

CAPSTONE

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

PROJET RIVES DE PARIS

Capstone est une société Foncière, « Partenaire des PME-PMI », dédiée à l'accompagnement de ses partenaires-clients pour tout ce qui concerne leur immobilier d'entreprise, et ce, sur le long terme.

Capstone a lancé le processus d'acquisition d'un parc d'activités « nom de code **Rives de Paris** ».

Capstone propose à des investisseurs de participer au financement de l'opération « **Rives de Paris** ».

1- Proposition :

- Montant de l'opération : 50,0 M€ approx (cf détail §4 ci-après)
- Financement en capitaux propres ou quasi : 25,0 M€
- Financement en dette : 25,0 M€
- Rentabilité locative Nette annuelle : 10.65%
- Calendrier :
 - 1^{er} versement : 500 K€ le 1^{er} février 2011 (BFR)
 - 2^{ème} versement : juillet 2011, 60% à 80% de l'opération
 - Solde : courant 2012.

2- Management

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

- CNAM droit des affaires, MBA Corporate Finance - FordhamUniversity (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-Projet « Rives de Paris » :

- Parc clos de 12 bâtiments mixtes activité/bureaux
- Localisation : Proximité périphérique Parisien
Métro/RER
- Situation locative : 55 locataires de qualité, 100% du parc occupé,
La Poste, Imprimerie Nationale, Sennheiser, Ministère Emploi et Solidarité,
Socotec, Securitas, ATS Ascenseurs...
Opportunité d'Extension à court terme.
- Loyer annuel global net de charges : 4.5M€
- Construction : 80% du parc développé après 2002, excellente conception générale,
- Valeur de marché de l'actif : Taux potentiel de capitalisation des loyers net : 7.20%-7.50%, soit ≈ 61M€.
- TRI Business Plan : 20% sur 3 à 5 ans.

4- Caractéristiques de l'opération :

- Achat des titres d'une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance,
- Nombre d'actionnaires : 40 membres d'une même famille,
- Prix d'acquisition global pour 100% : 49.2M€ (hypothèse **la plus probable** – voir tableau ci-dessous)
- Proposition de financement : 50% équivalent capitaux propres / 50% dette bancaire
Soit ≈24 à 25 M€ de fonds propres
- 1^{er} investisseur en fonds propres : ≈13% du besoin de fonds propres, soit 3.3M€ (en cours de discussion)
- Achat de la société : A compter de la majorité regroupée, puis rachat successif des minoritaires
- **7 janvier 2011 :** **Promesse Unilatérale de Vente d'une Majorité des actions.**

| | Pessimiste €m | Normal €m | Optimisé €m |
|--|------------------|--------------|----------------|
| Coût d'acquisition global (100% des titres) | 56,2 | 52,3 | 49,2 |
| Trésorerie Net dans société | -6,9 | -6,9 | -6,9 |
| Coût d'acquisition Net | 49,3 | 45,4 | 42,3 |
| Loyer annuel Net initial | 4,5 | 4,5 | 4,5 |
| Rendement locatif Net | 9,12% | 9,92% | 10,65% |



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

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

Stéphane LIPP

24/12/2010