

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'externalisations de bâtiments existant composent les trois quart 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.

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.

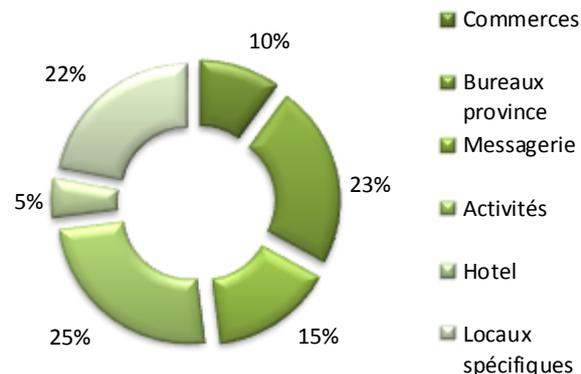
Equipe de direction : 4 professionnels (moyenne 45 ans) complémentaires, possédant des expériences et cultures différentes.

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.

Répartition diversifiée du CA



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%
- Lieux d'intervention initiaux France, Belgique

- Nombre de m² détenus en A5 535 000m²
- Diversification par secteurs, type d'actifs, géographie et nombre d'investissements
- 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
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

5- Paramètres financiers

- Investissement en capital : **267 M€** libéré par tranches comme suit :
 - Année 1 :
 - Première tranche 0.5M€ au 1^{er} 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 : 6.5M€ (valorisation des dossiers en cours, traités par le dirigeant hors Foncière, et apportés par lui à la Foncière)

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€.