Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

# Présentation de l'activité

Version au 31 Mars 2016

SOMMAIRE


Un dispositif fruit de l'expérience de la société 3

Le fondateur René Hans 3

Le Conseil d'Administration 4

Les équipes opérationnelles 5

Organisation des structures 6

Opérations publiques 7

- Stratégie de communication du groupe 7
- Validation du modèle en accord avec les pouvoirs publics 8
- Capital Initiative cité en exemple 8

Le Rachat Temporaire d'Actifs (R.T.A.) 9

- Mécanisme général 9
- Du point de vue de l'entreprise utilisatrice 9
- Du point de vue de Capital Initiative 9
- Intérêt du dispositif 10

Déroulement d'une opération de RTA 11

Un Modèle économique rentable 11

- Une sélection méthodique des projets d'investissement 11
- Le rachat du bien immobilier par Capital Initiative 12
- Le contrat de location 12
- La revente du bien 13
- Le financement des opérations de R.T.A. 13
- Le statut de marchand de bien 13

Une Rentabilité théorique des capitaux attractive 14

La création de Capital Initiative RTA S.A. 15

- Un besoin de fonds propres pour étendre l'activité 15
- Augmentations de Capital escomptées 15

Stratégie de répartition des bénéfices. 16

## Etats FInanciers Prévisionnels de Capital Initiative R.T.A.


Stratégie d'acquisitions 19

Evolution du Chiffre d'Affaires 19

Charges d'exploitation 20

Facturations de Capital Initiative Gestion 20

Incidence des intérêts d'emprunt et résultat financier 21

Revente des biens après la location 21

Compte de résultat prévisionnel 22

Structure du Bilan 23

Evolution de la trésorerie 24

Ratios financiers 25

Récapitulatif des hypothèses employées 26


## Etats Financiers Prévisionnels de Capital Initiative Gestion


Evolution du Chiffre d'Affaires 27

Evolution des charges d'exploitation 28

Compte de résultat prévisionnel 29

Stratégie de répartition des bénéfices 29

## Un dispositif fruit de l'expérience de la société

Créée en 1998 par René Hans, Expert-comptable et commissaire aux comptes, Capital Initiative est toujours restée fidèle à sa mission de proposer des financements aux PME de son territoire. Divers moyens d'interventions ont été testés (prises de participations, prêts, fond de solidarité, intermédiation bancaire…) pour se fixer sur le Rachat Temporaire d'Actifs (R.T.A.), seul dispositif permettant la jonction des intérêts du client, de l'investisseur et des institutions.

Avec ce dispositif, Capital Initiative se positionne comme le chaînon créant le lien entre des demandes de financement en hausse et un resserrement des conditions d'accès au crédit.

Cet engagement déterminé en faveur des PME a valu à l'entreprise et à son fondateur, de nombreux honneurs et un intérêt constant des médias.

## Le fondateur René Hans



René Hans est expert-comptable. Il a créé son premier cabinet d'expertise comptable, en 1985. À ce jour, son groupe emploie plus de 300 salariés sur 30 sites. Plus de 7 000 entreprises lui font confiance.

Le groupe est également actif dans la formation, au travers de deux centres pour un chiffre d'affaire de 1.8 M€

Il a été vice-président de la CGPME ALSACE pendant plus de dix années. Il est connu pour ses prises de position sans langue de bois pour la défense des petits entrepreneurs.

Il est l'auteur de trois ouvrages traitant du difficile accès aux crédits bancaires pour les PME et du manque d'entrepreneurs en France.

Au-delà des freins à la libre entreprise dont il constate tous les jours les effets, René Hans demeure convaincu de l'utilité et de la richesse de l'esprit entrepreneurial.

C'est pour faciliter et assouplir les conditions d'accès à l'investissement, principal ingrédient des créations de richesses futures que Capital Initiative a été créé. Son action est aujourd'hui, plus que jamais, nécessaire pour redynamiser l'économie.

En parallèle, René Hans a fondé en 2015, www.idee-pme.fr syndicat de défense individuelle de la petite entreprise qui mène des actions d'installation pour les jeunes entrepreneurs au sein de l'Académie des Entrepreneurs.

## Le Conseil d'Administration



**M. René Hans :**
Expert-Comptable,
Commissaire aux comptes,
Président du groupe Hans & Associés



**M. Lucas Fattori**
Dirigeant-associé de Michel Simond Alsace



**Mme. Marie Henry**
Docteur en Pharmacie
Directrice du MBA Management de l'officine à l'EM Strasbourg
Gérante de Capital Pharma Consulting (conseil aux pharmacies et PME)



**M. Gino Maucieri**
Président du groupe MAPE : Certification et conformité des entreprises
Ancien président du MEDEF Franche Comté

**M. Jean Jacques Renaux**
Entrepreneur retraité.



**M. Frédéric Stutzmann**
Expert Comptable, Commissaire aux Comptes
Directeur Hans & Associés ALSEC
Directeur Général du groupe Hans & Associés

## Les équipes opérationnelles

René Hans : Président

Expert-Comptable, Commissaire aux comptes, Président du Groupe Hans & Associés. Il est le fondateur de Capital Initiative en 1997. Défenseur pugnace de l'entreprenariat et des PME, qu'il a eu le loisir d'observer et de conseiller depuis plus de 30 ans, René Hans a également occupé diverses fonctions de représentation au sein notamment de la CGPME, y assurant la Vice-Présidence Alsacienne ou bien au sein du Conseil National de Défense des Entreprises.

Christian Roellinger : c.roellinger@capital-initiative.fr



Entrepreneur d'expérience, Christian Roellinger a fondé puis développé une structure dans l'industrie High Tech. Il a également lancé un modèle transposable en franchise dans la restauration rapide. Au sein de Capital Initiative, il occupe la fonction de directeur associé, occupant avec René Hans le rôle central de la sélection des dossiers d'investissement et du suivi de la bonne exécution des contrats de location.

Roxane Weiss



Titulaire d'un Master Européen en Management et Stratégie des Entreprises, Responsable Marketing et Communication du groupe Hans & Associés, Roxane Weiss est chargée de la communication, ainsi que de la coordination du réseau d'implantations de Capital Initiative.

Mathieu Bachmann : m.bachmann@capital-initiative.fr / 03 89 83 66 15



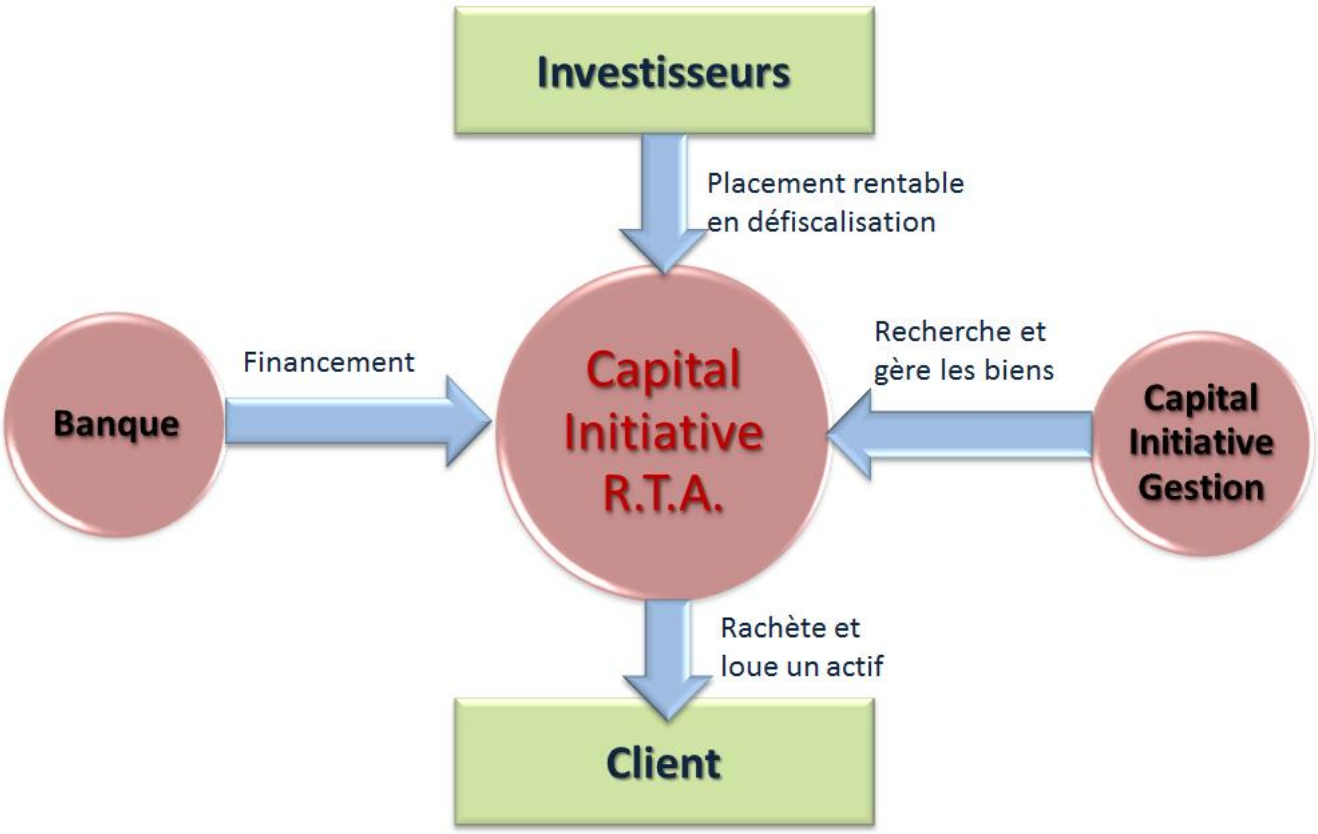
Double diplômé de Skema Business School (Ecole supérieure de Commerce, Master of Science in Business & Economics) il a rejoint Capital Initiative pour assurer les relations avec les associés, préparer les augmentations de capital futures et contribuer à l'élaboration de la stratégie de l'entreprise.

## Organisation des structures

Dans le but de spécialiser au maximum les structures et de favoriser la réplication du modèle, Capital Initiative se découpe en trois entités.

En premier lieu Capital Initiative RTA S.A. Société candidate à l'introduction en Bourse. C'est la structure patrimoniale du groupe. Elle prend en charge les actifs immobiliers acquis dans le cadre du Rachat Temporaire d'Actifs en opérant sous le régime de marchand de bien.

Capital Initiative Gestion. Il s'agit de la société historique qui concentre toute l'expérience de la pratique du R.T.A., les activités humaines et opérationnelles. Ses analystes salariés sélectionnent les dossiers d'acquisition, négocient leurs financement, contrôlent le respect des échéances par les clients et supervisent la revente.



## Stratégie de communication du groupe

Porté par un dirigeant volontaire et charismatique, le projet Capital Initiative a dès ses prémisses suscité l'intérêt du public et des médias, en témoignent les nombreux articles de presse et interviews publiées. Si la presse demeure le vecteur d'information le plus souvent employé, notamment en raison de l'urgence de la situation dans certains dossiers, Capital Initiative organise également périodiquement des conférences et réunions publiques afin d'évoquer la difficulté d'accès au financement pour la PME et de provoquer une prise de conscience de la part des acteurs disposant des moyens de financement primaires.

Au sein de la revue de presse non exhaustive des coupures consacrées à Capital Initiative, notons des parutions au sein des Echos, du Journal du Dimanche, ainsi que du Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ) quotidien de référence des questions économiques Outre-Rhin avec l'article signé Christian Hiller von Gärtringen.



SEITE 16 · 24. OKTOBER 2011 · NR. 247 Unternehmen FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

MENSCHEN & WIRTSCHAFT

# Der Retter der kleinen Sünder

Der Elsässer René Hans will Insolvenzen verhindern helfen und lanciert einen Mikrokapitalfonds

Der Fall geht René Hans heute noch nah. Ein kleiner Unternehmer arbeitete hauptsächlich für die öffentliche Hand in Frankreich. Alle zwei Monate schrieb er eine Rechnung. Die Verwaltung zahlte daraufhin, in der Zwischenzeit hielt die Bank das Girokonto flüssig. Dann wurde jedoch auf zwei Zahlungen im Jahr umgestellt. „Der Umsatz änderte sich nicht, die Auftragslage blieb gleich, alles blieb gleich – bis auf die Finanzierungsdauer", entrüstet sich Hans. „Da hat die Bank den Kredithahn zugedreht. Das ist doch unglaublich." In diesem Fall half ein klärendes Gespräch.



René Hans Foto Claus Setzer

### Die Gründer

„Zu oft werden kleine Unternehmen in die Insolvenz geschickt – in Frankreich genauso wie in Deutschland", stellt Hans fest. „Dabei könnten die meisten Zusammenbrüche leicht verhindert werden." Hans kennt diese Fälle. Er ist Steuerberater und Wirtschaftsprüfer mit Sitz in Bollwiller, einer nördlich von Mulhouse gelegenen Ortschaft. Nach seinem Studium an der Universität Lyon 3 gründete er 1985 das Steuerberatungsbüro Hans & Associés. 200 Angestellte arbeiten heute für ihn in 15 Büros in ganz Frankreich. In der Straßburger Niederlassung beschäftigt er sogar deutsche Steuerberater, denn die Wirtschaftsbeziehungen über den Rhein hinweg sind enger denn je.

Meist sind es eigene Fehler, Unwissenheit, Versäumnisse, Überarbeitung oder Schicksalsschläge, die einen Unternehmer in den Ruin treiben. Oft sind es auch Banken, die ihren Firmenkunden im entscheidenden Augenblick die Unterstützung versagen. 1998 gründete Hans die Capital Initiative und fand dafür die Unterstützung von zahlreichen mittelständischen Unternehmern. Zunächst versuchte er, Unternehmen in Not mit Eigenkapital zu helfen. Das bewirkte wenig: Die meisten Unternehmen gingen dennoch in die Insolvenz. „Ich wollte schon aufgeben, Capital Initiative auflösen und den Anteilseignern ihr Kapital ausbezahlen", erinnert er sich.

Doch 2008 fand er einen neuen Ansatz. Heute agiert Capital Initiative wie eine Art Feuerwehrfonds. Hans kauft den notleidenden Unternehmen häufig Maschinen, den Fuhrpark oder Immobilien ab. Dadurch bekommen die Unternehmer sofort Liquidität, mit der sie den Forderungen der Bank nachkommen können. Capital Initiative vermietet die Immobilien oder die Maschinen den Unternehmen zurück und verpflichtet sich, dem Unternehmer die Sicherheiten jederzeit zum Einstandspreis wieder zu verkaufen. „Wir wollen uns doch nicht am Unglück anderer bereichern", sagt Hans.

Capital Initiative wiederum verdient an den Mieterlösen und erhält auf die Kauf- und Verkaufstransaktionen eine Marge von 1 bis 2 Prozent. Ein Eigenkapital von einer Million Euro hat der Unternehmensrettungsfonds. Damit kann er Finanzierungen über 7 Millionen Euro abwickeln und drei Angestellte finanzieren. Die meisten – Hans eingeschlossen – arbeiten ehrenamtlich für den Fonds. Capital Initiative strebt zwar nicht den höchstmöglichen Gewinn an, ist aber gewinnorientiert. Das ist dem Gründer wichtig: „Ich will zeigen, dass man mit dem Herzen Geld verdienen kann." Rund 40 Fälle bearbeitete der Fonds im vergangenen Jahr – „mehr haben wir nicht geschafft" – und rettete 247 Arbeitsplätze. Um rentabel zu sein, ist der Fonds darauf angewiesen, auch größere Mittelstandsunternehmen zu retten. Doch meistens handelt es sich um kleine Fälle: einen Karosseriebetrieb mit fünf Angestellten, eine Textilreinigung mit zwei Beschäftigten, eine Tierarztpraxis mit zwei Mitarbeitern oder ein renommiertes Sterne-Restaurant, dessen Namen er nicht nennen darf.

98 Prozent der Unternehmen in Frankreich zählten weniger als 50 Angestellte, zitiert Hans aus der amtlichen Statistik. „Die meisten, die sich selbständig machen, schaffen erst einmal einen Arbeitsplatz für sich selbst." Und die meisten gehen mit zu wenig Kapital an den Start. Damit beginnt meistens schon das Übel. Wenn Kunden dann unzuverlässig zahlen, sind die finanziellen Ressourcen schnell aufgebraucht.

In diesen Fällen will Hans schnell und unbürokratisch helfen. Dabei kommt ihm zugute, dass die meisten Unterstützer von Capital Initiative selbst Unternehmer sind – mit entsprechend gutem Leumund bei den Banken. Zudem kann Capital Initiative leichter Darlehen aufnehmen, weil die Kredithistorie des Fonds im Gegensatz zu den Unternehmen, die gerettet werden sollen, unbelastet ist. 300 Unternehmer sind schon Teilhaber bei Capital Initiative geworden, mit Schwerpunkt im Elsass und im Großraum Paris. Nun lanciert Hans eine Kampagne, um die Kapitalbasis auf 15 Millionen Euro zu heben und nach Deutschland zu expandieren. „In Deutschland sind die Probleme für den Mittelstand nicht so verschieden von denen in Frankreich", begründet er diese Entscheidung.

Vieles am Konzept von Capital Initiative erinnert an die Grameen Bank, die Muhammad Yunus vor bald 30 Jahren in Bangladesch gründete und damit den Startschuss für Mikrofinanzierungen gab. Damit erhielten erstmals viele Menschen Zugang zu Kleinkrediten, die bei den Banken als nicht kreditwürdig galten.

CHRISTIAN VON HILLER

## Validation du modèle en accord avec les pouvoirs publics

Très rapidement, les pouvoirs publics se sont penchés sur les services offerts par Capital Initiative.

La Caisse des Dépôts et des Consignation, notamment a exprimé son soutien au projet mené par Capital Initiative

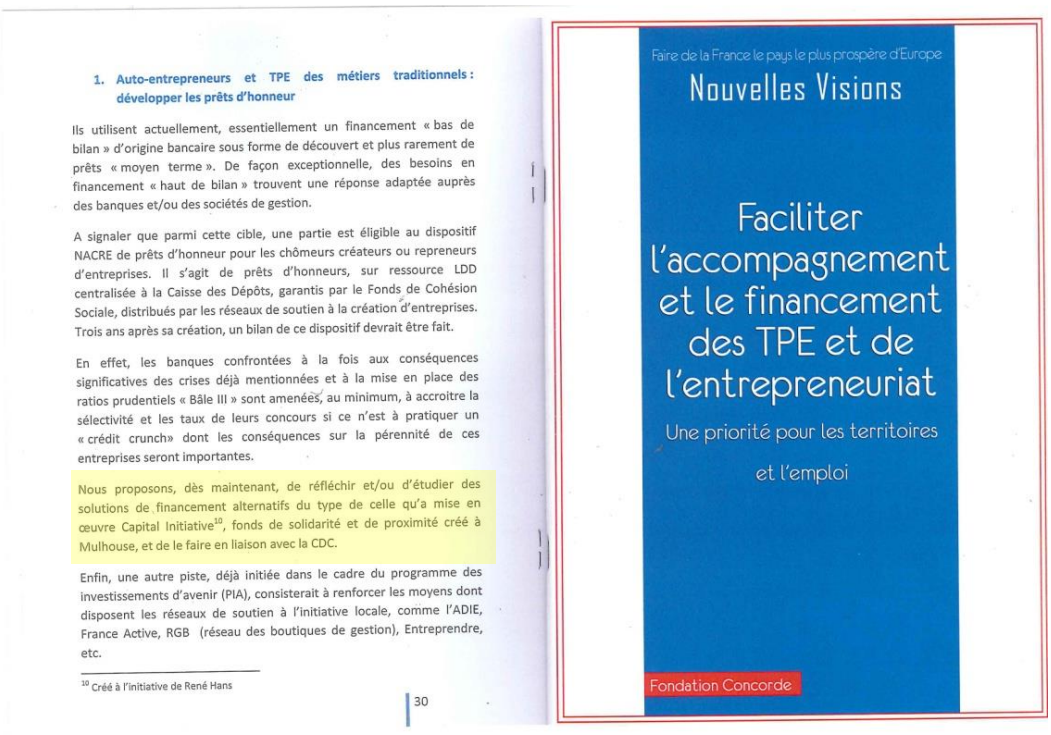
Sur le conseil de la CDC, de nombreuses démarches ont été entreprises. Le modèle a tout d'abord été affiné en étroite collaboration avec le cabinet du Secrétaire d'Etat en charge des Entreprises et du Commerce Extérieur Hervé Novelli.

Les activités de Capital Initiative ont ensuite été auditées par l'Autorité de Contrôle Prudentiel de la Banque de France, validant ainsi le dispositif, et la vision du fondateur.

Le Ministre de l'Economie, Arnaud Montebourg, a également marqué son soutien à Capital Initiative et a souligné l'utilité du dispositif pour soutenir les PME.

## Capital Initiative cité en exemple

La fondation Concorde, think tank réputé, a souligné dans son étude « Faciliter l'accompagnement et le financement des TPE et de l'entrepreneuriat », le nécessaire soutien des pouvoirs publics et de la CDC en particulier aux financements alternatifs proposé par Capital Initiative (p 30.)



1. **Auto-entrepreneurs et TPE des métiers traditionnels : développer les prêts d'honneur**

Ils utilisent actuellement, essentiellement un financement « bas de bilan » d'origine bancaire sous forme de découvert et plus rarement de prêts « moyen terme ». De façon exceptionnelle, des besoins en financement « haut de bilan » trouvent une réponse adaptée auprès des banques et/ou des sociétés de gestion.

A signaler que parmi cette cible, une partie est éligible au dispositif NACRE de prêts d'honneur pour les chômeurs créateurs ou repreneurs d'entreprises. Il s'agit de prêts d'honneurs, sur ressource LDD centralisée à la Caisse des Dépôts, garantis par le Fonds de Cohésion Sociale, distribués par les réseaux de soutien à la création d'entreprises. Trois ans après sa création, un bilan de ce dispositif devrait être fait.

En effet, les banques confrontées à la fois aux conséquences significatives des crises déjà mentionnées et à la mise en place des ratios prudentiels « Bâle III » sont amenées, au minimum, à accroitre la sélectivité et les taux de leurs concours si ce n'est à pratiquer un « crédit crunch» dont les conséquences sur la pérennité de ces entreprises seront importantes.

Nous proposons, dès maintenant, de réfléchir et/ou d'étudier des solutions de financement alternatifs du type de celle qu'a mise en œuvre Capital Initiative[10], fonds de solidarité et de proximité créé à Mulhouse, et de le faire en liaison avec la CDC.

Enfin, une autre piste, déjà initiée dans le cadre du programme des investissements d'avenir (PIA), consisterait à renforcer les moyens dont disposent les réseaux de soutien à l'initiative locale, comme l'ADIE, France Active, RGB (réseau des boutiques de gestion), Entreprendre, etc.

[10] Créé à l'initiative de René Hans

30

Faire de la France le pays le plus prospère d'Europe

Nouvelles Visions

Faciliter l'accompagnement et le financement des TPE et de l'entrepreneuriat

Une priorité pour les territoires et l'emploi

Fondation Concorde

Capital Initiative est également cité dans de nombreux autres ouvrages tels « les règles d'or pour réussir le financement de votre entreprise » ou encore le programme de Pierre Freyburger, candidat à la mairie de Mulhouse.

## Le Rachat Temporaire d'Actifs (R.T.A.)

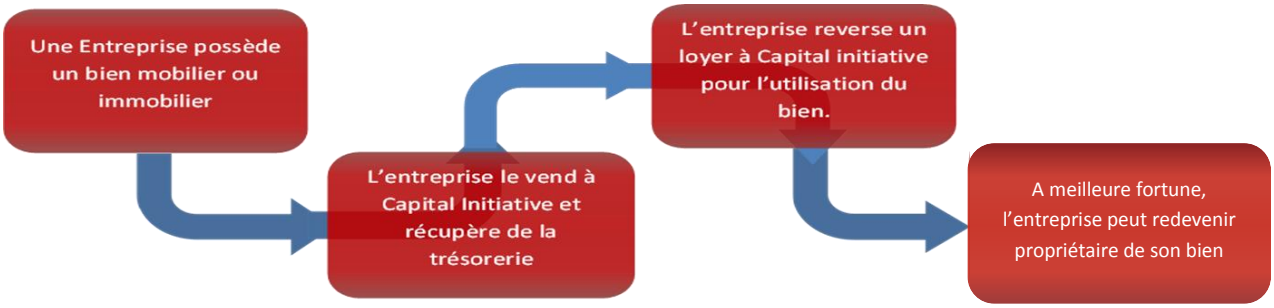
### Mécanisme général

Après examen du projet et validation par une commission d'évaluation, Capital Initiative rachète un bien d'actif, de préférence immobilier, avec une décote sur le prix de marché. Dans le même temps un contrat de location est établi entre Capital Initiative et le client. Ce contrat prévoit un loyer annuel équivalent à 10% du prix d'achat. L'intérêt commun des deux acteurs réside dans une revente à la fin de la période de location. Cette cession permet à Capital Initiative de solder son engagement pour reconduire le mécanisme auprès d'autres entreprises. Le client quant à lui redevient propriétaire de son bien à des conditions inférieures au prix de marché.

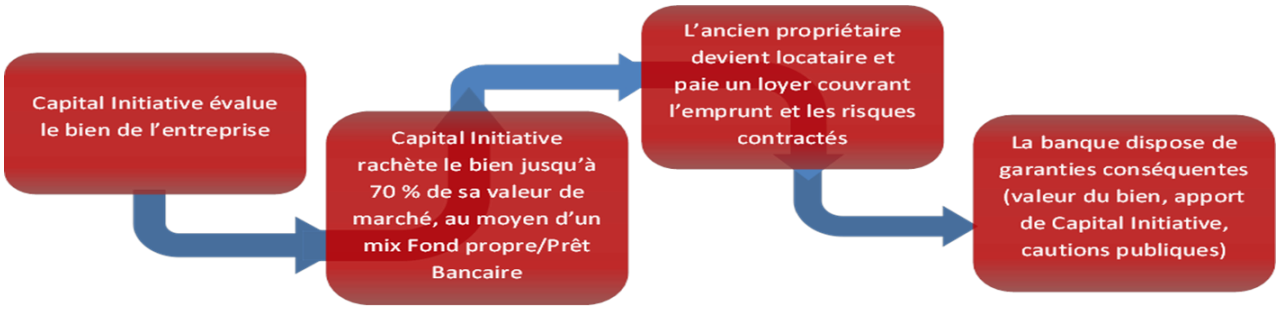
A l'issu de cette période de location d'une durée de 3 à 5 ans, les deux acteurs se rencontreront pour envisager la cession du bien. Dans le cas où le locataire ne désire pas reprendre possession de l'actif, Capital Initiative Gestion se chargera de la revente du bien.

Les achats effectués par Capital Initiative, le sont en ayant recours au financement bancaire. C'est typiquement un prêt relais in fine qui est mis en place avec un apport en capital limité à 25% de la valeur de l'actif afin de bénéficier au maximum de l'effet de levier généré par le recours à l'emprunt.

### Du point de vue de l'entreprise utilisatrice




### Du point de vue de Capital Initiative



## Intérêt du dispositif

Le Rachat Temporaire d'Actif est bénéficiaire pour tous les acteurs, le client reconstitue sa trésorerie, lui permettant de financer ses projets de développement ou de passer un cap difficile sans troubler son activité. Capital Initiative, encaisse les loyers (10% de la valeur par an). Cela lui permet de dégager une rentabilité substantielle, de surcroit en activant le levier du financement bancaire

Le Rachat Temporaire d'Actifs permet la mise à disposition des PME de techniques financières accessibles jusque-là uniquement aux grands groupes (externalisation du patrimoine immobilier)

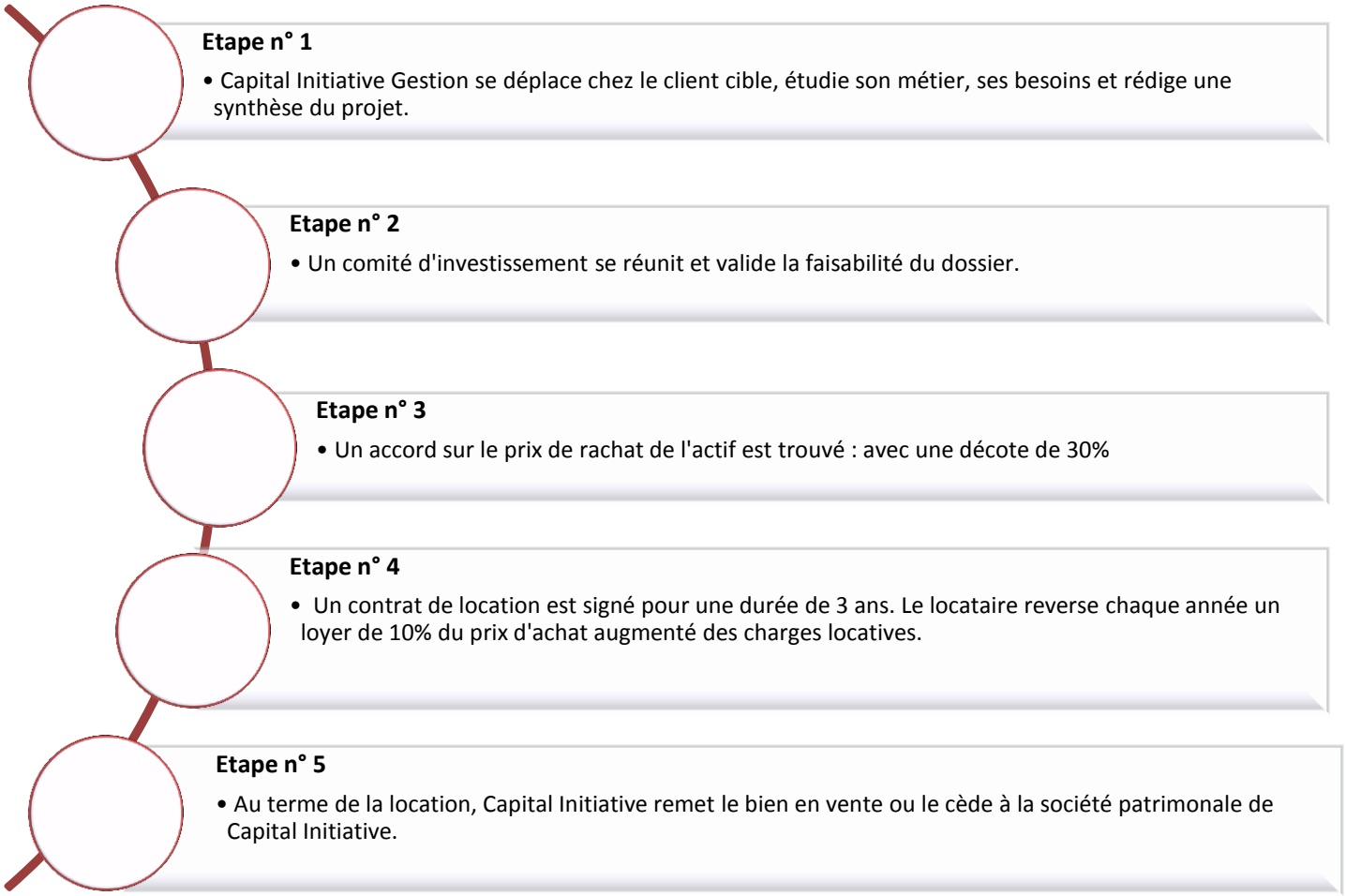
Capital Initiative propose aux quatre grands groupes d'acteurs une situation de gagnant-gagnant, tant tous sortent grandis du dispositif mis en place :

- Le client : obtient les financements escomptés à un coût raisonnable sans souffrir des conséquences d'une interruption d'activité due au remplacement des actifs cédés. Dégage la ressource nécessaire à l'embauche ou aux efforts de Recherche & Développement. La cession des éléments d'actifs lui permet de se concentrer sur son « core business ».
- Capital Initiative : dégage une rentabilité importante de ces opérations, principalement du fait du recours à un levier de financement bancaire.
- Les établissements bancaires : Capital Initiative se place en tampon et caution de poids entre les clients et les banques. Les emprunts contractés sont garantis par une hypothèque sur les biens acquis ainsi que par la garantie offerte par Oséo. Ces différentes précautions permettent généralement à la banque d'être assurée à une hauteur supérieure à la valeur du crédit consenti.
- Les pouvoirs publics : Trop d'entreprises sont aujourd'hui contraintes au dépôt de bilan ou bien doivent différer la mise en œuvre de leurs projets en raison d'une trésorerie décalée malgré leur capacité à générer du bénéfice à court terme. Grâce à l'intervention de Capital Initiative, l'activité se développe, générant des emplois et des recettes fiscales pour l'état.

Tous ces acteurs ont reconnu leur intérêt dans les solutions proposées par Capital Initiative. En témoignent :

- Les demandes importantes des entreprises (Des demandes pour plus de 4.6M€ en 2012)
- L'actionnariat stable et volontaire de Capital Initiative
- La volonté de dialogue des Banques
- L'intérêt des politiques, au-delà des clivages partisans.

## Déroulement d'une opération de RTA




## Un Modèle économique rentable

### Une sélection méthodique des projets d'investissement

La recherche de rentabilité ne doit pas se substituer à une sélection méticuleuse des projets dans lesquels Capital Initiative s'implique. La capacité du locataire à honorer ses engagements, l'évolution de la valeur des actifs ou encore la liquidité des biens à l'issue du contrat en cas de retrait du client sont autant de critères à étudier avant validation de toute opération.

Après l'élaboration d'un dossier d'acquisition reprenant entre autre ces éléments, un comité d'évaluation tranche sur la profitabilité et le niveau de risque des opérations envisagées. Elle émet son feu vert pour la mise en place d'une opération de Rachat Temporaire d'Actif.

## Le rachat du bien immobilier par Capital Initiative

Après évaluation de la valeur du bien, de la situation financière et des perspectives du client ainsi qu'après vérification de l'existence d'un marché secondaire en cas de défaut du client, Capital Initiative procède au rachat de l'élément d'actif. Un prix d'achat fixé à 70% de la valeur de marché est généralement proposé dans le but de contrôler l'échelle de l'opération et en l'échange des diverses avantages concédés au moment de la reprise.

Capital Initiative opère cette acquisition sous le régime de marchand de bien, le bien immobilier n'est pas destiné à être mis en patrimoine, une revente au terme du bail étant prévue. Cette qualification permet l'économie de la majorité des droits d'enregistrement du bien qui est alors considéré comme une marchandise destinée à la vente. Les frais d'actes notariaux et d'enregistrement sont à la charge du client.

En parallèle au rachat du bien, des honoraires d'un montant équivalent à 5% de la valeur d'achat sont facturés au client, au titre de la constitution du dossier complet d'acquisition et de location. Cette somme ne représente pas une charge supplémentaire pour le client, puisqu'elle vient en déduction d'un montant perçu. Il convient également d'intégrer les frais d'actes liés à la cession des biens.

Capital Initiative rachète les éléments d'actifs des entreprises clientes avec une décote de l'ordre de 30% de la valeur de marché du bien. L'engagement pris par Capital Initiative de revendre le bien au même prix est également une incitation pour les clients à racheter au terme du contrat. En effet, le risque pour un bien immobilier de perdre plus de 30% de sa valeur en 3 ans est faible, le client rachète ainsi généralement un bien à une valeur inférieure à celle du marché.

## Le contrat de location

Les loyers pour les biens immobiliers sont calculés sur la base de 10% de la valeur d'achat (soit en règle générale 7% de la valeur réelle du bien). L'entreprise utilisatrice s'engage à prendre en charge les coûts afférents à l'utilisation du bien, tel que les fournitures énergétiques, la maintenance courante, les impôts locaux …

La gestion quotidienne du bien est budgétée, elle sera assurée par Capital Initiative Gestion pour 6% du prix des loyers.

## La revente du bien

A l'approche du terme de la location, la société Capital Initiative peut proposer à l'entreprise utilisatrice de racheter son ancien bien aux mêmes conditions que la transaction précédente.

Si l'entreprise n'exerce pas cette option, Capital Initiative est en droit de prolonger la location et/ou de rechercher un nouvel acquéreur aux conditions du marché avec de solides perspectives de plus-value du fait de la décote initialement pratiquée.

Ainsi, le risque de défaut ou de refus par le client de reprendre son bien au terme du bail est compensé par la possible plus-value opérable en cas de revente à un tiers.

## Le financement des opérations de R.T.A.

Afin de multiplier les projets d'acquisition, il est fait appel au financement bancaire. En effet, en gardant l'engagement capitalistique de Capital Initiative dans les projets au minimum, la société sera à même d'allouer le capital économisé dans d'autres projets, multipliant ainsi sa puissance d'action. Le recours au financement bancaire permet également de significatifs gains en rentabilité, du fait de l'existence d'un effet de levier sur les capitaux investis.

Parmi les diverses solutions de crédit offertes par les établissements financiers, le crédit relais In Fine est le plus adapté à l'activité de Capital Initiative. En effet la finalité de toute opération de Rachat Temporaire d'Actifs est la revente du bien au locataire utilisateur. Cet apport de trésorerie en fin de cycle permet le remboursement de l'emprunt contracté.

Ainsi pendant la durée de l'opération, seuls les intérêts de l'emprunt impactent la trésorerie de Capital Initiative.

Des partenariats auprès des établissements bancaires sont en cours de négociation. Les banques partenaires pourront ainsi financer une part de leurs clients via Capital Initiative, bénéficiant de la réduction du risque de l'opération liée à l'extraction d'un actif recouvrable.

## Le statut de marchand de bien

Le marchand de bien achète en son nom les éléments d'actif en vue de les revendre, il est à ce titre différent de l'agent immobilier qui est un simple mandataire.

L'intérêt de Capital Initiative dans l'adoption de ce statut est l'abattement consenti sur les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière qui sont ramenées à 0.715 % contre 5 % pour les immeubles et sont totalement exonérés pour les autres biens.

En l'échange de ces exonérations, la société prend dans l'acte d'acquisition l'engagement de revendre le bien dans un délai de cinq ans.

## Une Rentabilité théorique des capitaux attractive

La rentabilité dégagée sur les opérations de rachat temporaire d'actifs immobiliers est fonction du mix fonds propres/emprunt employé et des conditions d'accès au crédit.

Rentabilité avant impôts du RTA Immobilier en fonction du type de financement utilisé

| Fonds Propres | Emprunt | Taux de l'emprunt réalisé | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 4% | 5% | 6% |
| 100% | 0% | **10%** | **10%** | **10%** |
| 50% | 50% | **16%** | **15%** | **14%** |
| 33% | 67% | **22%** | **20%** | **18%** |
| 30% | 70% | **24%** | **22%** | **19%** |
| 25% | 75% | **28%** | **25%** | **22%** |
| 20% | 80% | **33%** | **30%** | **26%** |
| 10% | 90% | **63%** | **55%** | **46%** |
| 5% | 95% | **124%** | **105%** | **86%** |
| 0% | 100% | ∞ | ∞ | ∞ |

Pour l'établissement de notre étude, un engagement capitalistique de 25% du montant d'acquisition sera employé. Cette hypothèse peut se révéler conservatrice. En effet, sur les trois dernières opérations de RTA établies par Capital Initiative, 2 l'ont été par un financement à 100% par les établissements bancaires.

Rentabilité brute d'un R.T.A. Immobilier financé par un emprunt *In Fine*

| | |
|---|---|
| Valeur | 1 000 000 € |
| Fonds Propres | 250 000 € |
| Emprunt | 750 000 € |
| TEG | 4% |
| Durée | 5 ans en franchise de capital |

| | | | Cash Flow annuel |
|---|---|---|---|
| Loyers encaissés | *10% x 1 000 000* | | 100 000 € |
| Intérêts bancaires | *4% du montant prêté* | - | 30 000 € |
| **Résultat opérationel** | | | **70 000 €** |
| **Rendement du capital investi** | *70 000/250 000* | | **28%** |

## La création de Capital Initiative RTA S.A.

Après toutes les opérations entreprises par Capital Initiative et la définition du RTA comme le dispositif optimal d'intervention au soutien des PME, une nouvelle société a été créée pour repartir sur une base solide en vue de l'introduction en bourse

La S.A. Capital Initiative R.T.A à ainsi été créée en Novembre 2014 avec un capital initial de 74 euros. Celui-ci a depuis été porté a plus de 140 000 € et a permis de financer des opérations pour plus de 1.5 M €.

## Un besoin de fonds propres pour étendre l'activité

Le marché du financement pour les TPE et les PME est illimité alors que les réformes bancaires internationales contraignent les banques à être plus vigilantes dans l'octroi de leurs crédits.

Afin d'assurer sa mission, Capital Initiative doit donc lever des fonds propres. L'introduction en bourse est la solution adaptée aux besoins et aux perspectives de l'entreprise. Celle-ci est envisagée pour 2019-2020

Cette introduction est une opportunité formidable de plus-value pour les investisseurs présents avant la levée de fonds.

## Augmentations de Capital escomptées

La société Capital Initiative RTA S.A. a été créée avec un capital social de 74 000 €. Celui-ci a depuis été augmenté pour se porter a plus de 140 000 €. Dans l'optique de financer plus de projets, la société est prête à accueillir de nouveaux actionnaires sur les exercices 2016 et 2017. La cible de souscription s'élève à 660 000 €

L'introduction en bourse de la société, envisagée à la fin de l'année 2017, mettra à disposition du public des parts pour un montant total de 4 000 000 Euros soit 200 000 Actions, portant ainsi le capital social à 4 800 000 Euros. Ces capitaux permettront en vertu du mode de financement adopté, le rachat d'actifs à concurrence de 19 200 000 Euros en valeur d'acquisition (27 400 000 Euros en valeur de marché)

## Stratégie de répartition des bénéfices.

La société Capital Initiative RTA S.A. projette des bénéfices substantiels à très court terme.

Cependant si ceux-ci sont intégralement distribués aux actionnaires, la société atteindra rapidement un plafond vers le 6ème exercice quand tout le capital sera engagé dans des opérations de R.T.A.

Capital Initiative RTA S.A. se veut comme un projet de croissance. Ainsi, les dividendes seront distribués progressivement sur 15 ans, chaque exercice apportant un quinzième des bénéfices en plus aux actionnaires.

Le restant des profits sera quant à lui capitalisé et servira à conduire de nouvelles opérations de RTA, entretenant ainsi la croissance des bénéfices futurs.

| | Exercice clos au 31 Décembre | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| ***Dividendes aux actionnaires*** | 0,0% | 6,3% | 12,7% | 19,0% | 25,3% | 31,7% | 38,0% | 44,3% | 50,7% | 57,0% |
| ***réserve légale (5%)*** | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% |
| ***Résultat mis en réserve*** | 95,0% | 88,7% | 82,3% | 76,0% | 69,7% | 63,3% | 57,0% | 50,7% | 44,3% | 38,0% |

Cette stratégie de capitalisation partielle des bénéfices permettra aux actionnaires, en plus de percevoir les dividendes de la société, de faire augmenter la valeur nominale de leurs parts.

Ainsi sur la période 10 ans observée les capitaux propres de la société passeront de 4 800 000 Euros à 7 935 211 €. Soit une croissance du nominal de plus de 65%.

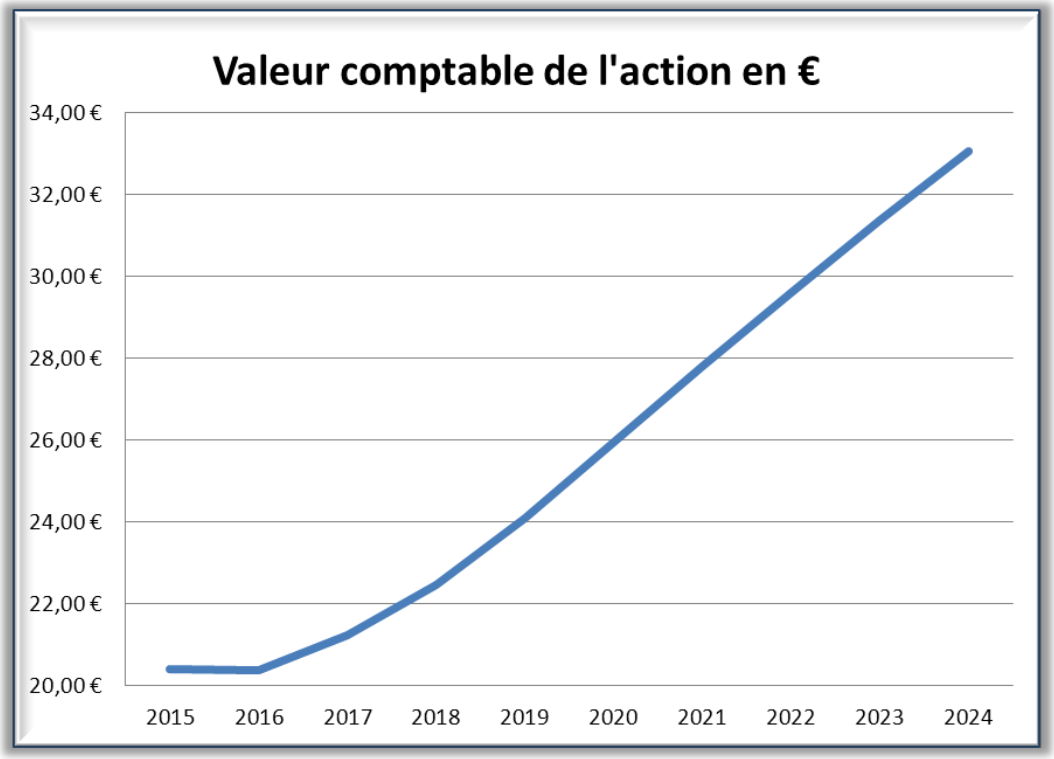
En parallèle la progression des dividendes suivra une progression d'allure quasi exponentielle.

Evolution de la valeur des actions et des dividendes versés par la société au titre de l'exercice (versement Juin suivant)

| | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dividendes totaux | 0 € | 5 164 € | 29 801 € | 69 159 € | 132 691 € | 205 630 € | 270 887 € | 348 426 € | 435 269 € | 535 418 € |
| Nombre d'actions en circulation | 40 000 | 240 000 | 240 000 | 240 000 | 240 000 | 240 000 | 240 000 | 240 000 | 240 000 | 240 000 |
| Dividendes par action | 0,00 € | 0,02 € | 0,12 € | 0,29 € | 0,55 € | 0,86 € | 1,13 € | 1,45 € | 1,81 € | 2,23 € |
| Rendement des dividendes sur le nominal | 0,00% | 0,11% | 0,62% | 1,44% | 2,76% | 4,28% | 5,64% | 7,26% | 9,07% | 11,15% |
| | | | | | | | | | | |
| Valeur anticipée des capitaux propres par action | 20,40 € | 20,38 € | 21,24 € | 22,47 € | 24,10 € | 25,95 € | 27,79 € | 29,61 € | 31,38 € | 33,06 € |
| Croissance du nominal N/N-1 | 1,99% | -0,06% | 4,20% | 5,78% | 7,25% | 7,67% | 7,10% | 6,56% | 5,96% | 5,36% |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Performance totale<br>si achat à la création | **20,40 €** | **20,41 €** | **21,39 €** | **22,90 €** | **25,09 €** | **27,79 €** | **30,76 €** | **34,04 €** | **37,62 €** | **41,53 €** |
| Croissance annuelle | | 0,0% | 4,8% | 7,1% | 9,5% | 10,8% | 10,7% | 10,6% | 10,5% | 10,4% |


Dividende par action en €
2,50 €
2,00 €
1,50 €
1,00 €
0,50 €
0,00 €
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024


Valeur comptable de l'action en €
34,00 €
32,00 €
30,00 €
28,00 €
26,00 €
24,00 €
22,00 €
20,00 €
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024

# Activité prévisionnelle de

# Capital Initiative RTA S.A.

## Stratégie d'acquisitions

Une première phase se distingue jusqu'au 31 Décembre 2016 où la société va progressivement créer son portefeuille patrimonial. L'objectif est de maîtriser la croissance de Capital Initiative.

Une fois l'introduction en bourse opérée, une phase d'une durée de quatre ans (durée de location des biens) va démarrer où près du tiers des capitaux seront investis chaque année jusqu'à ce que la totalité des capitaux soient utilisés

Par la suite, chaque sortie d'actif immobilier permettra le financement des nouvelles entrées. La part de résultat mise en réserve sera elle aussi réinvestie dans de nouveaux projets

| | Exercice clos au 31 Décembre | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Actifs Immobiliers | Nombre de nouveaux projets | 12 | 21 | 24 | 24 | 30 | 32 | 32 | 34 | 38 | 42 |
| | Projet Moyen | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| | Acquisitions de l'année | 2 400 000 | 4 200 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 6 000 000 | 6 400 000 | 6 400 000 | 6 800 000 | 7 600 000 | 8 400 000 |
| | Revente des biens | 0 | 0 | 0 | 2 485 714 | 4 350 000 | 4 971 429 | 4 971 429 | 6 214 286 | 6 628 571 | 6 628 571 |
| | Engagement capitalistique | 600 000 | 1 050 000 | 1 200 000 | 1 200 000 | 1 500 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 700 000 | 1 900 000 | 2 100 000 |
| | Remboursement de capital | 0 | 0 | 0 | 600 000 | 1 050 000 | 1 200 000 | 1 200 000 | 1 500 000 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| | Emprunts contractés | 1 800 000 | 3 150 000 | 3 600 000 | 3 600 000 | 4 500 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 5 100 000 | 5 700 000 | 6 300 000 |
| | Remboursement des emprunts | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 800 000 | 3 150 000 | 3 600 000 | 3 600 000 | 4 500 000 | 4 800 000 |
| Actifs Mobiliers | Projets financés | 0 | 0 | 6 | 6 | 12 | 12 | 12 | 12 | 15 | 18 |
| | Projet moyen | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 |
| | Acquisitions de l'année | 0 | 0 | 150 000 | 150 000 | 300 000 | 300 000 | 300 000 | 300 000 | 375 000 | 450 000 |
| | Revente des biens | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 750 | 37 500 | 56 250 | 75 000 |
| | Engagement capitalistique | 0 | 0 | 37 500 | 37 500 | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 93 750 | 112 500 |
| | Emprunts contractés | 0 | 0 | 112 500 | 112 500 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 281 250 | 337 500 |
| | Actif Total | 2 400 000 | 6 600 000 | 11 527 500 | 16 425 000 | 20 220 000 | 22 555 000 | 24 230 000 | 26 267 500 | 27 942 500 | 30 055 000 |
| | Capital Total Consommé | 600 000 | 1 650 000 | 2 881 875 | 4 106 250 | 5 055 000 | 5 638 750 | 6 057 500 | 6 566 875 | 6 985 625 | 7 513 750 |
| | Endettement Total | 1 800 000 | 4 950 000 | 8 646 997 | 12 322 622 | 15 173 003 | 16 928 863 | 18 188 390 | 19 718 626 | 20 975 886 | 22 562 304 |

## Evolution du Chiffre d'Affaires

Le niveau des loyers étant fixé à 10% de la valeur d'acquisition, la composante « loyers » du Chiffre d'Affaires de Capital Initiative sera égale au dixième de la valeur des actifs possédés par l'entreprise. A ce montant s'ajoutent les 5% d'honoraires perçus à la signature des opérations de l'exercice.

Les loyers mobiliers sont calculés sur la base de l'annuité d'un crédit amortissable à 10% d'intérêt.

| | Exercice clos au 31 Décembre | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Loyers immobiliers | 130 000 | 445 000 | 920 000 | 1 400 000 | 1 820 000 | 2 130 000 | 2 293 333 | 2 461 667 | 2 631 667 | 2 813 333 |
| Honoraires de dossier | 120 000 | 210 000 | 247 500 | 247 500 | 315 000 | 335 000 | 335 000 | 355 000 | 398 750 | 442 500 |
| Loyers mobiliers | 0 | 0 | 28 684 | 66 928 | 133 856 | 210 346 | 286 835 | 334 641 | 382 447 | 430 253 |
| VNC des éléments d'actifs cédés | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 400 000 | 4 200 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 6 000 000 | 6 400 000 |
| Plus-values sur cessions | 0 | 0 | 0 | 0 | 85 714 | 150 000 | 171 429 | 208 929 | 251 786 | 303 571 |
| **Chiffre d'Affaires** | 250 000 | 655 000 | 1 196 184 | 1 714 428 | 4 754 571 | 7 025 346 | 7 886 597 | 8 160 236 | 9 664 649 | 10 389 657 |

## Charges d'exploitation

| | Exercice clos au 31 Décembre | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| Maintenance de l'actif | 13 000 | 44 500 | 93 022 | 142 134 | 185 969 | 218 594 | 235 952 | 253 314 | 270 879 | 290 324 |
| Dépréciation clients douteux | 0 | 31 150 | 66 408 | 102 685 | 136 770 | 163 824 | 180 612 | 195 742 | 210 988 | 227 051 |
| Amortissement mobilier | 0 | 0 | 22 500 | 52 500 | 105 000 | 165 000 | 225 000 | 262 500 | 300 000 | 337 500 |
| KI Gestion Achat (5% du prix d'achat) | 120 000 | 210 000 | 247 500 | 247 500 | 315 000 | 335 000 | 335 000 | 355 000 | 398 750 | 442 500 |
| KI Gestion Gestion (6% des loyers) | 7 800 | 26 700 | 56 921 | 88 016 | 117 231 | 140 421 | 154 810 | 167 778 | 180 847 | 194 615 |
| KI Gestion Divers (3% des loyers) | 3 900 | 13 350 | 28 461 | 44 008 | 58 616 | 70 210 | 77 405 | 83 889 | 90 423 | 97 308 |
| Honoraires Expert Comptable | 5 000 | 5 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Honoraires C.A.C | 5 000 | 5 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Frais d'actes | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Frais de Marché libre | 0 | 11 250 | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 |
| Valeur Comptable des actifs cédés | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 400 000 | 4 200 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 6 000 000 | 6 400 000 |
| **Charges d'exploitation** | 164 700 | 356 950 | 559 811 | 721 843 | 3 363 586 | 5 338 049 | 6 053 779 | 6 163 223 | 7 496 887 | 8 034 298 |

Certains des éléments d'actifs acquis par Capital Initiative nécessiteront des travaux pour conserver leur valeur. Les projets nécessitant de grands investissements seront systématiquement écartés lors de la phase d'évaluation afin de maintenir les frais opérationnels au plus bas. Un budget équivalent à 1% (sauf la première année) de la valeur d'acquisition du patrimoine est alloué à l'entretien et à la maintenance chaque année.

Afin de se prémunir contre un éventuel mauvais payeur, la société Capital Initiative opèrera des provisions pour se prémunir d'éventuels défauts de paiement. Cette probabilité a été fixée à 7% du montant des loyers pour les besoins de l'analyse (sauf la première année ou ce chiffre tombe à 2.5% du fait de la proximité avec la transaction). Ce chiffre constitue une limite haute et ne sera probablement jamais atteint.

## Facturations de Capital Initiative Gestion

Dans le cadre de ses activités de service et de gestion, Capital Initiative Gestion, facture ses prestations à la société Capital Initiative RTA.

Une commission de 5 % H.T. du montant de la transaction est ainsi demandée au moment de l'achat et de la revente.

Capital Initiative Gestion perçoit également 6% H.T. du montant des loyers encaissés par la maison mère et 3% H.T.de frais et interventions diverses ont été budgétés.

Par ailleurs Capital Initiative Gestion fournira également ses services et son expertise aux différentes implantations Capital Initiative créés par la suite.

## Incidence des intérêts d'emprunt et résultat financier

Les principales charges supportées par Capital Initiative sont les intérêts des emprunts contractés pour acquérir les éléments d'actif. Dans l'hypothèse de financements à 75% de la valeur du bien par un crédit relais In fine à 4% d'intérêt, et du planning d'acquisition présenté auparavant, ces charges se répartiront comme suit.

Des frais de prise de garantie (hypothèque) doivent également être inclus dans les charges financières. Ces frais sont calculés sur la base de 1.5% du montant des emprunts contractés.

Les capitaux propres non investis dans des opérations de Rachat Temporaire d'Actifs seront placés sur un compte sécurisé rémunéré. Un taux d'intérêt de 1.8% a été pris en compte pour cette analyse.

| | Exercice clos au 31 Décembre | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| produit des VMP | 4 542 | 44 997 | 51 368 | 35 729 | 23 961 | 18 720 | 20 841 | 23 027 | 24 715 | 25 816 |
| Produits Financiers | 4 542 | 44 997 | 51 368 | 35 729 | 23 961 | 18 720 | 20 841 | 23 027 | 24 715 | 25 816 |
| Intérêts des emprunts immobiliers | 39 000 | 133 500 | 276 000 | 420 000 | 546 000 | 639 000 | 688 000 | 738 500 | 789 500 | 844 000 |
| Intérêts des emprunts mobiliers | 0 | 0 | 3 144 | 6 635 | 12 398 | 17 603 | 20 994 | 22 780 | 24 634 | 28 619 |
| Frais de prise de garantie | 27 000 | 47 250 | 55 688 | 55 688 | 70 875 | 75 375 | 75 375 | 79 875 | 89 719 | 99 563 |
| Charges Financières | 66 000 | 180 750 | 334 831 | 482 322 | 629 273 | 731 978 | 784 369 | 841 155 | 903 852 | 972 181 |
| **Résultat Financier** | -61 458 | -135 753 | -283 463 | -446 593 | -605 313 | -713 259 | -763 528 | -818 128 | -879 137 | -946 365 |

## Revente des biens après la location

La revente des biens n'intervient en règle générale qu'après les trois années de mise en location. Il pourra cependant exceptionnellement être pratiqué un rachat avant ce délai à la demande du client avec compensation des loyers non échus.

La revente des biens au coût d'achat n'implique aucune incidence sur le compte de résultat. Il est cependant envisageable qu'une part des locataires ne souhaite pas acquérir le bien au terme de leur bail. Dans ce cas Capital Initiative recherchera un acquéreur aux conditions du marché.

Pour les besoins des prévisions, nous émettons l'hypothèse que 25% des locataires ne souhaiteront pas acquérir le bien au terme du bail et que pour solder son engagement au plus vite, Capital Initiative se contentera d'un repreneur à 80% de la valeur de marché.

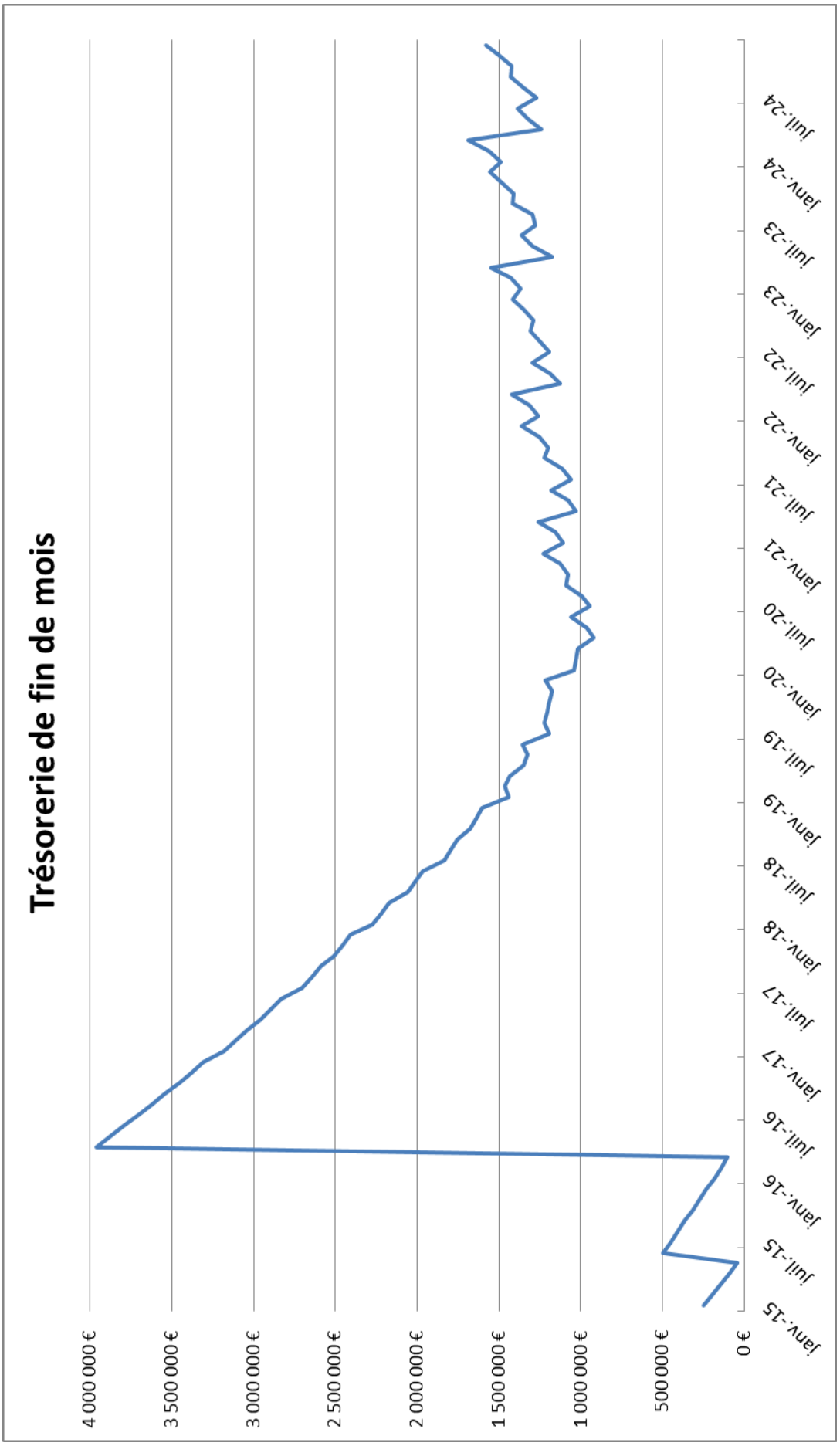
La revente des éléments d'actifs étant partie intégrante du Rachat Temporaire d'Actifs, les plus-values générées sont réputées issues de l'exploitation de l'entreprise et non comme un résultat exceptionnel.

| | Exercice clos au 31 Décembre | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| Loyers immobiliers | 130 000 | 445 000 | 920 000 | 1 400 000 | 1 820 000 | 2 130 000 | 2 293 333 | 2 461 667 | 2 631 667 | 2 813 333 |
| Honoraires de dossier | 120 000 | 210 000 | 247 500 | 247 500 | 315 000 | 335 000 | 335 000 | 355 000 | 398 750 | 442 500 |
| Loyers mobiliers | 0 | 0 | 28 684 | 66 928 | 133 856 | 210 346 | 286 835 | 334 641 | 382 447 | 430 253 |
| VNC des éléments d'actifs cédés | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 400 000 | 4 200 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 6 000 000 | 6 400 000 |
| Plus-values sur cessions | 0 | 0 | 0 | 0 | 85 714 | 150 000 | 171 429 | 208 929 | 251 786 | 303 571 |
| **Chiffre d'Affaires** | 250 000 | 655 000 | 1 196 184 | 1 714 428 | 4 754 571 | 7 025 346 | 7 886 597 | 8 160 236 | 9 664 649 | 10 389 657 |
| Maintenance de l'actif | 13 000 | 44 500 | 93 022 | 142 134 | 185 969 | 218 594 | 235 952 | 253 314 | 270 879 | 290 324 |
| Dépréciation clients douteux | 0 | 31 150 | 66 408 | 102 685 | 136 770 | 163 824 | 180 612 | 195 742 | 210 988 | 227 051 |
| Amortissement mobilier | 0 | 0 | 22 500 | 52 500 | 105 000 | 165 000 | 225 000 | 262 500 | 300 000 | 337 500 |
| KI Gestion Achat (5% du prix d'achat) | 120 000 | 210 000 | 247 500 | 247 500 | 315 000 | 335 000 | 335 000 | 355 000 | 398 750 | 442 500 |
| KI Gestion Gestion (6% des loyers) | 7 800 | 26 700 | 56 921 | 88 016 | 117 231 | 140 421 | 154 810 | 167 778 | 180 847 | 194 615 |
| KI Gestion Divers (3% des loyers) | 3 900 | 13 350 | 28 461 | 44 008 | 58 616 | 70 210 | 77 405 | 83 889 | 90 423 | 97 308 |
| Honoraires Expert Comptable | 5 000 | 5 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Honoraires C.A.C | 5 000 | 5 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Frais d'actes | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Frais de Marché libre | 0 | 11 250 | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 |
| Valeur Comptable des actifs cédés | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 400 000 | 4 200 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 6 000 000 | 6 400 000 |
| **Charges d'exploitation** | 164 700 | 356 950 | 559 811 | 721 843 | 3 363 586 | 5 338 049 | 6 053 779 | 6 163 223 | 7 496 887 | 8 034 298 |
| **Résultat d'exploitation** | 85 300 | 298 050 | 636 372 | 992 585 | 1 390 985 | 1 687 297 | 1 832 818 | 1 997 013 | 2 167 762 | 2 355 360 |
| produit des VMP | 4 542 | 44 997 | 51 368 | 35 729 | 23 961 | 18 720 | 20 841 | 23 027 | 24 715 | 25 816 |
| Produits Financiers | 4 542 | 44 997 | 51 368 | 35 729 | 23 961 | 18 720 | 20 841 | 23 027 | 24 715 | 25 816 |
| Intérêts des emprunts immobiliers | 39 000 | 133 500 | 276 000 | 420 000 | 546 000 | 639 000 | 688 000 | 738 500 | 789 500 | 844 000 |
| Intérêts des emprunts mobiliers | 0 | 0 | 3 144 | 6 635 | 12 398 | 17 603 | 20 994 | 22 780 | 24 634 | 28 619 |
| Frais de prise de garantie | 27 000 | 47 250 | 55 688 | 55 688 | 70 875 | 75 375 | 75 375 | 79 875 | 89 719 | 99 563 |
| Charges Financières | 66 000 | 180 750 | 334 831 | 482 322 | 629 273 | 731 978 | 784 369 | 841 155 | 903 852 | 972 181 |
| **Résultat Financier** | -61 458 | -135 753 | -283 463 | -446 593 | -605 313 | -713 259 | -763 528 | -818 128 | -879 137 | -946 365 |
| **Résultat Courant** | 23 842 | 162 297 | 352 909 | 545 992 | 785 672 | 974 038 | 1 069 290 | 1 178 885 | 1 288 625 | 1 408 994 |
| Charges introduction en Bourse | 0 | 40 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Résultat Exceptionnel | 0 | -40 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Résultat Fiscal** | 23 842 | 122 297 | 352 909 | 545 992 | 785 672 | 974 038 | 1 069 290 | 1 178 885 | 1 288 625 | 1 408 994 |
| Impôt Sociétés | 7 947 | 40 766 | 117 636 | 181 997 | 261 891 | 324 679 | 356 430 | 392 962 | 429 542 | 469 665 |
| **Résultat Net** | **15 895** | **81 531** | **235 273** | **363 995** | **523 782** | **649 359** | **712 860** | **785 924** | **859 083** | **939 330** |
| *Dividendes aux actionnaires* | 0 | 5 164 | 29 801 | 69 159 | 132 691 | 205 630 | 270 887 | 348 426 | 435 269 | 535 418 |
| *réserve légale (5%)* | 795 | 4 077 | 11 764 | 18 200 | 26 189 | 32 468 | 35 643 | 39 296 | 42 954 | 46 966 |
| *Résultat mis en réserve* | 15 100 | 72 291 | 193 708 | 276 636 | 364 901 | 411 261 | 406 330 | 398 201 | 380 860 | 356 945 |

Bilans Prévisionnels de Capital Initiative

| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Actif | Stock d'actifs | 2 400 000 | 6 600 000 | 11 527 500 | 16 425 000 | 20 220 000 | 22 555 000 | 24 230 000 | 26 267 500 | 27 942 500 | 30 055 000 |
| | Trésorerie | 231 752 | 3 311 551 | 2 408 643 | 1 606 453 | 1 214 850 | 1 228 297 | 1 361 724 | 1 415 308 | 1 553 857 | 1 581 741 |
| | **Total Actif** | **2 631 752** | **9 911 551** | **13 936 143** | **18 031 453** | **21 434 850** | **23 783 297** | **25 591 724** | **27 682 808** | **29 496 357** | **31 636 741** |
| | | | | | | | | | | | |
| Passif | Capital Social | 800 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 4 800 000 | 4 800 000 |
| | Réserves / RAN | | 15 895 | 92 262 | 297 734 | 592 569 | 983 660 | 1 427 388 | 1 869 361 | 2 306 859 | 2 730 673 |
| | Résultat | 15 895 | 81 531 | 235 273 | 363 995 | 523 782 | 649 359 | 712 860 | 785 924 | 859 083 | 939 330 |
| | Dettes financière | 1 800 000 | 4 950 000 | 8 646 997 | 12 322 622 | 15 173 003 | 16 928 863 | 18 188 390 | 19 718 626 | 20 975 886 | 22 562 304 |
| | TVA due | 7 910 | 23 360 | 43 975 | 65 105 | 83 606 | 96 736 | 106 656 | 115 936 | 124 987 | 134 770 |
| | Dette fiscale | 7 947 | 40 766 | 117 636 | 181 997 | 261 891 | 324 679 | 356 430 | 392 962 | 429 542 | 469 665 |
| | **Total Passif** | **2 631 752** | **9 911 551** | **13 936 143** | **18 031 453** | **21 434 850** | **23 783 297** | **25 591 724** | **27 682 808** | **29 496 357** | **31 636 741** |

## Evolution de la trésorerie



## Ratios financiers

Indépendance financière / Activation du levier de financement bancaire : $= \frac{Dettes\ financières}{Capitaux\ Propres}$

| 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2,21** | **1,01** | **1,69** | **2,26** | **2,56** | **2,63** | **2,62** | **2,64** | **2,63** | **2,66** |

Marge Opérationnelle : $= \frac{Résultat\ d'exploitation}{C.A.}$

| 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **0,34** | **0,46** | **0,53** | **0,58** | **0,29** | **0,24** | **0,23** | **0,24** | **0,22** | **0,23** |

Marge nette : $= \frac{Résultat\ Net}{C.A.}$

| 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **0,06** | **0,12** | **0,20** | **0,21** | **0,11** | **0,09** | **0,09** | **0,10** | **0,09** | **0,09** |

Rendement des capitaux propres (Return on Equity) : $= \frac{Résultat\ Net}{Capitaux\ Propres}$

| 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **0,02** | **0,02** | **0,05** | **0,07** | **0,09** | **0,10** | **0,10** | **0,11** | **0,11** | **0,11** |

Price Earning Ratio (Hors marché) : $= \frac{Capital\ Social}{Résultat\ Net}$

| 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **50,33** | **58,87** | **20,40** | **13,19** | **9,16** | **7,39** | **6,73** | **6,11** | **5,59** | **5,11** |

## Récapitulatif des hypothèses employées

| Elément | Valeur | Base |
|---|---|---|
| Bilan | | |
| Projet Moyen Immobilier | **200 000 €** | |
| Taux d'apport | **25,00%** | du montant d'acquisition |
| Taux de financement | **75,00%** | du montant d'acquisition |
| Taux d'intérêt | **4,00%** | annuel du montant emprunté |
| Part des locataires rachetant à 4 ans | **75,00%** | |
| Prix de revente à un tiers | **114,29%** | du montant d'acquisition (80% de la valeur marché) |
| Projet Moyen Mobilier | **25 000 €** | |
| Taux d'intérêt des emprunts | **4,00%** | annuel du montant emprunté |
| Taux d'apport | **25,00%** | du montant d'acquisition |
| Taux de financement | **75,00%** | du montant d'acquisition |
| Revente des biens mobiliers | **25,00%** | de la valeur d'acquisition apres 5 ans |
| Produits | | |
| Loyers immobiliers | **0,83%** | mensuel de la valeur d'acquisition (10%/12) |
| Loyers mobiliers basés sur une mensualité d'un prêt à 10% d'intérêt de durée identique | **0,83%** | mensuel |
| Charges | | |
| Maintenance des actifs | **0,083%** | mensuel de la valeur des actifs (1%/12) |
| Dépréciations clients douteux | **7,00%** | des loyers encaissés |
| Honoraires Capital Initiative Acquisitions | **5,00%** | du montant d'acquisition |
| Honoraires Capital Initiative Gestion | **6,00%** | des loyers encaissés |
| Honoraires Capital Initiative Divers | **3,00%** | des loyers encaissés |
| Financier | | |
| Produit des VMP | **0,15%** | de la trésorerie disponible / mois |
| Frais de prise de garantie | **1,50%** | du montant de l'emprunt |
| Exceptionnel | | |
| charge exceptionnelle d'introduction en bourse | **40 000 €** | |

# Activité Prévisionnelle de

# Capital Initiative Gestion

## Evolution du Chiffre d'Affaires

Dans le cadre de ses activités de service et de gestion, Capital Initiative Gestion, facture ses prestations à la société Capital Initiative RTA.

Une commission de 5 % H.T. du montant de la transaction est ainsi facturée à Capital Initiative au moment de l'achat et à l'acheteur au moment de la revente. Les prestations offertes par les analystes de Capital Initiative couvrent l'intégralité des dossiers d'acquisition ou de cession, y compris les négociations auprès des établissements financiers et les démarches administratives.

Capital Initiative Gestion perçoit également 6% H.T. du montant des loyers encaissés par la maison mère et 3% H.T. de frais et interventions diverses ont été budgétés. Au quotidien, Capital Initiative gestion s'assurera du paiement des loyers, du bon état des installations, du respect des conditions d'utilisation…

Par ailleurs Capital Initiative Gestion fournira également ses services et son expertise aux différentes implantations Capital Initiative créés par la suite (fonds ISF, Capital Initiative régionaux, internationaux).

| | Exercice clos au 31 Décembre | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| Commission Acquisition | 120 000 | 210 000 | 247 500 | 247 500 | 315 000 | 335 000 | 335 000 | 355 000 | 398 750 | 442 500 |
| Commission Loyers | 7 800 | 26 700 | 56 921 | 88 016 | 117 231 | 140 421 | 154 810 | 167 778 | 180 847 | 194 615 |
| Commission Vente | 0 | 0 | 0 | 0 | 120 000 | 210 000 | 240 000 | 240 000 | 300 000 | 320 000 |
| Intervention diverses | 3 900 | 13 350 | 28 461 | 44 008 | 58 616 | 70 210 | 77 405 | 83 889 | 90 423 | 97 308 |
| Autres Capital Initiative | 0 | 12 503 | 33 288 | 56 929 | 122 169 | 188 908 | 242 165 | 296 334 | 388 008 | 474 490 |
| **Chiffre d'Affaires** | **131 700** | **262 553** | **366 170** | **436 452** | **733 016** | **944 539** | **1 049 380** | **1 143 001** | **1 358 028** | **1 528 913** |

## Evolution des charges d'exploitation

| | Exercice clos au 31 Décembre | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| Salaires + Charges | 48 000 | 100 000 | 164 000 | 204 000 | 324 000 | 396 000 | 434 667 | 461 333 | 526 667 | 574 667 |
| Frais de Structure | 40 000 | 48 000 | 57 600 | 69 120 | 82 944 | 99 533 | 119 439 | 143 327 | 171 993 | 206 391 |
| Commission/honoraires | 60 000 | 105 000 | 123 750 | 123 750 | 217 500 | 272 500 | 287 500 | 297 500 | 349 375 | 381 250 |
| **Charges d'exploitation** | **148 000** | **253 000** | **345 350** | **396 870** | **624 444** | **768 033** | **841 606** | **902 161** | **1 048 034** | **1 162 308** |

Un salarié en Equivalent Temps Plein sera à même de gérer ou bien :

- 30 dossiers de gestion des loyers
- 15 dossiers d'acquisition
- 10 dossiers de cession

Les salaires sont calculés sur la base de 40 000 Euros annuels charges patronales comprises

| | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Actifs totaux en portefeuille | 12 | 33 | 63 | 93 | 123 | 146 | 166 | 182 | 199 | 215 |
| Acquisitions de l'année | 12 | 21 | 30 | 30 | 42 | 44 | 44 | 46 | 53 | 60 |
| Vente de l'année | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 | 21 | 24 | 24 | 30 | 32 |
| besoin personnel gestion | 0,4 | 1,1 | 2,1 | 3,1 | 4,1 | 4,9 | 5,5 | 6,1 | 6,6 | 7,2 |
| besoin personnel achat/vente | 0,8 | 1,4 | 2,0 | 2,0 | 4,0 | 5,0 | 5,3 | 5,5 | 6,5 | 7,2 |
| Effectifs totaux | 1,2 | 2,5 | 4,1 | 5,1 | 8,1 | 9,9 | 10,9 | 11,5 | 13,2 | 14,4 |
| **Salaires + charges** | **48 000** | **100 000** | **164 000** | **204 000** | **324 000** | **396 000** | **434 667** | **461 333** | **526 667** | **574 667** |

Les besoins de structure de Capital Initiative sont réduits aux bureaux et véhicules nécessaires aux collaborateurs pour visiter les entreprises clientes et les partenaires financiers. Pour les besoins de l'analyse, ceux-ci sont actualisés de 20% chaque année.

Les analystes embauchés par Capital Initiative seront commissionnés aux apports de nouvelles affaires. Un montant correspondant à 2.5% du montant de l'opération est budgété.

## Compte de résultat prévisionnel

Résultat Financier / Résultat Exceptionnel

L'activité de la société Capital Initiative Gestion ne reposant que sur la fourniture de services, les résultats financiers et exceptionnels seront négligeables.

| | Exercice clos au 31 Décembre | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| Commission Acquisition | 120 000 | 210 000 | 247 500 | 247 500 | 315 000 | 335 000 | 335 000 | 355 000 | 398 750 | 442 500 |
| Commission Loyers | 7 800 | 26 700 | 56 921 | 88 016 | 117 231 | 140 421 | 154 810 | 167 778 | 180 847 | 194 615 |
| Commission Vente | 0 | 0 | 0 | 0 | 120 000 | 210 000 | 240 000 | 240 000 | 300 000 | 320 000 |
| Intervention diverses | 3 900 | 13 350 | 28 461 | 44 008 | 58 616 | 70 210 | 77 405 | 83 889 | 90 423 | 97 308 |
| Autres Capital Initiative | 0 | 12 503 | 33 288 | 56 929 | 122 169 | 188 908 | 242 165 | 296 334 | 388 008 | 474 490 |
| **Chiffre d'Affaires** | **131 700** | **262 553** | **366 170** | **436 452** | **733 016** | **944 539** | **1 049 380** | **1 143 001** | **1 358 028** | **1 528 913** |
| Salaires + Charges | 48 000 | 100 000 | 164 000 | 204 000 | 324 000 | 396 000 | 434 667 | 461 333 | 526 667 | 574 667 |
| Frais de Structure | 40 000 | 48 000 | 57 600 | 69 120 | 82 944 | 99 533 | 119 439 | 143 327 | 171 993 | 206 391 |
| Commission/honoraires | 60 000 | 105 000 | 123 750 | 123 750 | 217 500 | 272 500 | 287 500 | 297 500 | 349 375 | 381 250 |
| **Charges d'exploitation** | **148 000** | **253 000** | **345 350** | **396 870** | **624 444** | **768 033** | **841 606** | **902 161** | **1 048 034** | **1 162 308** |
| **Résultat avant IS** | **-16 300** | **9 553** | **20 820** | **39 582** | **108 572** | **176 506** | **207 774** | **240 841** | **309 994** | **366 605** |
| Impôt sur les sociétés | 0 | 1 481 | 3 227 | 13 062 | 35 829 | 58 247 | 68 565 | 79 477 | 102 298 | 120 980 |
| **Résultat net** | **-16 300** | **8 072** | **17 593** | **26 520** | **72 744** | **118 259** | **139 208** | **161 363** | **207 696** | **245 625** |
| Report à nouveau | -16 300 | 7 668 | 8 632 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Réserve légale | 0 | 404 | 880 | 1 326 | 3 637 | 5 913 | 6 960 | 8 068 | 10 385 | 12 281 |
| **Résultat à distribuer** | **0** | **0** | **8 081** | **25 194** | **69 106** | **112 346** | **132 248** | **153 295** | **197 311** | **233 344** |

## Stratégie de répartition des bénéfices

Les actionnaires historiques le souhaitant pourront sortir de la structure. Une part de 50 % des bénéfices sera allouée au rachat des actions, a un prix envisagé de 25 € par action, soit une plus-value pour les actionnaires de 25 % sur le nominal hors économies d'impôts originelles.

| | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Résultat Distribuable Total | 0 € | 0 € | 8 081 € | 25 194 € | 69 106 € | 112 346 € | 132 248 € | 153 295 € | 197 311 € | 233 344 € |
| Rachat d'Actions | 0 € | 0 € | 4 041 € | 12 597 € | 34 553 € | 56 173 € | 66 124 € | 76 648 € | 98 656 € | 116 672 € |
| Nombre d'actions en circulation | 65 000 | 65 000 | 64 838 | 64 334 | 62 952 | 60 705 | 58 060 | 54 995 | 51 048 | 46 381 |
| Dividendes distribués | 0 € | 0 € | 4 041 € | 12 597 € | 34 553 € | 56 173 € | 66 124 € | 76 648 € | 98 656 € | 116 672 € |
| Dividendes par action | 0,00 € | 0,00 € | 0,06 € | 0,20 € | 0,55 € | 0,93 € | 1,14 € | 1,39 € | 1,93 € | 2,52 € |
| Rendement des dividendes sur le nominal | 0,00% | 0,00% | 0,31% | 0,98% | 2,74% | 4,63% | 5,69% | 6,97% | 9,66% | 12,58% |