



CAPSTONE

I N S P I R I N G C H A N G E

FONCIERE PARTENAIRE DES PME-PMI

PROJET RIVES DE PARIS

Hiver 2011

RDP

Acquisition d'une société détenant un centre d'activité RDP

Capstone, retenu contre 4 concurrents,

- est en exclusivité de négociation, et
- analyse les données en « data room »

Promesse synallagmatique avec les premiers vendeurs en cours de discussion :
signature fin janvier 2011

Un actionnariat nombreux

⇒ Impératif de confidentialité exigé par certains d'entre eux

⇒ 50% des actionnaires suit Capstone à ce jour, 67% sont visés à CT

Actionnariat

nom	pleine propriété	nue propriété	Usufruit	AGO		AGE	
	543			543	0,17%	543	0,17%
			20 000	20 000	6,28%	-	0,00%
	4 000			4 000	1,26%	4 000	1,26%
	2 700			2 700	0,85%	2 700	0,85%
	150			150	0,05%	150	0,05%
	2 620			2 620	0,82%	2 620	0,82%
	601			601	0,19%	601	0,19%
	460			460	0,14%	460	0,14%
	460			460	0,14%	460	0,14%
	460			460	0,14%	460	0,14%
	4 000			4 000	1,26%	4 000	1,26%
	5 482			5 482	1,72%	5 482	1,72%
	2 600			2 600	0,82%	2 600	0,82%
	16 000			16 000	5,03%	16 000	5,03%
	10 000			10 000	3,14%	10 000	3,14%
	50			50	0,02%	50	0,02%
	200			200	0,06%	200	0,06%
	500			500	0,16%	500	0,16%
	2 500			2 500	0,79%	2 500	0,79%
	1 376			1 376	0,43%	1 376	0,43%
	966			966	0,30%	966	0,30%
			361	361	0,11%	-	0,00%
		361		-	0,00%	361	0,11%
	2 000			2 000	0,63%	2 000	0,63%
	30			30	0,01%	30	0,01%
	7 905	14 350		7 905	2,48%	22 255	6,99%
	2 200			2 200	0,69%	2 200	0,69%
	17 370			17 370	5,46%	17 370	5,46%
	2			2	0,00%	2	0,00%
	30			30	0,01%	30	0,01%
	7 016			7 016	2,20%	7 016	2,20%
	43 424	20 000	59 750	103 174	32,41%	63 424	19,92%
	16 566	16 350		16 566	5,20%	32 916	10,34%
	8 000		20 000	28 000	8,80%	8 000	2,51%
			6 072	6 072	1,91%	-	0,00%
	29			29	0,01%	29	0,01%
	18 216	6 072		18 216	5,72%	24 288	7,63%
	136	16 350		136	0,04%	16 486	5,18%
	5 300	16 350		5 300	1,66%	21 650	6,80%

RDP

Négociation exclusive d'acquisition en cours

Localisation :	A proximité du périphérique Parisien, excellente localisation
Parc d'activités	70.000 m ²
Nbr de bâtiments:	12, total de 43 000m ² construit
Type de bâtiments:	Activité
Nbr de locataires :	55 environ, aucun prédominant
Forme acquisition :	100% d'une SA
Prix d'acquisition estimatif VE :	45 M€ environ
Rentabilité locative brute initiale :	≈ 10%
Vacance locative :	0%
Période d'acquisition :	1 ^{er} semestre 2011
Etat des bâtiments :	Très bon, constructions 2002-2006 (80%)

RDP

Rives de Paris		Opérations de cession							Rééval	
		2008	2009	2010	(1)	(2)	(3)	(4)	2010	Bil nég
Concessions		2	0	0					0	0
terrains		5243	5476	5476					5476	-5476
Constructions		15188	17813	17046					17046	27954
Autres corpo		70	64	64					64	64
En cours		2001	0	0					0	0
Participations		4139	3934	3934	-3934				0	0
Autres titres		2376	2307	2307	-2307				0	0
Autres fi		2547	2040	2040					2040	2040
Clients		234	221	221					221	221
Autres créances		821	290	290				-150	140	140
CCA		282	236	236					236	236
VMP		3033	3867	3867					3867	3867
Dispo	Vérifier	4436	5132	4242	6241		-3881	150	6752	6752
total		40372	41380	39723	0	0	-3881	0	35842	22478
Cap. Prop	partie liée aux filiales à vérifier	28715	29430	29430	0				29430	15769
Provisions		203	307	307					307	6709
Defi		8088	6432	4776					4776	4776
Dépôts de gar loc		715	910	910					910	910
Defour		405	228	228					228	228
Socfisc		172	192	192					192	192
Autres dettes		2075	3881	3881			-3881		0	0
Total	GAP+I/+Vimmob	40373	41380	39724	0	0	-3881	0	35843	22478
check 1		1	0	1	0	0	0	0	1	0
check 2		0	-1	0						

RDP

Planning de l'opération

Calendrier Rives de Paris	2010						2011					
	Sept	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout
Accord d'exclusivite	■											
Audits jur/éco/fi/tech		■	■	■	■	■						
Lettre d'intention... puis offre ferme					■		■					
Ajustements A/V							■					
Promesses synallagmatiques								■				
Structuration juridique/financière								■	■	■		
Signature des actes											■	

Notre proposition

Constitution d'une holding « Rives de Paris »

- Apport majoritaire en fonds propres des investisseurs à nos côtés
- Direction : Stéphane Lipp,
- Réalisation de l'opération d'acquisition de RDP
- Vente des actifs non stratégiques pour ne conserver que le Parc d'activités

Acquisition de la holding « Rives de Paris » par « Capstone » quand cette dernière est constituée.

Opération proposée

Financement d'une opération peu risquée, rentable avec des perspectives de développement

- Sortie probable pour vous auprès de notre Foncière Capstone si et quand celle-ci constituée et opérationnelle (d'ici 12 à 18 mois selon notre programmation), à des conditions à définir dès aujourd'hui (dont TRI).
- Si notre projet de Foncière ne voyait pas le jour, nous (vous et nous) resterions propriétaires d'un Parc d'Activités rentable, qui une fois développé pourrait être cédé dans les 3 à 5 ans (TRI du BP autour 20% hors ANR)

Plus-value de sortie probable car :

- bonnes conditions d'acquisition
- positionnement géographique du site,
- développements potentiels,
- réhabilitations majeures en cours dans cette banlieue

RDP

Investissement

- 45 millions d'Euros à financer pour 100% des actions,
- rentabilité locative brute de 10%,
- 50% en fonds propres et 50% en dette

Perspectives

- Terrains constructibles adjacents disponibles
- Extensions entre 50 et 70% des surfaces sur les années à venir.
- Rentabilité brute estimée : 9,5%.

RDP Besoin en fonds de roulement

Trésorerie d'amorçage en k€	2010		2011												Total	
	Nov	Déc	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc		
Masse salariale			48,8	48,8	48,8	71,3	93,8	116,3	116,3	116,3	116,3	116,3	116,3	116,3	116,3	1125
Loyer bx (meublé+secrét.)										7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	37,5
Server/back up (cloud)									0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	4,2
Charge structure	0	0	48,75	48,75	48,75	71,25	93,75	116,3	117	124,5	124,5	124,5	124,5	124,5	124,5	1166,7
Télécommunication			0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	3,6
Conseil juridique			10													10
Compta (salaires)/ext.			0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	2,4
Consommables bur.			0,2			0,3			0,2			0,3				1
Poste, RAR			0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,96
Déplac/héb.			0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,5	7,2
Charge d'exploit.	0	0	11,48	1,08	1,28	1,38	1,28	1,08	1,48	1,08	1,28	1,38	1,28	1,08	1,08	25,16
Ordinateurs/acce./log		2		2	2		2									8
Logiciel gestion immo					10		15			30			25			80
Site internet+intranet								15								15
Investissements/struct.	0	2	0	2	12	0	17	15	0	30	0	0	25	0	0	103
Grand total	0	2	60,23	51,83	62,03	72,63	112	132,3	118,4	155,5	125,7	125,8	150,7	125,5		1294,86
Invest avt loyer					493,08											

Perception loyers Rives de Paris
Auto-financement de la structure

RDP

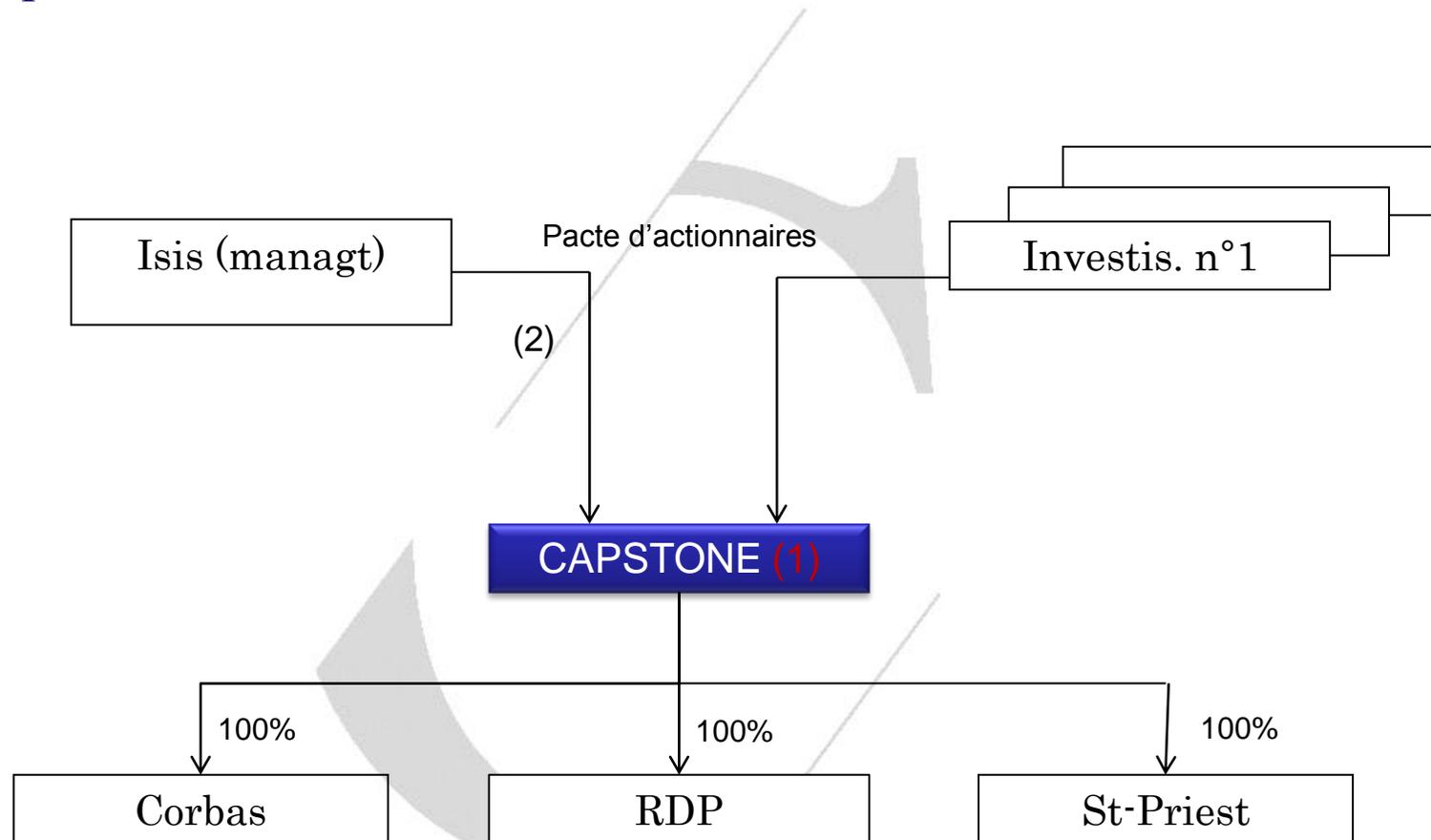
Calendrier

- 1^{er} trimestre 2011 :
 - Création de la holding CAPSTONE SAS
- Janvier 2011 :
 - Engagement d'entrée au capital et de 1^{er} versement
- Février 2011 :
 - Augmentation de capital N°1 (500K€, BFR)
 - Management contract / Pacte d'Associés / Règlement intérieur
- Juillet 2011 :
 - Acquisition RDP (60% à 80% de l'opération, VE 45M€)
- Courant 2012 :
 - Paiement du Solde de RDP lors de l'acquisition de 100% du capital



NOUS VOUS REMERCIONS

Notre proposition



(1) Société à coter

(2) Valo apports 14,8M€