

CAPSTONE

2, rue de la Treille
60270 Chantilly-Gouvieux, France
Tel : +33 (0)3 44 73 32 09
Mail : stephane.lipp@capstone.fr

Société Foncière Partenaire des PME-PMI, dédiée à l'accompagnement de ses partenaires sur le long terme. Les opérations d'externalisations de bâtiments existants composent les $\frac{3}{4}$ de l'activité, la réalisation de bâtiments sur mesure/services comptant pour le dernier quart.

1- Proposition à des investisseurs de haut de bilan

- participer au développement de la « foncière des PME » dont la mission est d'apporter aux PME tous les services liés à leurs besoins immobiliers : location de biens, externalisation...
- construire un support financier original qui sera introduit en bourse dans 5 ans sur les paramètres suivants :
 - Couple rendement/risque **10/10**
 - Constitution d'un portefeuille immobilier de **rendement**
 - Durée moyenne de détention des immeubles : **10 ans**

2- Management

Dirigeant (porteur du projet) : Stéphane LIPP, 37 ans

- CNAM droit des affaires, MBA Corporate Finance - Fordham University (NY, USA),
- Expérience approfondie des métiers de l'immobilier d'entreprises (Financière Norbert Dentressangle, DTZ Thouard, Wal*Mart, ...),
- Entrepreneur et investisseur en immobilier d'entreprises.

Equipe de direction : 4 professionnels (moyenne 45 ans)

3- Paramètres d'exploitation de la foncière

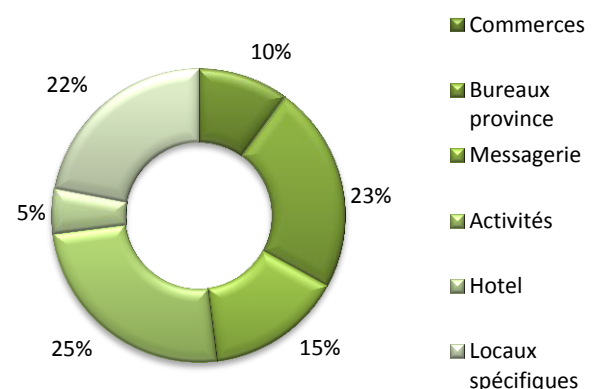
ACTIVITE

- Gestion locative et services associés de l'immobilier « non-prime » de PME-PMI, parc constitué par externalisation.
- Restructuration de sites et reprises de portefeuilles.

MANAGEMENT & PROJECTIONS

- | | |
|---|-----------------------|
| - Rentabilité locative brute moyenne | 10.35% |
| - Objectif durée ferme des baux | 10 ans |
| - Levier financier | 50/50 |
| - Investissement moyen | 5.8M€ |
| - Revenus récurrents | >95% |
| - Lieu d'intervention | France, Belgique |
| - Nombre de m ² détenus en A5 | 535 000m ² |
| - Diversification par secteurs, type d'actifs et géographie | |

Répartition diversifiée du CA



- Protection des intérêts des actionnaires
- Comité de Direction
- Comité d'Investissement
- Conseil d'Administration

4- Comptes de la foncière

M€	A1	A2	A3	A4	A5
Produits d'exploitation	5	17	31	44	59
Cash flow	0.1	8	18	27	39
Dettes financières	64	118	177	236	293

5- Paramètres financiers

- Investissement en capital : **267 M€** libéré par tranches comme suit :
 - Année 1 :
 - Première tranche 0.5M€ au 1^{er} janvier 2011
 - Deuxième tranche 0.6M€ en mars 2011
 - **Troisième tranche 22M€ en juillet 2011 – acquisition parc de 50 baux**
 - Total année 1 : 67M€
 - Année 2 – année 5 : 50M€ environ par an
- Sortie : Année 5 en bourse
 - Valorisation **580M€**
- **TRI : 25,5%**
- Apport du dirigeant : 8.6M€

6- Avancement du projet

- Les 3 premiers investissements, dont un déjà en pleine propriété, sont en phase de négociations exclusives pour un montant total d'investissement de 67M€.

Je serais heureux de vous présenter, avec mes conseils, le détail de cette entreprise novatrice et structurante pour l'environnement des PME et qui est le fruit de mon expérience.

Stéphane LIPP

29/10/2010