



FONCIERE PARTENAIRE DES PME-PMI  
MODALITES D'ENTREE AU CAPITAL

20 Décembre 2010

# Rives de Paris

- **Négociation exclusive d'acquisition en cours**
- **Signature Accord de vente avec 47% du capital : 7/01/2011**
- **Engagement sur 60% du capital anticipé pour mi-février 2011**

Localisation :	A proximité immédiate du périphérique Parisien, excellente desserte
Parc fermé d'activité :	12 bâtiments, total de 43 000m <sup>2</sup> construit
Nbr de locataires :	55 environ, aucun prédominant
Vacance locative :	0%
Forme acquisition :	Prise de contrôle d'une SA
Prix de 100% des titres :	45 M€ environ
Rentabilité locative nette initiale :	≈ 10%
Période d'acquisition :	1 <sup>er</sup> semestre 2011
Etat des bâtiments :	Très bon, constructions 2002-2006 (80%)



# RDP

## Rendement

	Base €m	Upside 1 €m	Upside 2 €m
Total acquisition cost (share deal)	56,2	52,3	49,2
Net cash acquired	-6,9	-6,9	-6,9
Net acquisition cost	<b>49,3</b>	<b>45,4</b>	<b>42,3</b>
Initial annual rent	4,5	4,5	4,5
<b>Gross rental yield</b>	<b>9,12%</b>	<b>9,92%</b>	<b>10,65%</b>

## Compte de résultat (€'000)

P&L ACCOUNT		2008	2009	2010	Adj	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Total revenues</b>		5500	5573	5573	-450	5123	5123	5123	5123	5123
<b>EBIT</b>		1542	1917	1917	408	2069	2069	2069	2069	2069
Net finance income/(cost)		-981	54	54	-303	-174	-124	176	176	176
Net exceptional income/(cost)		774	-175	-175	175	0	0	0	0	0
Corporation tax *	33%	179	111	-593		-625	-625	-625	-625	-625
<b>Net income</b>		1514	1907	1203	280	1270	1270	1270	1270	1270

\* A intégrer au Groupe Capstone pour optimisation (Intégration Fiscale)

## Bilan et ajustement de transaction (€'000)

BALANCE SHEET					Sale adjustments					Revaln	BS
Assets		2008	2009	2010	(1)	(2)	(3)	(4)	2010		nego
Concessions		2	0	0					0		0
Land		5243	5476	5476					5476	-5476	0
Buildings		15188	17813	17046					17046	27954	45000
Other tangible assets		70	64	64					64		64
WIP		2001	0	0					0		0
Investment in subs		4139	3934	3934	-3934				0		0
Other investments		2376	2307	2307	-2307				0		0
Other financial assets		2547	2040	2040					2040		2040
Trade debtors		234	221	221					221		221
Other debtors		821	290	290				-150	140		140
Current accounts		282	236	236					236		236
ST investments		3033	3867	3867					3867		3867
Cash		4436	5132	4242	6241		-3881	150	6752		6752
<b>Total</b>		<b>40372</b>	<b>41380</b>	<b>39723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3881</b>	<b>0</b>	<b>35842</b>	<b>22478</b>	<b>58320</b>
<b>Liabilities</b>											
<b>Shareholders equity</b>		<b>28715</b>	<b>29430</b>	<b>29430</b>	<b>0</b>				<b>29430</b>	<b>18769</b>	<b>48199</b>
Provisions		203	307	307					307	3709	4016
Loans		8088	6432	4776					4776		4776
Tenants deposits		715	910	910					910		910
Trade creditors		405	228	228					228		228
Tax & social security		172	192	192					192		192
Other creditors		2075	3881	3881			-3881		0		0
<b>Total</b>		<b>40373</b>	<b>41380</b>	<b>39724</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3881</b>	<b>0</b>	<b>35843</b>	<b>22478</b>	<b>58321</b>
check 1		1	0	1	0	0	0	0	1	0	1

# Planning de l'opération RDP

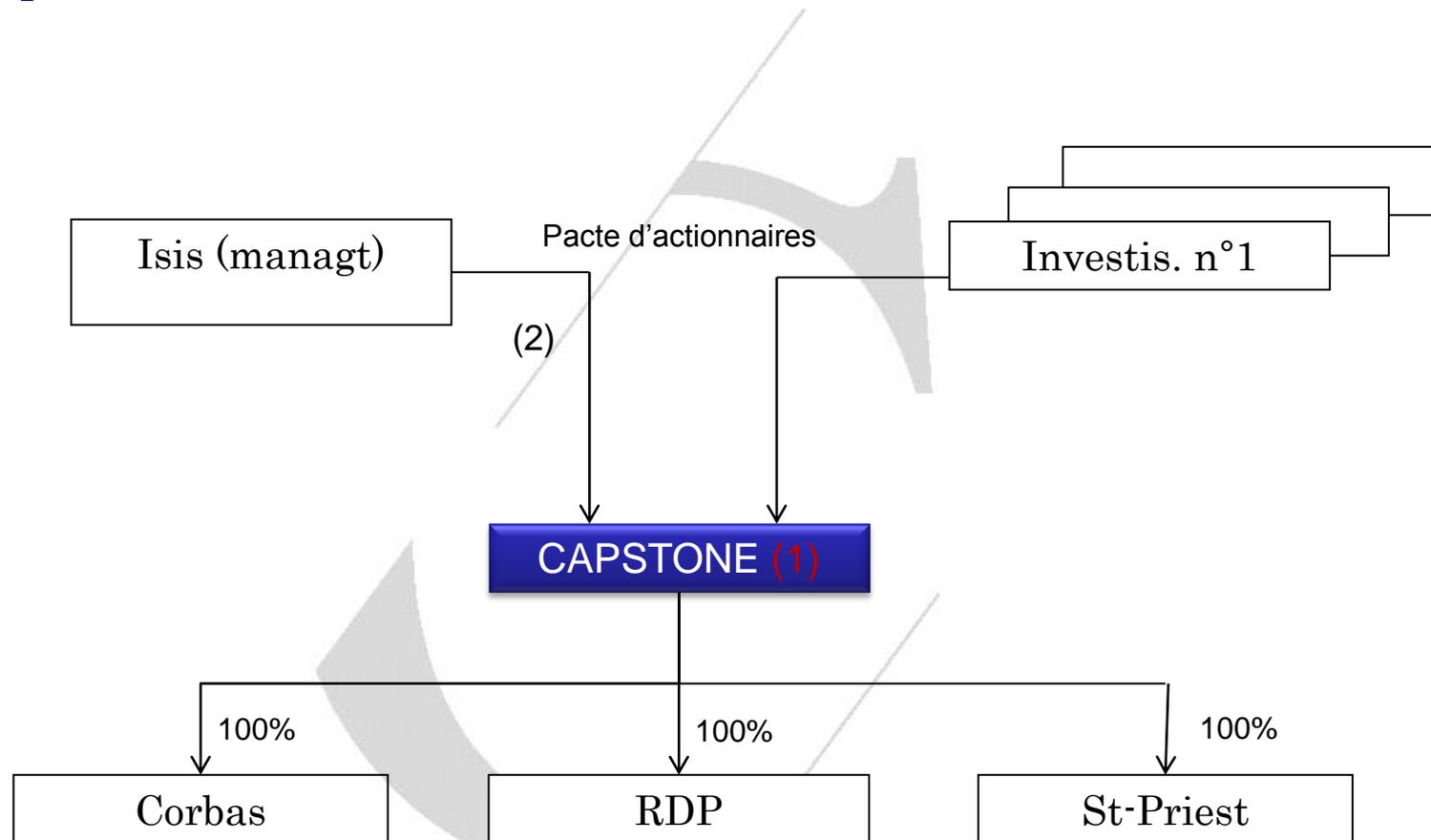
Calendrier Rives de Paris	2010						2011					
	Sept	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout
Accord d'exclusivite	■											
audits jur/éco/fi/tech		■	■	■	■	■						
Lettre d'intention... puis offre ferme					■		■					
Ajustements A/V							■					
Promesses synallagmatique								■				
Structuration juridique/financière								■	■	■		
Signature des actes											■	

# Besoin en fonds de roulement

Trésorerie d'amorçage en k€	2010		2011												Total	
	Nov	Déc	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc		
Masse salariale			48,8	48,8	48,8	71,3	93,8	116,3	116,3	116,3	116,3	116,3	116,3	116,3	116,3	<b>1125</b>
Loyer bx (meublé+secrét.)										7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	<b>37,5</b>
Server/back up (cloud)									0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	<b>4,2</b>
Charge structure	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48,75</b>	<b>48,75</b>	<b>48,75</b>	<b>71,25</b>	<b>93,75</b>	<b>116,3</b>	<b>117</b>	<b>124,5</b>	<b>124,5</b>	<b>124,5</b>	<b>124,5</b>	<b>124,5</b>	<b>124,5</b>	<b>1166,7</b>
Télécommunication			0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	<b>3,6</b>
Conseil juridique			10													<b>10</b>
Compta (salaires)/ext.			0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	<b>2,4</b>
Consommables bur.			0,2			0,3			0,2			0,3				<b>1</b>
Poste, RAR			0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	<b>0,96</b>
Déplac/héb.			0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,5	<b>7,2</b>
Charge d'exploit.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11,48</b>	<b>1,08</b>	<b>1,28</b>	<b>1,38</b>	<b>1,28</b>	<b>1,08</b>	<b>1,48</b>	<b>1,08</b>	<b>1,28</b>	<b>1,38</b>	<b>1,28</b>	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	<b>25,16</b>
Ordinateurs/acce./log		2		2	2		2									<b>8</b>
Logiciel gestion immo					10		15			30			25			<b>80</b>
Site internet+intranet								15								<b>15</b>
Investissements/struct.	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>103</b>
<b>Grand total</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>60,23</b>	<b>51,83</b>	<b>62,03</b>	<b>72,63</b>	<b>112</b>	<b>132,3</b>	<b>118,4</b>	<b>155,5</b>	<b>125,7</b>	<b>125,8</b>	<b>150,7</b>	<b>125,5</b>	<b>125,5</b>	<b>1294,86</b>
Invest avt loyer					493,08											

Perception loyers Rives de Paris  
Auto-financement de la structure

# Notre proposition



(1) Société à coter

(2) Valo apports 15,08M€

## Calendrier du premier entrant

- Janvier 2011 : Création de la holding CAPSTONE SAS
- 15 janvier 2011 : Engagement d'entrée au capital et de 1<sup>er</sup> versement
- 15 février 2011 : Augmentation de capital N° 1 (500K€)
  - Management contract / Pacte d'Associés / Règlement intérieur

### ► Augmentations de capital successives avec autres investisseurs

### Premières acquisitions programmées\*

- Février 2011 : Acquisition Corbas\*\* à SL (300€ environ HD)
- Mars 2011 : Acquisition Saint-Priest (prix d'acquisition HD 1,5M€)
- Juin 2011 : Acquisition RDP (45M€)

\*Investissements globaux (capital + dettes)

\*\*Valeur de convenance, dette bancaire existante de 3,9M€

# Valorisation des apports de Stéphane Lipp à la foncière (en titres)

Opé.	Terrain		Construction	Valorisation de marché produits finis					Valorisation apports de ISIS					
	Etat administratif	Nombre m <sup>2</sup> foncier	Investissts global	Destination	Loyer annuel HT HC	Rentabilité locative	Taux de capi. Marché (pour info)	Prix de vente marché	Taux cap retenu pour intégration dans foncière	Valo actif retenue pour apport dans foncière	Plus-value latente dans foncière sur valo retenue	Taux de pondération des plus value	Valeurs prises en compte pour apports SL	
<b>Corbas</b>	Pleine propriété SL	<b>40 506 m<sup>2</sup></b>	12,500 M€	Messagerie	1,100 M€	8,80%	<b>7,20%</b>	15,278 M€	<b>8,00%</b>	13,750 M€	<b>1,250 M€</b>	<b>85,00%</b>	<b>1,062 M€</b>	
<b>St-Priest</b>	Sous promesse unilatérale	<b>55 000 m<sup>2</sup></b>	20,417 M€	Mixte : commerce / activité	2,085 M€	10,21%	<b>7,50%</b>	27,800 M€	<b>8,00%</b>	26,063 M€	<b>5,646 M€</b>	<b>85,00%</b>	<b>4,799 M€</b>	
<b>RdP</b>	négo exclusive	<b>77 217 m<sup>2</sup></b>	45,400 M€	Activité	4,500 M€	9,91%	<b>7,20%</b>	62,500 M€	<b>8,00%</b>	56,250 M€	<b>10,850 M€</b>	<b>85,00%</b>	<b>9,223 M€</b>	
			<b>78,317 M€</b>				<b>7,685 M€</b>	+value potentielle	<b>27,261 M€</b>				<b>Valorisation des Titres d'ISIS/apports</b>	<b>15,084 M€</b>

# Corbas



- Propriétaire : S. Lipp (100% indirectement)

Localisation : Corbas (69) (3 accès A43 et Rocade Est à 400m)

Superficie : 40 506 m<sup>2</sup> de terrain à construire

Futur bâtiment de messagerie: 11 000m<sup>2</sup> environ

Valeur foncier HD : 4,2M€

Dette financières : 3,9M€

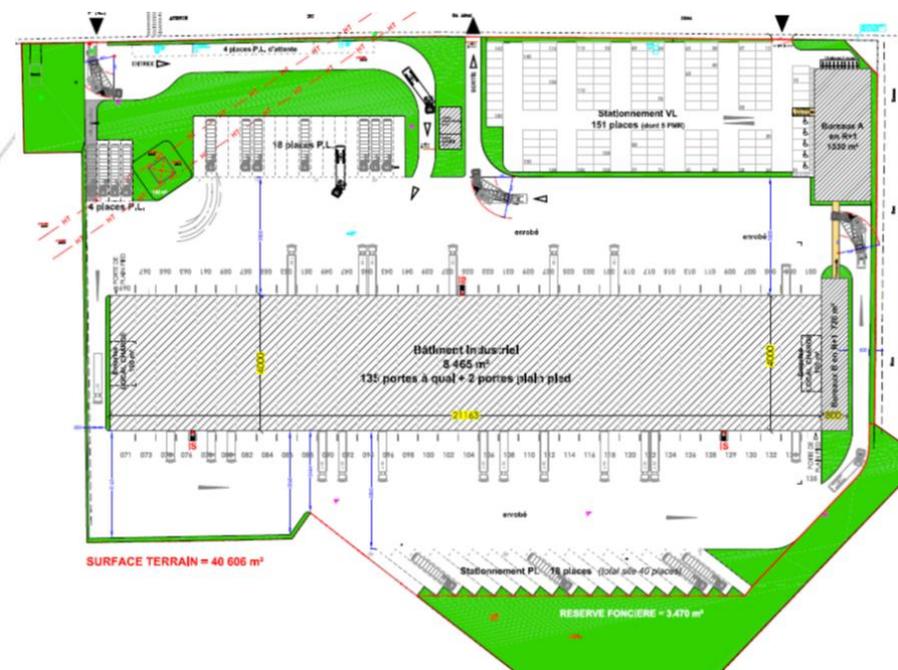
Investissement global : 12,5M€

Loyer annuel HT HC projeté : 1,1 M€

Rentabilité locative nette projetée : 8,82%

Période transfert propriété : 1<sup>er</sup> trimestre 2011

Commercialisation : Négociation en cours



# Saint-Priest

- Promesse Unilatérale de Vente signée en Décembre 2010
- Réitération acte : 1<sup>er</sup> trimestre 2011

Localisation : Saint-Priest (69), à 500m nlle rocade Lyon Est

Superficie : 55 000 m<sup>2</sup> environ de terrain à construire

Future parc d'activité : 24 230 m<sup>2</sup> environ

Nbr anticipé de locataires : 40

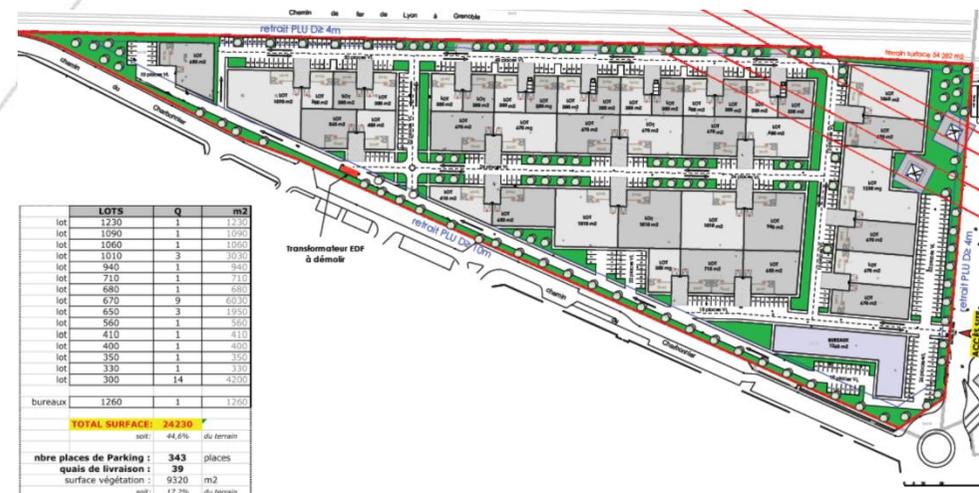
Investissement initial HD : 1,5 M€ (mars 2011)

Investissement total : 20,4 M€

Loyer annuel HT HC projeté : 2,1 M€

Renta. locative nette intiale : 10,21%

Cédant : 4 sociétés industrielles (SCI)





NOUS VOUS REMERCIONS