations en cours de 90%.

Des indicateurs d'activité future démontrant la phase d'accélération dans laquelle est engagée CAPELLI

Signes de la dynamique d'accélération du développement, les indicateurs d'activité future sont très bien orientés.

- Le Backlog, après déstockage, ressort à 715 M€, dont 147 M€ à l'international.
- Avec seulement 8 opérations importantes le groupe sécurise plus de 550 M€ de CA TTC pour les prochains mois.
- Depuis le 1^{er} janvier 2021, Capelli a déposé des permis de construire pour un total de 1 300 lots.

Au regard du niveau élevé de son Backlog, d'un taux de réservation particulièrement élevé, des opérations de grande envergure qui sont d'ores et déjà sécurisées, le Groupe Capelli réitère sa confiance quant à la poursuite d'une croissance soutenue de son activité. Cette croissance sera portée par les 3 piliers d'équilibres du Groupe : clientèle diversifiée, offre diversifiée autour du résidentiel et présence à l'international.



Christophe Capelli, Président Directeur Général, conclut : « *Nous avons réalisé et réussi durant cette période complexe de pendant et après confinements une mutation profonde de la place qu'occupe notre Groupe dans le secteur de la promotion immobilière. Nos efforts pour être un partenaire considéré auprès des investisseurs institutionnels français et étrangers ont été couronnés de succès avec désormais une majorité de notre chiffre d'affaires réalisée en blocs. Nous avons remporté de belles victoires avec par exemple le gain de l'appel d'offres pour la réhabilitation du garage Renault sur les quais de Seine en logements (CA potentiel de près de 130 M€). Enfin, nous avons changé de dimension en nous positionnant sur des projets de grandes envergures à l'image du programme South Village au Luxembourg (CA potentiel de 200 M€) pour lequel nous venons d'obtenir le permis de construire. L'ensemble de ces éléments nous rendent particulièrement confiants dans la réalisation de nos ambitions à court et moyen terme* ».

Les résultats du 1^{er} semestre 2021-2022, seront commentés lors d'un webcast qui se tiendra le 16 décembre 2021 à 10H00 (s'inscrire auprès de capelli@edifice-communication.com).

La présentation sera disponible le 16 décembre 2021 à 9h45 sur le lien suivant : <https://capelli-immobilier.fr/information-financiere>

Projet de transfert des actions CAPELLI sur Euronext Growth Paris

Le Conseil d'Administration réuni le 14 décembre 2021, a décidé de soumettre à la prochaine Assemblée générale ordinaire des actionnaires qui se tiendra le 24 janvier 2022, le projet de transfert de la cotation des titres de la société sur le marché Euronext Growth à Paris. Cette opération consiste à demander à Euronext la radiation des titres des négociations du marché Euronext (compartiment C) et leur admission concomitante aux négociations sur le marché Euronext Growth Paris.

Motifs du transfert

Ce projet vise à permettre au Groupe CAPELLI de profiter de la dynamique d'être coté sur un marché plus approprié à sa taille, de diminuer ses coûts de cotation et de devenir ainsi plus visible tout en continuant à bénéficier des attraits des marchés financiers, et cela en maintenant une relation de qualité et de transparence avec ses actionnaires.

Modalités du transfert

Cette opération de transfert consiste à demander à Euronext la radiation des titres de négociations du marché Euronext et leur admission concomitante aux négociations sur le marché Euronext Growth Paris.

Sous réserve de l'approbation du projet par les actionnaires et de l'accord d'Euronext Paris SA, cette cotation directe s'effectuera par le biais d'une procédure accélérée d'admission aux négociations des actions existantes de la Société, sans émission d'actions nouvelles.

Conséquences du transfert

Conformément à la réglementation en vigueur, CAPELLI souhaite informer ses actionnaires des conséquences possibles de ce transfert :

En matière d'information financière périodique

Le Groupe mettra à la disposition du public :



- Les comptes sociaux annuels, le rapport de gestion, ainsi que les rapports des commissaires aux comptes seraient publiés au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice
- Les comptes semestriels, comprenant un bilan, un compte de résultat et des commentaires sur la période seraient publiés au plus tard dans les quatre mois après la clôture du semestre
- Un libre choix en matière de référentiel comptable (français ou IFRS) serait rendu possible. La Société prévoit cependant de continuer à établir ses comptes selon les normes IFRS.

En termes de protection des actionnaires minoritaires :

- Les sociétés cotées sur Euronext Growth Paris ne doivent communiquer au marché, en termes d'évolution de l'actionnariat, que les franchissements de seuils, à la hausse ou à la baisse, de 50% et 90% du capital ou des droits de vote.
- La protection des actionnaires minoritaires, en cas de changement de contrôle, sera assurée par Euronext Growth Paris par le mécanisme de l'offre publique obligatoire en cas de franchissement, directement ou indirectement, seul ou de concert, du seuil de 50% du capital ou des droits de vote.
- Conformément aux dispositions légales, CAPELLI restera soumise, pendant une durée de trois ans à compter du transfert de ses titres sur Euronext Growth Paris, au régime des offres publiques obligatoires et au maintien des obligations d'information relatives aux franchissements de seuils telles qu'applicables pour les sociétés cotées sur Euronext.

En matière d'information permanente :

- CAPELLI restera soumis aux dispositions applicables en matière d'information permanente, qui s'appliquent également aux sociétés cotées sur Euronext Growth Paris.
- La Société continuera de délivrer une information exacte, précise et sincère, en rendant publique toute information privilégiée concernant la Société, conformément aux dispositions du règlement (UE) n°596-2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marchés.
- En outre, les dirigeants (et les personnes qui leur sont liées) de la Société demeureront soumis à l'obligation de déclarer les opérations qu'ils réalisent sur les actions et titres de créances de la Société.

Impact sur la liquidité du titre :

- CAPELLI attire l'attention sur le fait qu'il pourrait résulter du transfert sur Euronext Growth Paris une évolution de la liquidité du titre différente de celle constatée sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

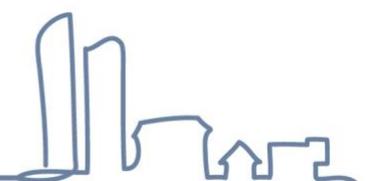
Calendrier indicatif du projet de transfert (sous réserve de l'accord de l'Assemblée Générale des actionnaires et d'Euronext Paris SA)

Si les actionnaires se prononcent favorablement au transfert, l'admission sur Euronext Growth Paris interviendra dans un délai minimum de deux mois après l'Assemblée Générale.

14/12/21 : Décision du Conseil d'administration de soumettre à l'Assemblée Générale le projet de transfert des titres.

24/01/22 : Assemblée Générale décidant le transfert des titres. Puis Conseil d'Administration mettant en œuvre ledit transfert. Information relative à la décision définitive de transfert (second communiqué).

Mars 2022 : Avis de radiation d'Euronext et avis d'admission sur Euronext Growth émis par Euronext. Diffusion d'un communiqué de presse par la Société actant du transfert sur Euronext Growth Paris et mise en ligne du document d'information.



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. Coté sur Euronext Paris Compartiment C – Code Isin : FR 0010127530

Prochaine publication :

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2021-2022, le 2 février 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.

Gearing Corporate : Endettement net corporate consolidé sur fonds propres consolidés ajustés d'IAS 23.

Gearing Opérations : Endettement net liés aux opérations consolidées sur fonds propres consolidés ajustés d'IAS 23.

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 : + 33 (0) 6 31 35 99 50 - capelli@edifice-communication.com
Relations Presse : +33 (0)6 88 48 48 02 - samuel@edifice-communication.com

