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 ¾ 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 m² détenus en A5 535 000m²
* Diversification par secteurs, type d’actifs et géographie
* 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 1er 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 PMEs et qui est le fruit de mon expérience.

**Stéphane LIPP**

29/10/2010