

Synthèse du Projet CAPSTONE

Société Foncière Partenaire des PME-PMI, dédiée à l'accompagnement de ses partenaires-clients à long terme avec un positionnement novateur sur un secteur non investi par les acteurs institutionnels. Les opérations d'externalisation de bâtiments existants composent les trois quarts de l'activité, les réalisations/restructurations de bâtiments impliquant une prise à bail, ainsi que la vente de services connexes, comptent pour le dernier quart.

Identité de l'entreprise : SAS au capital de 259 460 € - Création : Juin 2009,
Secteur d'activité : Immobilier « non-prime » d'entreprise PME-PMI

I - 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**.

II - 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.

III - Paramètres d'exploitation de la foncière

• **Activité** :

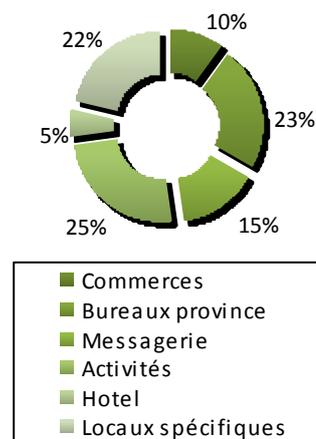
- Gestion locative et services associés de l'immobilier « non-prime » de PME-PMI, parc constitué par externalisation,
- Restructuration de sites et reprises de portefeuilles.

.../... 1-2

• **Management et projections :**

- Rentabilité locative brute moyenne 10.35 %
- Objectif durée ferme des baux 10 ans
- Levier financier 50/50
- Investissement moyen 5.8 M€
- Revenus récurrents + de 95% du total
- Lieux d'intervention initiaux : France, Belgique
- Nombre de m² détenus en A5 535 000 m²
- Diversification sectorielle, géographique, par type d'actifs,
- Nombre de lignes 100 à 120,
- Protection des intérêts des actionnaires :
 - Comité de Direction
 - Comité d'Investissement
 - Conseil d'Administration
 - Règlement intérieur

Répartition diversifiée du CA



IV - Comptes de la Foncière

M€	A1	A2	A3	A4	A5
Produits d'exploitation	5	17	31	44	59
EBITA	2	13	26	39	53
Cash flow	0.1	8	18	27	39
Immobilisations	125	227	340	446	550
Dettes financières	64	118	177	236	293

V - Paramètres financiers

• **Investissement en capital : 267 M€ libéré par tranches comme suit :**

⇒ **Année 1 :**

- Première tranche : 0.5 M € au 1^{er} trimestre 2011
- Deuxième tranche : 0.6 M € au 2^{ème} trimestre 2011
- Troisième tranche : 22 M € en juillet 2011 - Acquisition parc de 50 baux
- Total année 1 : 67 M€

⇒ **Année 2 - Année 5 :** 50 M€ environ par an

• **Sortie en bourse en Année 5 :**

- **Valorisation 580 M€**
- **TRI : 25 %**
- **Apports du dirigeant : 15 M€**
(valorisation des dossiers en cours, traités par le dirigeant hors Projet, et apportés par lui au Projet)

VI - 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 70 M€.