



Communiqué du 19 juillet 2010

Résultats 2009/2010 : Objectifs de rentabilité atteints et fort désendettement

Activité du 1^{er} trimestre 2010/2011 en forte hausse : + 44%

Un second semestre en forte croissance

Sur l'exercice 2009/2010 dans un contexte particulièrement difficile, le Groupe CAPELLI a démontré sa capacité à gérer ses équilibres économiques et financiers en redressant fortement sa rentabilité au 2nd semestre avec un résultat opérationnel qui atteint 1,8 M€ et en réduisant de manière significative son gearing qui revient au 31 mars 2010 à 0,64 contre 1,18 l'an dernier.

Comme annoncé, la reprise du marché immobilier et la dynamique de croissance du Groupe CAPELLI se confirment sur le 1^{er} trimestre 2010 avec un chiffre d'affaires de 9,3 M€ en progression de 44% par rapport à la même période de l'exercice dernier.

La bonne orientation de l'activité se traduit également au 30 juin 2010 par un nombre de lots réservés et actés à 54,2 M€ qui intègre une bonne orientation de la nouvelle activité en Promotion « Villa Duplex® ».

Un exercice très contrasté par semestre - Compte de résultats consolidés (1^{er} avril – 31 mars)

En M€ audités	S2 2009/2010	S1 2009/2010	S2 2008/2009	S1 2008/2009
Chiffre d'affaires	28,65	14,76	25,46	25,04
Résultat opérationnel	1,80	- 1,09	0,66	2,54
Résultat financier	-0,07	- 0,22	-0,08	-0,03
Résultat net consolidé pdg	1,19	-0,88	0,27	1,26

Le chiffre d'affaires 2009/2010 atteint 43,41 M€, le résultat opérationnel s'établit à 0,71 M€ et le **résultat net consolidé part du Groupe ressort à 0,31 M€**

Le Groupe a bénéficié sur le second semestre des mesures qui avaient été mises en place pour résister aux conditions de marché difficiles avec un abaissement du point mort (adaptation des structures aux volumes d'affaires et baisse des frais fixes) de 1,5 M€ en année pleine.



Dans le même temps, la politique de désendettement avec une réduction des lots anciens a permis de réduire de manière drastique les stocks mais a eu un impact dilutif sur la marge commerciale qui passe de 24,2% à 18,2% sur l'exercice. En 2010/2011, la marge commerciale revient à un niveau plus normatif.

L'ensemble des mesures adoptées ont permis de préserver les équilibres financiers au 1^{er} semestre et de redresser fortement la rentabilité au 2nd semestre avec un résultat net qui ressort à 1,19 M€.

Optimisation des stocks

En K€	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2010
TOTAL	60 655	51 523	38 874

Sur 2 ans, le Groupe est parvenu à réduire ses stocks de 21,8 M€ grâce à une politique prudente à l'achat, des actions vigoureuses de destockage des lots anciens et une augmentation de la productivité des nouvelles opérations (requalification et une nouvelle géolocalisation des lots permettant une rotation plus rapide).

Forte amélioration du gearing

En K€	31.03.2009	31.03.2010
Capitaux propres pdg	27 099	27 431
Trésorerie et équivalent de trésorerie	11 122	16 763
Dettes financières	44 982	35 283
Endettement net	33 860	18 520
Gearing*	1,18	0,64

*Endettement net sur fonds propres

Comme annoncé, le gearing s'améliore fortement et revient à un niveau conforme au secteur d'activité dans lequel intervient le Groupe CAPELLI.

En conclusion, dans un contexte difficile, CAPELLI a parfaitement tenu ses 3 engagements prioritaires avec :

- une rentabilité opérationnelle et une rentabilité nette positives,
- des stocks revenus à un niveau normatif,
- et une très forte amélioration du gearing.

Des exercices bien orientés

C'est dans un contexte de redémarrage du marché et de forte amélioration de ses principaux ratios financiers que le Groupe CAPELLI a décidé de s'appuyer sur son métier historique de lotisseur pour déployer de nouveaux relais de croissance adaptés à sa clientèle de primo-accédants.



Lancement d'une activité de Promotion intégrée avec un concept inédit : la Villa Duplex®.

Produit alternatif entre la maison et l'appartement, la Villa Duplex constitue une solution idéale pour un couple de primo-accédants avec enfants qui souhaite rester en environnement urbain avec un budget maîtrisé. Le 28 juin 2010, un 1^{er} programme a été lancé dans Lyon intra-muros (5^{ème} arrondissement) et 5 autres programmes sont en cours dans différentes régions.

Il convient de noter que cette activité s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'accroissement de la rentabilité du Groupe en présentant un triple avantage avec :

- Une montée en valeur ajoutée des prestations par rapport à l'activité de lotissement/aménagement
- Une remontée de cash plus rapide que le lotissement dès lors qu'un bon niveau de réservation est atteint
- Une mutualisation des frais de structures avec des moyens communs au service de deux activités complémentaires.

C'est aussi un facteur de développement avec une activité qui vient s'ajouter à l'activité historique et qui pourrait représenter une part significative du chiffre d'affaires dès 2012.

Un 1^{er} trimestre 2010/2011 à + 44% qui illustre cette dynamique

L'activité commerciale sur le premier trimestre est soutenue avec un chiffre d'affaires en hausse de 44% à 9,3 M€ contre 6,5 M€ l'an dernier. L'activité « Lotissement » contribue pour 7,2 M€ à la formation de ce chiffre d'affaires et l'activité « Promotion » pour 2,1 M€.

Grâce à ses bases solides et positionné sur une clientèle de primo-accédants, segment qui continuera de bénéficier des aides de l'Etat, le Groupe CAPELLI est en phase de développement et de renforcement de sa rentabilité.

Prochaine publication : Les résultats de l'exercice 2009/2010 seront présentés lors d'une réunion d'information qui se tiendra le 20 juillet 2010 à 11H30 à la SFAF.

A propos du Groupe Capelli

Deuxième lotisseur de France, le groupe familial Capelli bénéficie d'une expérience reconnue de 30 ans en détection, acquisition et viabilisation de terrains destinés à la construction de maisons individuelles et commercialisés auprès d'une clientèle principalement composée de primo-accédants. Véritable partenaire des communes, le groupe Capelli s'inscrit comme un créateur d'urbanisation capitalisant sur son savoir faire, la qualité de son process et son activité de promotion horizontale devenant ainsi un interlocuteur privilégié des mairies pour l'aménagement de leur territoire

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

Contacts

Christophe Capelli - Président Directeur Général

Rodolphe Peiron - Directeur Administratif et Financier

Florence Pierreville - Responsable de la Communication

Tel : 04 78 47 49 29 – contact@capelli-immo.fr

Sites Internet : www.groupe-capelli.com et www.loi-scellier-capelli.com