

Dossier CAPSTONE

MAJ : 20/12/ 2010

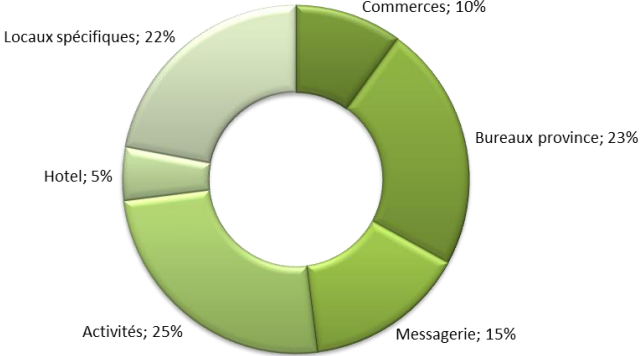
Interlocuteur		Identité de l'entreprise	
Nom	LIPP	Raison sociale	CAPSTONE Properties
Prénom	Stéphane	Forme	SAS
Fonction	Président	Date de création	06/2009
Téléphone / GSM	03 44 73 32 09 06 10 58 62 84	Adresse	2, rue de la Treille, 60270 Chantilly-Gouvieux, France
Fax		Capital social	259 460€
Email	stephane.lipp@capstone.fr	Secteur d'activité	Immobilier d'entreprise non prime
Site Web	http://www.capstone.fr/		pour les PME-PMI.

I – PRESENTATION

ORIGINE	Stéphane LIPP, 37 ans, 15 ans d'expérience en immobilier d'entreprise: promotion, investissement, gestion, commercialisation
CONCEPT	Société Foncière Partenaire des PME-PMI, dédiée à l'accompagnement immobilier de ses partenaires-clients à long terme avec un positionnement novateur sur le secteur non investi par les acteurs institutionnels du « non prime ». Les opérations d'externalisations de bâtiments existant composent 75% de l'activité, les réalisations/restructurations de bâtiments impliquant une prise à bail, ainsi que la vente de services connexes, comptent pour 25%. Innovant car : -Investissement dans les actifs immobiliers non prime des PME-PMI par : acquisition, externalisation de portefeuilles immobiliers, reconversion de sites -Constitution d'un portefeuille diversifié de rendement (>8%) avec des baux longs(>10 ans) -Détenition à long terme sans démarche spéculative, Désendettement progressif,
CONTEXTE	Secteur non investi par les acteurs institutionnels, car biens « non prime » Renforcement des bilans, recherche de financement alternatif des PME, aide à la transmission des PME
VISION	La Foncière partenaire des PME deviendra un acteur clé du financement et de la gestion de l'immobilier des PME ; elle aura une valeur de marché de 600 M€ dans 6 ans, pour 250 M€ de capitaux propres et sera cotée en Bourse sur un positionnement rendement/risque original.

II - OFFRE & MARCHÉ

OFFRE	- Offre : externalisation (75% CA), location, et services immobiliers (25% CA) pour les PME-PMI par reprise de portefeuilles et restructuration de sites - Bénéfices pour les PME : diversification de leur financement, renforcement de leur bilan, vente de société facilitée car prix moindre, optimisation de l'immobilier existant et à venir par un spécialiste de l'immobilier
-------	---

MARCHE / CLIENTELE	- Immobilier d'Entreprise > 1 000 Milliards€, - 1 000 000 de PME, propriétaires pour 2/3 (1/3 aux USA) - Paramètres d'exploitation : - Rentabilité locative brute moyenne 10.35% - Objectif durée ferme des baux 10 ans - Levier financier 50/50 - Investissement moyen 5.8M€ - Lieux d'intervention initiaux France (Province, IDF), Belgique - Nombre de m² détenus en A5 535 000m² - Diversification par secteurs, type d'actifs, géographie et nombre d'investissements Répartition des revenus par classe d'actifs  Locaux spécifiques = bâtiments d'exploitation sur mesure, laboratoires, parkings...
ACCES AU MARCHE	- Réseau relationnel de la DG (de 15 à 30 ans d'expérience) - Directeurs régionaux provenant des réseaux bancaires (parfaite connaissance du tissu économique local) sélectionnent les biens à acquérir et suivent les PME clientes. - Commissaires aux comptes, conseil M&A, agents immobiliers, relations professionnelles
CONCURRENCE	- Crédit bailleurs, Proudreed (partiellement) - Avantages concurrentiels : présence régionale, détention à LT avec engagement de conservation, objectif de baux fermes et sur mesure > 10 ans, non prime sur emplacement de qualité, rentabilité locative > 8%
SITUATION ACTUELLE	- 3 investissements, dont un déjà en pleine propriété, sont en phase de négociations exclusives pour un montant total d'investissement compris entre 30 et 60M€.
III - MODELE ECONOMIQUE	
REALISATION DU CA	- Acquisition des Immeubles qui sont ensuite loués aux E occupantes (revenu récurrent sur longue période) - Acquisition de parc d'Immeubles déjà loués - Vente de services associés à cet immobilier (mgt fee pour travaux, honoraires de location et gestion locative pour compte propre...)
IV - EQUIPE	
EQUIPE ACTUELLE	- Stéphane LIPP, 37 ans, CNAM droit des affaires, MBA Corporate Finance - Fordham University (NY, USA), Financière Norbert Dentressangle, DTZ Thouard, Wal*Mart - 4 professionnels expérimentés (gestion financière, asset management, gestion juridique, gestion commerciale)
RECRUTEMENT A VENIR	Directeurs régionaux provenant des réseaux bancaires Commerciaux
V - STRUCTURE ET BESOINS FINANCIERS	

REPARTITION ET STRUCTURATION DU CAPITAL	-S.LIPP : valorisation des dossiers en cours, traités par le dirigeant hors Foncière, et apportés par lui à la Foncière -Investisseurs : selon les capitaux apportés, environ 95% (*) (*) : pour un apport global d'environ 267 M€
BESOIN DE FINANCEMENT ET UTILISATION	Capstone cherche un 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 Total année 1 : 67M€ -Année 2 – Année 5 : 50M€ environ par an L'investissement est complété à 50% par de la dette bancaire.
VALORISATION	Deux modes de calcul : -Actif Net Réévalué avec un taux de capitalisation (loyer brut/ valeur d'actif) de 8% : Valorisation = 548 M€, TRI= 23,6% -DCF (MBA/(8,2%-3%) –dette) : valorisation = 612 M€, TRI = 27,4% Donnent en moyenne en Année 5 : Une valorisation nette= 580M€, TRI = 25,5% ,
VI - DONNEES FINANCIERES	
Voir ci-dessous	
VII - AUTRES	
REMARQUES ET COMMENTAIRES	-Décision d'acquisition > 2 M€ par DG, Conseil d'investissement et Conseil d'Administration

Compte d'exploitation	A1 2011	A2 2012	A3 2013	A4 2014	A5 2015
Chiffres d'affaires	5,10	17,30	31,80	45,70	61,80
<i>Croissance</i>		239%	84%	44%	35%
EBITA	1,89	13,16	26,25	38,56	53,38
<i>Marge</i>	37,1%	76,1%	82,5%	84,4%	86,4%
Amortissements immo	7,80	14,47	22,34	30,29	38,78
REX	- 5,90	- 1,31	3,90	8,27	14,60
Frais financiers	- 1,80	- 4,88	- 8,03	- 11,14	- 14,54
Résultat net	- 7,70	- 6,19	- 4,12	- 2,86	0,06
Rentabilité d'expl. (EBITA/CP)	3,20%	12,48%	16,80%	19,06%	21,66%

Bilan	A1 2011	A2 2012	A3 2013	A4 2014	A5 2015
Capitaux Propres	59,21	105,52	156,26	202,35	246,52
Dette financière	63,90	117,68	177,52	235,71	293,15
Investissements - immo.	125,17	227,08	339,90	446,38	550,09
Total bilan	125,47	227,38	340,20	446,68	550,39

Plan de trésorerie	A1 2011	A2 2012	A3 2013	A4 2014	A5 2015
Financement synthétique					
MBA	0,09	8,28	18,22	27,43	38,84
<i>MBA/capitaux propres</i>	0,16%	7,85%	11,66%	13,55%	15,76%
Capital	66,92	52,50	54,86	48,95	44,11
Dette financières	63,90	53,78	59,84	58,19	57,44
Dépôts de garantie	2,35	1,83	2,24	2,20	2,10
	133,26	116,38	135,16	136,77	142,49
Investissements	- 132,96	- 116,38	- 135,16	- 136,77	- 142,49
Variation BFR	- 0,30	-	-	-	-
Free cash flow réinvesti (retraité dans capitaux propres)	0,02	6,12	13,20	19,69	27,36