CAPSTONE

2, rue de la Treille

60270 Chantilly-Gouvieux, France

Tel : +33 (0)3 44 73 32 09

Mail : stephane.lipp@capstone.fr

**Capstone est une société Foncière Partenaire des PME-PMI**, dédiée à l’accompagnement de ses partenaires-clients sur le long terme. Capstone souhaite acquérir le projet « **Rives de Paris** ». Il est recherché des investisseurs financiers pour financer le « portage » de l’opération, le temps pour Capstone de procéder à une augmentation de capital destinée au financement de ce projet.

**1- Proposition à des** **investisseurs de haut de bilan**

* Souscription à des Obligations Convertibles en Actions
* Montant de la souscription : 21.3M€
* Emetteur : Capstone
* Coupon (Taux simple fixe annuel) : 6.50%, payable semestriellement à terme échus
* Maturité : 18 mois, option de remboursement par anticipation à l’initiative de Capstone
* Option de conversion : A l’initiative de l’investisseur, à tout moment, de tout ou partie des titres, et au plus tard à la date de maturité ou de remboursement anticipé.
* Parité de conversion dans la foncière : Sur la base de l’ANR de la foncière au moment de la conversion
* Valorisation de l’actif (valeur de marché) : Taux de capitalisation des loyers net de 7.20%-7.50%
* Garantie / risque Emetteur : En cas de défaillance uniquement de Capstone à réaliser l’augmentation de capital nécessaire au financement du projet dans un délai maximum de 18 mois, le souscripteur convertira ses obligations pour prendre la propriété de l’opération Rives de Paris (au prorata de ses titres). Dans ce cas l’Emetteur percevra un forfait de 2.0M€ pour gestion du parc et l’organisation de la vente de ce dernier au profit des actionnaires.
* Marge de sécurité / valorisation : 40.80%, soit environ 17M€
* Calendrier : 1er versement : 500k€ le 1er février 2011 (besoin en FDR)

Complément : à la date d’acquisition (approximativement juillet 2011)

**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) complémentaires, possédant des expériences et cultures différentes.

**3- Paramètres d’exploitation du projet « Rives de Paris »**

* Parc fermé de 12 bâtiments mixte activité/bureaux
* Localisation : Proximité immédiate périphérique Parisien Sud, excellente desserte
* Construction : 80% du parc développé post 2002, excellente conception générale
* Situation locative : 55 locataires, 100% du parc occupé
* Loyer annuel global net de charges : 4.5M€

**4- Paramètres financiers**

* Rachat d’une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
* Nombre d’actionnaires : 40 membres familiaux
* Prix d’acquisition global pour 100% : 49.2M€ (hypothèse la plus probable – voir tableau ci-dessous)
* Rentabilité locative nette initiale : 10.65%
* Proposition de financement : 50% équivalent capitaux propres / 50% dette bancaire

Soit ≈24.6M€ en fonds propres

* Part de prix d’acquisition payée en titres Capstone : ≈13% du besoin en fonds propres, soit 3.3M€ (en cours de discussion)
* Montant du « portage » 24.6 – 3.3 = 21.3M€



**5- Mécanisme de la « prise de contrôle »**



* 7 janvier 2011 : Signature d’une Promesse Unilatérale de Vente sur un bloc de 47% du capital
* Début février 2011 : Anticipation pour un accord portant le bloc contrôlé à ≈ 60%

Puis, négociations pour acquisition des minoritaires

Je serais heureux de vous présenter, avec mes conseils, le détail de cette opération de grande qualité.

**Stéphane LIPP**

22/12/2010