

CAPSTONE

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

Société Foncière Partenaire des PME-PMI, dédiée à l'accompagnement de ses partenaires-clients sur le long terme. Positionnement novateur sur un secteur non structuré. Les opérations d'externalisations de bâtiments existants composent les $\frac{3}{4}$ 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

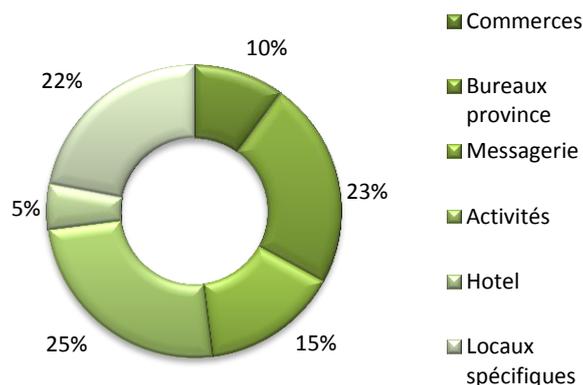
ACTIVITE

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

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

Répartition diversifiée du CA



- 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 : 15.08M€ (valorisation des dossiers en cours, traités par le dirigeant antérieurement à la 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€.

Je serais heureux de vous présenter, avec mes conseils, le détail de cette entreprise structurante pour l'environnement des PME, dont le positionnement est unique, et qui est le fruit de mon expérience.

Stéphane LIPP

20/12/2010