



Communiqué du 30 novembre 2010 – 18h00

Résultats du 1^{er} semestre 2010/2011

CROISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES ET DE LA PROFITABILITÉ

SOLIDITÉ FINANCIÈRE AVEC UN GEARING A 0,32

Sur le semestre, le Groupe CAPELLI confirme l'accélération de sa dynamique de croissance avec un chiffre d'affaires en hausse de 20,7% et améliore ses performances financières avec une progression de l'ensemble de ses ratios de rentabilité et une structure de bilan renforcée.

Compte de résultat consolidé (1^{er} avril au 30 septembre)

En M€- audités	2010/2011 6 mois	2009/2010 6 mois	Croissance
Chiffre d'affaires	17,82	14,77	+3,05 M€
Résultat opérationnel	0,48	-1,12	+1,60 M€
Résultat courant avant impôts	0,41	-1,31	+1,72 M€
Résultat net consolidé	0,24	-0,86	+1,10 M€
Résultat net part du groupe	0,10	-0,88	+0,98 M€

Croissance de 20,7% du chiffre d'affaires

Sur le semestre, le Groupe CAPELLI tire pleinement profit de la bonne orientation du marché immobilier avec une activité historique « aménagement/lotissement » en très forte croissance (+90%). L'activité « promotion immobilière » est uniquement constituée de programmes en livraison au 1^{er} semestre.

Cette dynamique commerciale se traduit par **un backlog** (lots réservés et actés) **de très bon niveau qui atteint 60,7 M€** au 1^{er} novembre 2010. L'activité « lotissement » représente 39,5 M€ et la « promotion » à 21,2 M€ bénéficiera au 2^{ème} semestre du plein effet des nouveaux programmes issus du concept « Villa Duplex® ».

Croissance et rentabilité confirmées pour l'exercice 2010/2011

Ces excellentes performances commerciales permettent au Groupe CAPELLI de renouer avec la profitabilité sur le semestre.

La marge brute à 23% évolue très favorablement et gagne 6,9 points vs n-1.

Le résultat opérationnel se redresse fortement et constitue un bénéfice de 0,48 M€ contre une perte de 1,12 M€ l'année dernière cela malgré des charges non récurrentes liées notamment au fort redémarrage de l'activité (recrutement, intérim) et au lancement de la nouvelle offre promotion (coûts marketing et de développement).



Le résultat net consolidé s'améliore de 1,10 M€ et ressort à 0,10 M€ sur la période.

Pour l'ensemble de l'exercice, le Groupe CAPELLI anticipe la poursuite d'une amélioration de ses performances financières.

Renforcement de la structure du bilan

Durant la période, le Groupe CAPELLI a poursuivi une politique volontariste à la vente. Les stocks ont ainsi baissé de 11,8 M€ passant de 43,9 M€ au 30 septembre 2009 à 32,1 M€ au 30 septembre 2010. Cette baisse est liée notamment à la vente de lots anciens et à une optimisation des achats avec un taux de rotation beaucoup plus rapide. **Ce niveau de stocks permet au Groupe de reprendre dès le S2 une campagne d'achats offensive pour répondre à la forte demande du marché.**

Grâce à une bonne maîtrise des dettes financières, l'endettement net est ramené à 9,4 M€ (vs 18,5 M€ au 31.03.2010). Le gearing (ratio endettement net sur fonds propres) connaît, comme annoncé, une **forte amélioration et s'établit à 0,32** (vs 0,64 au 31 mars dernier).

En M€	30.09.2010 6 mois	31.03.2010 12 mois
Fonds propres	29,1	28,9
Endettement net	9,4	18,5
Gearing (endettement/fonds propres)	0,32	0,64

Le Groupe est en phase d'accélération de son développement

Pour les mois qui viennent, le Groupe CAPELLI bénéficiera de facteurs de développement importants qui contribueront à renforcer sa croissance.

1/ **Le marché immobilier, et notamment celui de la primo-accession, restera bien orienté** sous l'effet des mesures adoptées par le gouvernement (PTZ sans condition de ressources), de taux d'intérêts bas et d'un déficit croissant de logements en France (estimé à plus de 1,8 million).

2/ **L'activité Lotissement continue de progresser portée par un marché dynamique** et s'inscrira de nouveau en hausse sur les mois à venir.

3/ **L'activité Promotion est très dynamique et enregistre un bon taux de réservation** grâce au concept inédit de « Villa Duplex® ». **A ce jour, les programmes de promotion immobilière à court terme représentent au 1^{er} novembre 2010 un chiffre d'affaires TTC à réaliser d'environ 53 M€**. Une quinzaine de programmes est actuellement en cours, leurs pleins effets seront visibles à compter du 4^{ème} trimestre de l'exercice. La mise en œuvre de ces différents programmes générera un taux de marge élevé.

4/ **Grâce aux actions mises en place, le Groupe CAPELLI dispose d'une structure financière solide** qui lui permet de poursuivre sa stratégie de conquête et ainsi de profiter pleinement des tendances favorables du marché dans les mois à venir.



Dans ce contexte, le Groupe affichera de bonnes performances pour l'ensemble de son exercice 2010/2011 et aborde l'avenir avec de nombreux atouts en main et notamment une offre très complémentaire composée d'un savoir-faire reconnu sur le marché du foncier et une offre novatrice en promotion.

Les résultats semestriels du Groupe CAPELLI seront présentés le 1^{er} décembre 2010 à 10h00 à la SFAF, 24 rue Penthièvre, Paris 8^{ème}.

A propos du Groupe Capelli

Deuxième lotisseur de France, le groupe familial Capelli bénéficie d'une expérience reconnue de plus 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, www.terrainlowcost.fr, www.loi-scellier-capelli.com