



FRANCE | SUISSE | LUXEMBOURG



01

GROUPE FAMILIAL & ACTEUR DE PREMIER PLAN DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Créé en 1976 par notre père, Jean-Claude Capelli, entrepreneur par nature, notre Groupe s'illustre dans la conception et la construction de lieux de vie résidentiels, de bureaux, collectifs et individuels, neufs et réhabilités en mettant ses compétences au service de la qualité, du confort et de la satisfaction client.

L'entreprise familiale s'est développée jusqu'à atteindre la place du 2^{ème} opérateur français en lotissement avant de devenir promoteur immobilier à la fin des années 2000. Coté en Bourse depuis 2004, nous poursuivons notre développement depuis plus de 45 ans avec la conviction que notre agilité, associée à notre savoir-faire, contribuera à répondre aux enjeux de demain. Nous avons l'ambition de rester fidèle à nos valeurs d'entrepreneur en saisissant les opportunités d'une ville en mouvement, inclusive et résiliente face aux enjeux environnementaux.

Quelles que soient les considérations d'aménagements urbains, nous aidons les administrations locales à donner corps à leur vision de la ville pour des territoires dans lesquels vivre signifie habiter mais aussi grandir, travailler, s'épanouir et échanger. Notre ambition : construire l'avenir en nous engageant durablement auprès de nos clients particuliers, investisseurs, institutionnels et collectivités locales. 4 départements ont ainsi été créés pour servir et accompagner la ville et la société : Habitat, Campus, Santé et Tertiaire.

La culture de l'action est notre raison d'être ! Chaque jour à nos côtés, les femmes et hommes du Groupe Capelli s'engagent pour avancer, créer et innover. Ensemble, nous imaginons l'avenir autour de 5 axes stratégiques majeurs : l'innovation, la digitalisation de notre activité, l'agilité opérationnelle, le maillage territorial et la labellisation de nos process.

La ville est la 1^{ère} communauté qui nous rassemble. Nous visons l'excellence pour réinventer l'écosystème urbain. Capelli, dans sa vocation de créateur de lieux de vie, veille ainsi à développer continuellement des outils qui nous permettent de répondre aux évolutions d'aujourd'hui et ainsi bâtir l'immobilier de demain, humain et durable.

Christophe Capelli, Président Directeur Général
et **Jean-Charles Capelli**, Directeur Général



240 M€

De foncier (hors frais et pré-dépenses) acquis sur un an



70 %

du CA en France
30 % du CA en Suisse
et au Luxembourg



605 M€

de backlog au 25 mai 2022⁽³⁾



28 M€

d'EBITDA⁽⁴⁾

Capelli, viser l'excellence, garantir la qualité



Christophe Capelli
Président Directeur Général



Jean-Charles Capelli
Directeur Général

03

92 %

des lots en cours
de commercialisation
sont vendus⁽¹⁾



8

agences



165

collaborateurs⁽²⁾



108 M€

de trésorerie et
équivalents de trésorerie



75 M€

capitaux propres
ajustés⁽⁵⁾

(1) Actés ou réservés au 31 mai 2022. (2) Juillet 2022. (3) 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 jusqu'à 30 mois. (4) EBITDA : résultat opérationnel courant avant dotation nette aux amortissements et provisions. (5) Capitaux propres ajustés de l'impact de la norme IAS 23.

02

CAPELLI HABITAT : DES RÉALISATIONS D'EXCELLENCE POUR TOUS

Capelli conçoit, construit et rénove le patrimoine pour une qualité de vie plus durable adaptée aux exigences de chacun.

L'engagement de Capelli : créer des lieux innovants et inclusifs, sélectionner des entreprises reconnues et des matériaux de qualité, pour construire des logements conformes aux normes d'éco-conception.



04

Nous apportons des réponses adaptées aux nouveaux enjeux de l'habitat, pour une qualité de vie et d'usage optimale, pour mieux vivre la ville et valoriser les espaces urbains de demain.

EXPERTS EN RÉHABILITATION ET VENTE DE LOGEMENTS RÉNOVÉS (VIR)

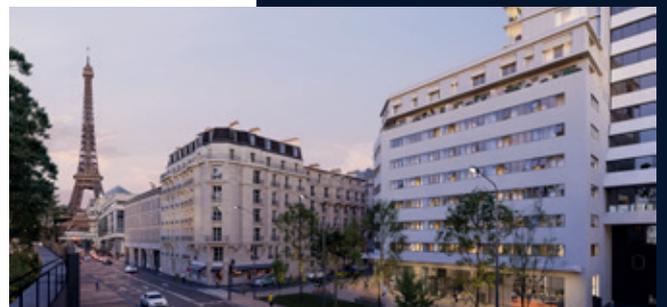
L'expertise et le savoir-faire des équipes Capelli font du Groupe un acteur incontournable de la rénovation immobilière, soucieux de révéler la singularité, l'identité et le potentiel de chaque projet.

Entouré par un réseau d'architectes et d'artisans aux compétences éprouvées, le Groupe donne une seconde vie aux appartements, maisons, commerces et immeubles. Il accompagne les communes et les collectivités dans leurs ambitions de revalorisation patrimoniale.

EXPERTS EN VENTE SUR PLAN À L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA)

Le Groupe Capelli propose une gamme variée d'habitats individuels et collectifs, adaptés à tous les besoins. Capelli s'engage aux côtés des mairies pour favoriser la mixité sociale et permettre aux particuliers d'accéder à leur rêve, en proposant des logements en accession à la propriété et en accession sociale.

Les programmes neufs, réalisés sur des emplacements stratégiques, constituent des investissements rentables et sûrs, permettant de développer un patrimoine, s'assurer des revenus complémentaires ou bénéficier de crédits d'impôts.



Soucieux de préserver le patrimoine immobilier, le Groupe Capelli œuvre à la valorisation et à la préservation du bâti ancien en sublimant le passé pour notre futur.

LOGEMENTS COLLECTIFS

Tours d'habitation

Les modes de vie évoluent, Capelli propose des réponses adaptées aux envies des nouveaux urbains, notamment avec des tours d'habitation, véritables programmes mixtes incluant des bureaux et des locaux commerciaux. Pour vivre la ville autrement.



Villas Duplex®

Concept innovant de maison à étage composée de plusieurs logements individuels en duplex, la Villa Duplex® allie le confort d'un appartement contemporain à la liberté de vie d'une maison individuelle. Peu consommatrice d'énergie, chacune est ouverte sur un jardin privatif et est dotée d'un garage.

05

MAISONS INDIVIDUELLES

L'année 2020 aura marqué le retour de l'attractivité du produit individuel.

Le Groupe Capelli, fort de son savoir-faire reconnu en la matière, renforce son développement pour offrir au plus grand nombre l'opportunité de vivre dans une maison neuve. La promesse d'une qualité de vie et d'un confort sans égal.



03

CAPELLI CAMPUS : S'ADAPTER AUX NOUVELLES TENDANCES DE TRAVAIL

En complément de son offre de logements, le Groupe Capelli développe des produits clés en main, répondant aux mutations de notre société.

Télétravail, travail nomade, services intégrés... retranscrivent une tendance générale qui se globalise et reflète une envie de flexibilité de la part des professionnels et étudiants du 21^{ème} siècle. Aujourd'hui, le temps de l'usage unique est dépassé.

Capelli propose des lieux uniques pour apporter un cadre de vie agréable et propice à la productivité.

RÉSIDENCES GÉRÉES

Résidences étudiantes

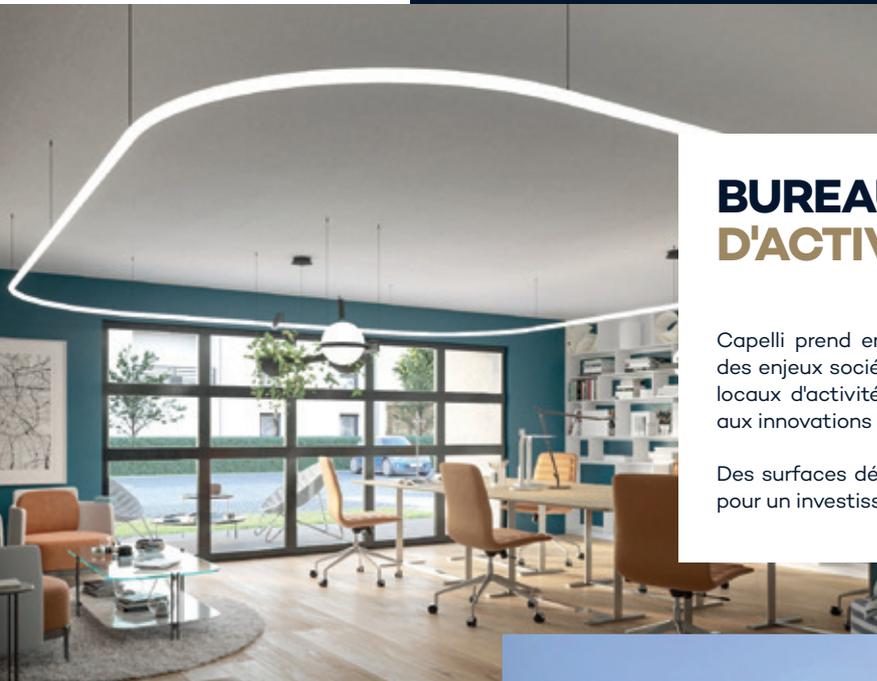
Nos résidences étudiantes offrent des surfaces adaptées aux besoins des étudiants (du studio au 3 pièces), livrées équipées et meublées. Situées à proximité d'universités et d'écoles, au cœur des réseaux de transport, elles bénéficient, selon les programmes, de diverses commodités : conciergerie, cafétéria, salle de réunion, local vélo...



Résidences de tourisme d'affaires

Environnement calme, proximité des transports en commun et de grands centres d'affaires, elles proposent des services hôteliers classiques et des espaces communs (co-working, fitness...). Capelli garantit le confort des séjours de courte ou de longue durée, pour se sentir ici un peu comme chez soi.





BUREAUX ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

Capelli prend en compte les évolutions du monde du travail et des enjeux sociétaux, en proposant des immeubles de bureaux et locaux d'activités, véritables lieux de vie professionnels adaptés aux innovations d'aujourd'hui et de demain.

Des surfaces dédiées aux activités commerciales ou de services, pour un investissement rentable et sûr.



07



04

CAPELLI SANTÉ : RÉPONDRE AUX BESOINS SOCIÉTAUX ET HUMAINS

Vieillesse de la population, allongement de l'espérance de vie, accroissement de la dépendance, sont autant de facteurs démographiques que connaît notre société et se révèlent déterminants dans le développement des structures de santé.

Le Groupe Capelli propose des produits dédiés à la santé, pour tous, résidents comme investisseurs.



RÉSIDENCES SENIORS

Des pièces claires et spacieuses, des équipements qualitatifs et des services à la carte, les résidences seniors Capelli sont conçues pour séduire leurs résidents et leurs invités.

Favorisant le confort, l'autonomie et la sécurité, elles se veulent agréables à vivre, pour une retraite active accessible au plus grand nombre.



RÉSIDENCES MÉDICO-SOCIALES

Le concept de résidences médico-sociales réunit une structure médico-sociale d'accueil temporaire et une structure de tourisme social et familial.

Imaginé et construites en partenariat avec les acteurs de l'économie sociale et solidaire, elles placent l'humain au-dessus de toute autre considération et permettent de donner un peu de répit aux aidants familiaux, en coordonnant l'accompagnement de l'aidant et de l'aidé (personne dépendante, malade et/ou handicapée) sur un même lieu.

Ils se retrouvent ainsi en vacances, afin de savourer du temps passé ensemble et accéder à des activités adaptées à la situation de chacun, avec la sécurité d'une prise en charge médicale adaptée.

Les résidences de santé Capelli, médicalisées ou non, pour habiter ou investir, apportent des solutions aux enjeux de notre société. Une fois encore, le Groupe s'engage et devient un acteur qui agit pour les populations.



POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE ET ENGAGEMENTS AU QUOTIDIEN

Parce que préserver notre environnement est l'affaire de tous, Capelli veille à la réduction de l'impact de ses activités et de celles de ses parties prenantes : collaborateurs, fournisseurs, partenaires, sous-traitants s'engagent à respecter un cahier des charges responsable.

Ainsi, les collaborateurs Capelli sont formés et sensibilisés aux écogestes. Tri sélectif des déchets, recyclage des cartouches d'encre et des mégots, réduction des impressions, utilisation exclusive de papiers issus de forêts gérées durablement, mise à disposition de voitures hybrides et de vélos partagés, fabrication artisanale de produits ménagers naturels... font partie des actions menées quotidiennement par nos équipes.

Par ailleurs, pour le Groupe Capelli, adopter une démarche écoresponsable démarre dès la conception d'un projet immobilier, comme cela s'illustre dans le concept Villa Duplex®, pensé pour limiter la consommation énergétique.

Capelli met un point d'honneur à inscrire ses programmes dans une vision de la ville durable. Une réflexion à l'échelle du quartier est menée pour privilégier les zones urbaines ou périurbaines bien desservies par les transports en commun, et ainsi proposer des lieux de vie idéalement situés et accessibles.

L'éco-conception est au cœur de toutes nos réalisations : optimisation de l'orientation du bâtiment, renforcement de l'isolation, limitation des ponts thermiques. Tout est mis en œuvre pour limiter la consommation énergétique et préserver le pouvoir d'achat.



LA FONDATION CAPELLI

Entrepreneur solidaire et responsable, le Groupe Capelli s'engage activement aux côtés du corps médical pour améliorer le quotidien des enfants et de leur famille. Il apporte ainsi son soutien moral et financier à divers hôpitaux, structures et associations, porté par une volonté sans faille de répondre aux enjeux sociétaux.



06

AU PLUS PRÈS DE VOUS : NOS IMPLANTATIONS ET COLLABORATEURS



NOS **165** COLLABORATEURS
SONT RÉPARTIS
SUR **8** AGENCES EN FRANCE
ET À L'ÉTRANGER



L'implication et la valeur des femmes et des hommes qui constituent le Groupe Capelli représentent le moteur essentiel de notre croissance soutenue et de la réalisation de nos ambitions.

Nous nous appuyons sur le professionnalisme et l'expertise de nos collaborateurs, internalisant de nombreux savoir-faire, notamment avec des développeurs fonciers, des bureaux d'études et des forces de vente internes.

Notre objectif : privilégier la montée en compétence et en responsabilité de chacun, en contribuant à la progression de la performance globale de l'entreprise.

NOS AGENCES EN FRANCE ET À L'ÉTRANGER

CAPELLI Paris

43, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : +33 1 44 90 81 10

www.capelli-immobilier.fr

(Siège Social)

CAPELLI Lyon

58, avenue du Maréchal Foch
69006 Lyon

Tél. : +33 4 78 47 49 29

www.capelli-immobilier.fr

(Siège Administratif)

CAPELLI Lille

677, avenue de la République
59000 Lille

Tél. : +33 3 20 67 03 20

www.capelli-immobilier.fr

CAPELLI Bordeaux

Bureaux FLEXO
43-45 rue d'Armagnac
33000 Bordeaux

Tél. : +33 5 57 88 29 39

www.capelli-immobilier.fr

CAPELLI Marseille

88, rue Grignan
13001 Marseille

Tél. : +33 4 28 70 99 15

www.capelli-immobilier.fr

CAPELLI Nice

37, Avenue du Maréchal Foch
06000 Nice

Tél. : +33 6 42 38 94 99

www.capelli-immobilier.fr

CAPELLI Suisse

Rue du Conseil-Général, 3-5
1205 Genève

Tél. : +41 22 730 1000

www.capelli-immobilier.ch

CAPELLI Luxembourg

Cubus C3 - 4, Rue Peternelchen
L- 2370 Howald

Tél. : +352 26 29 49 - 1

www.capelli-immobilier.lu



FRANCE - SUISSE - LUXEMBOURG

S.A. au capital de 15 139 200 €
Société cotée à la Bourse de Paris - Euronext Growth Paris

