



Communiqué du 21 juin 2011

CAPELLI : Résultats annuels 2010/2011 supérieurs aux attentes Nouvelle amélioration du gearing Repositionnement stratégique opéré

Le Conseil d'Administration de la société CAPELLI réuni le 17 juin 2011 a arrêté les comptes de l'exercice 2010/2011. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées.

Le deuxième semestre 2010/2011 confirme les tendances amorcées sur la première partie de l'année avec des résultats qui progressent significativement. Cette dynamique se poursuivra sur l'exercice avec un effet de levier qui sera constaté à compter du 3^{ème} trimestre 2011/2012.

La structure financière est solide avec un gearing (endettement net sur fonds propres) qui s'établit à 0,24 en amélioration par rapport à l'an dernier où il s'établissait à 0,64.

Compte de résultats consolidés (1^{er} avril au 31 mars) – Tous les indicateurs de performances sont en hausse.

| EN M€ | 2010/2011 | 2009/2010 |
|--------------------------------------|-------------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 42,2 | 43,4 |
| Résultat opérationnel courant | 1,9 | 0,4 |
| Résultat opérationnel | 2,2 | 0,7 |
| Résultat financier | -0,1 | -0,3 |
| Résultat courant avant impôts | 2,1 | 0,4 |
| Résultat net part du Groupe | 1,2 | 0,3 |

Sur l'exercice, le Groupe CAPELLI bénéficie des actions mises en place pour accroître sa marge commerciale (21,1% vs 17,7%) et maîtriser ses charges avec une politique sélective à l'achat, une adaptation des structures, une baisse des frais fixes et une réduction des stocks. Le résultat opérationnel progresse ainsi de 1,5 M€ par rapport à l'année dernière pour atteindre **2,2 M€**

La rentabilité opérationnelle s'élève à **5,2%** avec une contribution plus forte du second semestre à **7,1%**.

Le résultat net à **1,2 M€** est en forte croissance permettant de dégager une rentabilité nette de 2,8% dont 4,4% sur la deuxième partie de l'année.

La structure financière du Groupe se renforce et traduit une politique de déstockage des lots anciens qui s'est accompagnée d'un taux de rotation beaucoup plus rapide des nouveaux lots.



Cette situation financière saine incite le Groupe à envisager de se renforcer sur l'Île de France, éventuellement par croissance externe. Pour l'heure, après l'arrivée d'un Directeur Commercial Achat sur cette zone, CAPELLI est en phase de recrutement de commerciaux pour accélérer la prospection foncière en région parisienne.

Evolution de la structure financière

| En M€ | 31 mars 2011 | 30 sept. 2010 | 31 mars 2010 |
|------------------------|--------------|---------------|--------------|
| Fonds propres | 30,2 | 29,1 | 28,9 |
| Endettement net | 7,3 | 9,4 | 18,5 |
| Gearing | 0,24 | 0,32 | 0,64 |

Repositionnement stratégique réussi

La stratégie de CAPELLI de s'appuyer sur son métier historique de Lotissement (achat foncier) pour déployer de nouveaux relais de croissance adaptés à sa clientèle de primo-accédants démontre toute sa pertinence.

L'activité de Promotion intégrée (maison de ville et concept inédit d'appartement en Villa Duplex®) connaît une montée en puissance très satisfaisante en séduisant une clientèle essentiellement composée de primo-accédants à la recherche d'un produit de qualité au positionnement prix attractif et situé dans les centres économiques.

A ce jour, une quinzaine de programmes sont initiés sur l'exercice et en cours de commercialisation, représentant un chiffre d'affaires prévisionnel de 54 M€.

Il est rappelé que le développement de cette activité contribue non seulement à la croissance du Groupe mais dégage aussi une marge en valeur absolue équivalente à celle du lotissement.

La dynamique à l'achat se poursuit avec des équipes commerciales qui se renforcent sur l'axe Paris / Marseille / Montpellier.

Le Groupe a signé depuis le début de l'année 2011 plus de 76 M€ de lots sous compromis d'achats fonciers, vs 46 M€ en N-1.

Positionné sur le segment porteur des primo-accédants, le Groupe CAPELLI enregistre une dynamique commerciale soutenue sur ces deux activités « Lotissement et Promotion » qui se traduit par un backlog (lots réservés et actés) qui atteint à ce jour 50,7 M€. L'activité Lotissement représente 29,4 M€ et la Promotion 21,3 M€. A terme, ces 2 activités s'équilibreront.

Croissance des performances attendue sur l'exercice

Compte tenu de la montée en puissance progressive des programmes de Promotion, l'accélération de la croissance et des performances du Groupe CAPELLI sera nettement visible à compter du 3^{ème} trimestre 2011/2012. L'exercice 2011/2012 marquera une étape importante dans le développement du Groupe.



Prochaine publication : le chiffre d'affaires du 1er trimestre sera publié le 5 août 2011 après bourse.

A propos du Groupe Capelli

Deuxième lotisseur de France, le groupe familial Capelli bénéficie d'une expérience reconnue de 35 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 en maisons de ville et villas duplex.

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

Site Internet : www.groupe-capelli.com