CAPSTONE Société d’investissement immobilierpartenaire des PME-PMI

2, rue de la Treille

60270 Chantilly-Gouvieux, France

Tel : +33 (0)3 44 73 32 09

Mail : stephane.lipp@capstone.fr

**1- Proposition**

Nous proposons à des **investisseurs de haut de bilan**:

* De participer au financement du 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… (positionnement unique).
* Et ce faisant, de construire un support financier actions original qui sera introduit en bourse dans 5 ans (sortie des actionnaires initiaux) sur les paramètres suivants :
	+ Couple rendement/risque **10/10**
	+ Constitution d’un portefeuille immobilier de **rendement**
	+ Horizon d’investissement : **10 ans**

**2- Equipe**

Stéphane LIPP, 37 ans (et son équipe de 4 professionnels – moy. 45 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

**3- Paramètres d’exploitation de la foncière**

CIBLE

* Immobilier « non-prime » à destination des PME-PMI
* Acquisitions par externalisation auprès des PME-PMI (besoin structurel) et par reprise de portefeuilles
* Diversification par secteurs, type d’actifs et géographie

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%
* Lieu d’intervention France, Belgique
* Nombre de m² détenus en A5 535 000m²
* Gouvernance ● Direction Générale

● Comité d’Investissement

● Conseil d’Administration

**4- Comptes de la foncière**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| M€ | **A1** | **A2** | **A3** | **A4** | **A5** |
| Produits d’exploitation | 5.1 | 17.3 | 31.8 | 45.7 | 61.8 |
| EBITDA | 0.7 | 12.9 | 26.7 | 40.1 | 55.9 |
| Marge brute d’auto-financ. | -1.0 | 8.0 | 18.7 | 29.0 | 40.4 |
| Dettes financières | 63.9 | 117.6 | 177.68 | 235.7 | 293.1 |

**5- Paramètres financiers**

* Investissement en capital : **264 M€** libéré par tranches comme suit :
	+ Année 1 : ● Première tranche 450k€ au 1er janvier 2011

 ● Deuxième tranche 0.6M€ en mars 2011

 ● Troisième tranche 25M€ en juillet 2011

 ● Total année 1 : 68M€

* + Année 2 : 52.7M€
	+ Année 3 : 54.2M€
	+ Année 4 : 47.2M€
	+ Année 5 : 41.4M€
* Date de sortie : Après année 5par introduction en bourse
	+ Valorisation moyenne **629M€**
	+ Positionnement unique dans l’univers de l’investissement immobilier
* **TRI : 28,5%**
* Management actionnaire

**6- Avancement du projet**

* Les 3 premières acquisitions sont sous promesse pour un prix total de 60M€

Fait à Paris le 10 octobre 2010