



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Rachat Temporaire d'Actifs

Micro-Financement des PME

Le Rachat Temporaire d'Actifs

- **Rachat d'un actif immobilier ou mobilier appartenant à une entreprise in bonis en manque de trésorerie.**
 - De nombreuses entreprises solvables ne parviennent pas à faire financer leur besoin en fonds de roulement.
 - Le Rachat Temporaire d'un Actif de l'entreprise lui permet de disposer de la trésorerie nécessaire au financement de son développement.
- **L'actif est loué à l'entreprise**
 - Le rachat temporaire d'actifs assure la continuité du fonctionnement de l'entreprise.
- **Le fonds Capital Initiative R.T.A. finance ses opérations au moyen d'un recours partiel à l'emprunt.**
 - Capital Initiative est seul responsable du remboursement de l'emprunt, le risque est ainsi transféré sur Capital Initiative.
 - Notre Partenaire bancaire est sécurisé par :
 - La mutualisation du risque sur plusieurs opérations
 - L'apport de fonds propres par Capital Initiative R.T.A. et sa capacité à les mobiliser

Un dispositif gagnant-gagnant pour toutes les parties en présence

L'entreprise

- Elle obtient la trésorerie nécessaire à son développement
- Les PME françaises n'ont qu'un accès limité au financement bancaire
- Elle demeure locataire et exploite son actif



La banque

- Elle finance un risque mutualisé
- Elle est sécurisée par notre propriété de l'actif
- Elle obtient une garantie supplémentaire sur le financement.
- Elle peut suivre indirectement un client au delà du plafond groupe
- Elle peut externaliser le financement d'un de ses clients perçu comme risqué.



Les investisseurs associés

- Ils bénéficient au moment de la souscription d'une réduction fiscale.
- Ils accomplissent un investissement éthique au service de l'économie
- 1€ investi dans Capital Initiative c'est 4€ diffusé dans l'économie.
- L'investissement est largement rentable



Rachat Temporaire d'Actifs

Les collectivités

- La mutualisation des outils de production permet la croissance et le développement des entreprises
- Les investissements des entreprises sont facilités
- Des emplois sont maintenus et créés.



Le pourquoi de notre intervention

- **Les PME françaises n'ont qu'un accès réduit au financement bancaire**
 - Les banques sont soumises au respect des accords de Bâle III : Ratios de solvabilité, Ratios de fonds propres
« 30 % des TPE n'obtiennent pas de crédits de trésorerie » Cf. rapport annuel 2016 du Médiateur du crédit.
 - Le risque inhérent au financement des PME est largement surestimé
 - Les besoins sont souvent minimes, 95 % des Entreprises ont moins de 10 salariés. Ces entreprises n'accèdent que très peu au financement bancaire.
 - Les agences et réseaux sont soumis à des limites d'engagements.
 - Les délais liés à l'instruction des demandes sont excessifs, ils alimentent la critique des banques.
- **Le fonds Capital Initiative permet le financement les TPE/PME et de limiter le risque pris par la Banque.**

Une initiative soutenue au plus haut niveau

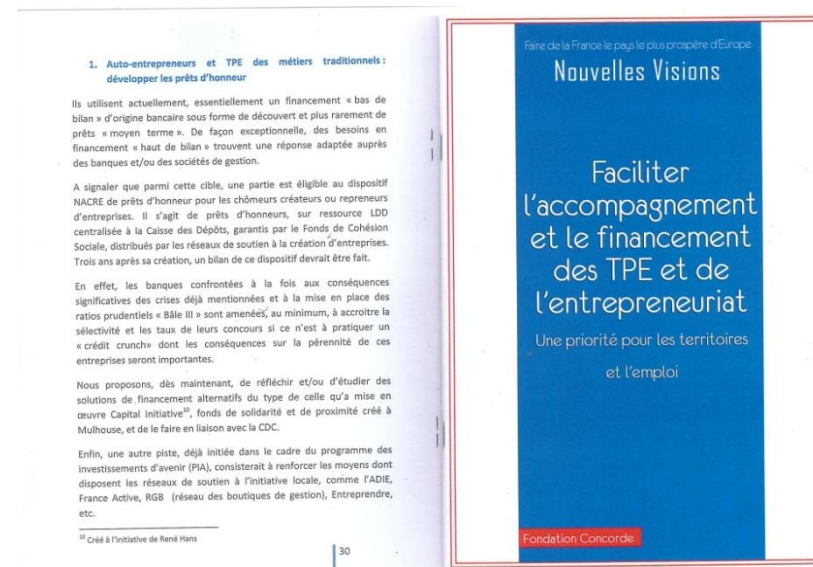
- Dispositif audité par l'Autorité de Contrôle Prudentiel de la Banque de France en juillet 2012
 - « Dès lors que le locataire ne dispose d'aucun droit à rachat, cette activité ne relève pas du monopole bancaire et peut être exercée librement (cf. Com. 14 avril 1972) - Pierre-Philippe Vaissé - Direction des agréments - ACPR

- Cité en Exemple par la fondation Concorde

- « Nous proposons d'étudier des solutions de financement alternatifs du type de celle qu'a mise en œuvre Capital Initiative créé par René Hans en Alsace et de le faire en liaison avec la Caisse des Dépôts et Consignations. »

Faciliter l'accompagnement et le financement des TPE et de l'Entrepreneuriat -
Décembre 2011

Sous la direction de Michel Chatôt, contrôleur général de la Caisse des Dépôts et
Consignations.



Une initiative saluée par la Presse

ALSACE

Capital Initiative multiplie les antennes et vise la Bourse

Fonds de capital-risque de proximité et d'entraide créé en 1997 à Bollwiller, Capital Initiative est déjà décliné en une douzaine de sociétés sœurs en France, auxquelles il est prévu d'en ajouter dix en 2011.

Tout récemment, la dernière antenne créée, à Colmar, a injecté sous forme de prêt et crédit-bail 35.000 euros dans AMS Dental, un GIE réunissant trois prothésistes dentaires. Une intervention typique de ce que fait Capital Initiative depuis treize ans lorsque a démarré l'antenne de Bollwiller (Haut-Rhin), l'antenne de Bollwiller de l'expert-comptable René Hans. Celui-ci a eu l'idée de réunir des fonds grâce à des souscriptions d'épargnants, sou-

Le fonds de capital-risque de proximité devrait compter plus de 30 antennes dans les territoires à la fin de 2011

vent chefs d'entreprise, pour en aider d'autres, parfois créateurs d'une activité nouvelle. Un soutien qui passe par toute une palette de services, du diagnostic financier au conseil en gestion, en passant par l'apport direct de fonds propres. Mais pas question d'épauler des canards boiteux : l'investissement doit, à terme, s'avérer rentable. « Si le monde patronal est capable de créer de la richesse, il se doit aussi d'être solidaire avec les siens », résume René Hans.

Développer le concept
Il veut aujourd'hui développer ce concept à grande échelle en collaboration avec Louis Thannberger. Ce spécialiste de l'introduction en

Bourse (400 PME françaises), à la présidence de Capital Initiative, entend donc créer à fin 2011 une dizaine d'autres antennes en France, notamment en Provence, à Sophia-Antipolis et à Rennes.

Au plan national, toutes les sociétés sont fédérées au sein d'un hub sera coté. Chacune en des actions. « Une cotation à Francfort permet une liquidité nécessaire au moment et de lever des capitaux dans les territoires. »
CHRISTIAN LIENHARDT
CORRESPONDANT À STRASBOURG

ECONOMIE Finance

Capital Initiative s'allie au Groupe SOS pour s'étendre en France

La société alsacienne Capital Initiative, spécialisée dans le rachat temporaire d'actifs, vient de nouer un partenariat avec le Groupe SOS, leader européen de l'économie sociale et solidaire. Via ce rapprochement, le fonds d'investissement de proximité entend s'implanter à l'échelle nationale.



Capital Initiative, spécialisée dans les opérations de rachat temporaire d'actifs d'entreprises en difficulté, a été créé par l'expert-comptable René Hans. Photo Archives DNA/Cédric JOUBERT

biens, immobilier ou mobilier (machines), et lui retourne dans la foulée, l'entreprise, qui a ainsi pu se donner de l'air tout en continuant à exploiter son actif, rachète son bien au prix d'achat.

En vingt ans, le fonds d'investissement de proximité alimente par des actionnaires (pour l'essentiel des chefs d'entreprises alsaciens), qui trouve ses financements auprès des ban-

ques, a ainsi investi 15,2 millions d'euros dans 53 opérations, au bénéfice par exemple du producteur de velours Velcorex (Saint-Amarin). Le dispositif original et particulièrement efficace inventé par la structure alsacienne a notamment été loué par l'ancien ministre du Redressement productif Arnaud Montebourg, qui souhaite voir cette « œuvre d'utilité publique » s'imposer au niveau national.

« Capitalisme d'intérêt général »

C'est tout l'objet du rapprochement avec le Groupe SOS, qui s'est fait par l'entremise du cabinet parisien spécialisé en levée de fonds, Largillière Finance.

Première entreprise sociale européenne, le Groupe SOS est à la tête de 550 établissements (hôpitaux, maisons de retraite, centres d'accueil pour personnes en difficulté...) et emploie plus de 18 000 personnes pour un chiffre d'affaires de 950 millions d'euros.

En s'appuyant sur la renommée et la surface du Groupe SOS, Capital Initiative entend

bénéficier d'un relais de communication précieux pour promouvoir le rachat temporaire d'actifs à travers l'Hexagone, et ainsi implanter des antennes dans chaque région – la structure alsacienne a déjà une en Ile-de-France. « À chaque implantation, le gros du travail consiste à obtenir l'appui des établissements bancaires locaux », relève Mathieu Bachmann, secrétaire général de Capital Initiative. La large implantation du Groupe SOS ouvrira inmanquablement des portes.

Vers une antenne dans chaque région

À terme, cette union tournée vers un « capitalisme d'intérêt général » vise à lever 100 millions d'euros pour soutenir les petites entreprises en manque de trésorerie. « 98 % des entreprises françaises ont moins de 50 salariés. Elles sont pour la plupart viables économiquement, mais les restrictions bancaires les fragilisent, parfois jusqu'au dépôt de bilan. C'est absurde : c'est là que se crée la richesse, et surtout l'emploi », résume Mathieu Bachmann.

FLORIAN HABY

Le mouvement Capital Initiative lancé en 1998 par René Hans a mis en place dans ces petites entreprises pour rendre le monde accessible et qui pourtant sont riches et de l'emploi dans notre pays. Ce petit entrepreneur est votre plombier, votre fleuriste, votre boulanger, votre coiffeur, votre menuisier, votre peintre, votre électricien... Mais quand l'entreprise qui vous sert chaque mois, c'est lui qui perdra à notre économie de se maintenir à flot.

Au moment du rachat temporaire d'actifs (R.T.A.), Capital Initiative permet à vos actifs indispensables (97 % des crédits de trouver les financements que vous souhaitez).

L'actif, consiste en l'acquisition d'un bien (immobilier ou mobilier) qui se trouve en location auprès du client, il est ainsi la fonction des intérêts de l'actif.

Les bénéfices de la trésorerie sont utilisés pour financer leur projet ou passer une période de difficultés.

Capital Initiative, a contacté les banques pour leur proposer les prêts. C'est chose faite moyennant un coût de 10 000 euros par an pour le client. Les prêts sont garantis par les banques.

Machine industrielle : Un groupe d'entreprises pour faire à acquiescer les prêts. Capital Initiative, a contacté les banques pour leur proposer les prêts.

Machine agricole : Un autre exemple de rachat temporaire d'actifs. Capital Initiative, a contacté les banques pour leur proposer les prêts.

Véhicule utilitaire : Un dernier exemple de rachat temporaire d'actifs. Capital Initiative, a contacté les banques pour leur proposer les prêts.

LA PAGE DES PME ALSACIENNES

CAPITAL INITIATIVE SE MOUILLE POUR MAINTENIR LES PME À FLOT



Photo: Dominique MATHIEU

Entretien avec René Hans, fondateur de Capital Initiative

Votre fonds en faveur des PME a investi près de 10 millions d'euros en deux ans.

Nous avons dépassé tous nos objectifs, c'est un record ! Mais quand l'entend-on au quotidien, je me dis qu'il reste tant à faire.

Comment trouvez-vous les fonds nécessaires à ces acquisitions ?

Nous trouvons nos financements auprès des banques qui sont rassurées par le statut et notre modèle économique. Je suis très attentif à rassurer les établissements bancaires et à leur offrir une confiance totale d'accord le Crédit Mutuel, mais aussi la Banque Monte Paschi et le CIC.

Quelles sont vos plus grandes satisfactions dans cette aventure ?

Nous sommes parvenus à prouver que l'on peut entreprendre avec le cœur. Nous avons acquis trois maisons auprès de particuliers, cautions pour une société sans nous, ils viennent à la rescousse et nous ont fait passer chaque semaine à nos actionnaires des dividendes représentant 5% des capitaux investis. C'est mieux que n'importe quel placement et ce sont nos PME qui bénéficient des ressources que nous leur apportons.

Le rachat temporaire d'actifs attire également l'attention, nous venons d'investir 500 000 euros en Allemagne, des gouvernements étrangers veulent également le modèle.

Quel est votre message aux entrepreneurs ?

Je le répète toujours : « Agir plutôt que de gémir ». Tous les entrepreneurs alsaciens devraient être actionnaires chez nous. Je le attends.

Où voyez-vous Capital Initiative dans cinq ans ?

Nous allons couvrir le territoire national. Les besoins de nos entreprises sont colossaux, nous dépensons les 100 millions d'euros d'actifs avant cinq ans.

Les Echos

DNA

Heb'Di



Capital Initiative
FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Une initiative salvée par la Presse



Interview de René HANS sur BFM Business

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 nicht für die öffentliche Fränkreich. Alle zwei Monate er eine Rechnungswaltung zahlte darunter, wischenzeit hielt die Bank okonto flüssig. Dann wurde auf zwei Zahlungen imgestellt. „Der Umsatz ist nicht, die Auftragslage ist, alles blieb gleich – bis Finanzierungsdeckelung“, er sich Hans. „Da hat die Bank redhalten zugedreht. Das ist unglaublich.“ In diesem Fall an klärendes Gespräch.

Die Gründer

Zu oft werden kleine Unternehmen in die Insolvenz geschickt – Frankreich genauso wie in atschland“, stellt Hans fest, aber könnten die meisten Unternehmenbrüche leicht verhindert werden.“ Hans kennt diese Fälle, ist Steuerberater und Wirtschaftsprüfer mit Sitz in Bolliller, einer nördlich von Mulouse gelegenen Ortschaft. Nach einem 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, Verzerrnisse, 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 verschäpft 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 Feuerwehroffens. 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 verzichtet die Immobilien oder die Maschinen den Unternehmen zurück und verpflichtet sich, dem Unternehmer die Scheiben jezeit zum Einstandspreis wieder zu verkaufen. „Wir wollen uns doch nicht am Unglück anderer bereichern“, sagt Hans.

Capital Initiative wiederum verdient an den Mieteköfen und erhält auf die Kauf- und Verkaufstransaktionen eine Marge von 1 bis 2 Prozent. Ein Eigenkapital von einer Million Euro hat der Unternehmererstattungsfonds. 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. Ein reit-

bel zu sein, ist der Fonds darauf angewiesen, auch größere Mittelstandsunternehmen zu retten. Doch meistens handelt es sich um kleine Fälle: einen Katoserbetrieb 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 selbstständig 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 El-

sass 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 Granzen 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 gal-

ten. CHRISTIAN VON HILLER

Frankfurter Allgemeine Zeitung

VIEUX-THANN

Au secours des PME

René Hans, était à l'Embarcadere de vieux-Thann pour présenter le rachat temporaire d'actifs, un modèle de financement alternatif de la société Capital Initiative.

« PERSONNE ne s'intéresse aux PME ! alerte René Hans qui dénonce un environnement bancaire miné par la peur ! Et la peur est contagieuse. » Il suffit qu'une seule se retire pour qu'un plan de financement s'écroule et mette une PME en danger. « L'activité reprend mais leurs finances sont au repos bas [...] On étouffe la relance que peuvent apporter les PME ! » clame haut et fort René Hans, qui se définit comme un « Robin des Bois » au service des PME grâce au rachat temporaire d'actifs (RTA) dont il revendique, avec une fierté légitime, la paternité ! C'est en 1997, que cet expert-comptable, président du groupe Hans & Associés, fonde la société Capital Initiative « dans une démarche citoyenne, humaniste, pour défendre les petits entrepreneurs ».

Un dispositif innovant

« Des milliers d'entreprises, en bonne santé, possèdent des biens (ou actifs) mais man-

quent de trésorerie. » Le dispositif RTA consiste à acheter un bien mobilier ou immobilier à une PME, de le lui relouer dans la foulée tout en lui apportant les liquidités pour développer son activité ou boucler le montage financier. Au bout de 5 ans maximum, l'entreprise rachète son bien au prix d'achat. Capital Initiative appuie sur ses fonds via un groupe d'actionnaires et sur l'apprent bancaire pour financer ses activités.

Pierre Schmitt (Valcores), Marie Parrent (Iris Consultants) et René Hans (Capital Initiative).

Capital Initiative a acquis des bâtiments exploités par Valcores à Saint-Amarin pour soutenir le développement et la stratégie de relocalisation du leader européen de la production de velours. « Nous sommes en plein boom ! L'activité est extraordinaire. Nous sommes dans une tendance de veement universelle. » témoigne Pierre Schmitt, son dirigeant Sans Capital Initiative on n'aurait pas les moyens aujourd'hui de financer la relocalisation textile avec toutes les conséquences qu'on peut imaginer. Pour nous il est important d'être accompagné par un banquier entrepreneur. » C'est soisre, coorganisée par Iris Consultants et Hans & Associés Bouillier était la quatrième étape sur sept du Capital Initiative Tour 2018, qui s'achèvera le 8 novembre à Obernai au restaurant L'Établissement. En savoir plus : www.capitalinitiative.fr

Fabienne RAPP

DNA

Un dispositif innovant

- Capital Initiative est une société commerciale de location, pas un établissement financier

- Le Rachat Temporaire d'Actifs n'est pas :

- **Un Crédit Bail**

- Le Crédit Bail consiste en la mise à disposition contre redevance d'un bien, comprenant possibilité de rachat pour un montant prédéfini.
- Le Crédit Bail est un monopole des établissements financiers.
 - Les conditions de cession de l'actif ne sont pas stipulées dans le contrat de location noué avec Capital Initiative.
 - Le rachat temporaire d'actifs peut trouver à s'appliquer sur tous biens physiques, même anciens, a contrario du crédit-bail.

- **un Crédit Lombard**

- Le Crédit Lombard consiste en l'octroi d'un emprunt contre nantissement d'un compte de dépôt de titres.
 - Le rachat temporaire d'actifs s'applique sur un actif physique et non financier.
 - Le rachat temporaire d'actifs s'appuie sur un transfert réel et immédiat de la propriété de l'actif.

- **Une vente à Rémeré**

- La vente à rémeré est un engagement sur acte authentique d'une vente avec faculté de rachat.
 - La conclusion d'une opération de rachat temporaire d'actifs entraîne l'établissement d'un contrat de location distinct (Bail commercial, location à durée ferme).
 - Les conditions de cession de l'actif ne sont pas mentionnées à la conclusion du R.T.A. La cession est librement négociée au terme ou en cours de location.
 - Le rachat temporaire d'actifs permet la cession ultérieure de l'actif à un tiers.

Maîtrise des risques – Une équipe expérimentée

- **Notre Equipe**

- **René Hans - Président**
 - Expert Comptable, Commissaire aux Comptes
 - Président du groupe Hans & Associés : 30 cabinets, 300 collaborateurs, 8000 clients, 30 M€ de C.A.
 - Fondateur du mouvement Capital Initiative
 - Vice Président de la CGPME Alsace pendant 10 ans
- **Mathieu Bachmann - Directeur Général**
 - En charge du développement depuis 5 ans
 - SKEMA Master Grande Ecole, Master en Economie
- **Aurore Weber - Responsable administrative**

- **Notre Conseil d'Administration**

- **Marie Henry** : Pharmacienne, responsable du MBA Management de l'Officine (EM Strasbourg)
- **André Azoulay** : Expert Comptable, fondateur du cabinet EURODEC à Paris
- **Wolfgang Beyer** : Entrepreneur (Assurances, Gestion de Patrimoine, Immobilier)
- **Lucas Fattori** : Entrepreneur, Directeur de Michel Simond Alsace (cession immobilier, fonds de commerce)
- **Romain Garcia** : Président du groupe SOS Participations
- **Dominique Hick** : Entrepreneur, ancien cadre dirigeant bancaire.
- **Gino Maucieri** : Entrepreneur, ancien président du MEDEF Franche Comté
- **Jean Jacques Renaux** : Entrepreneur retraité
- **Frédéric Stutzmann** : Expert Comptable, Directeur Général du groupe Hans & Associés

Maîtrise des risques – Une méthode éprouvée

- **Analyse du locataire**

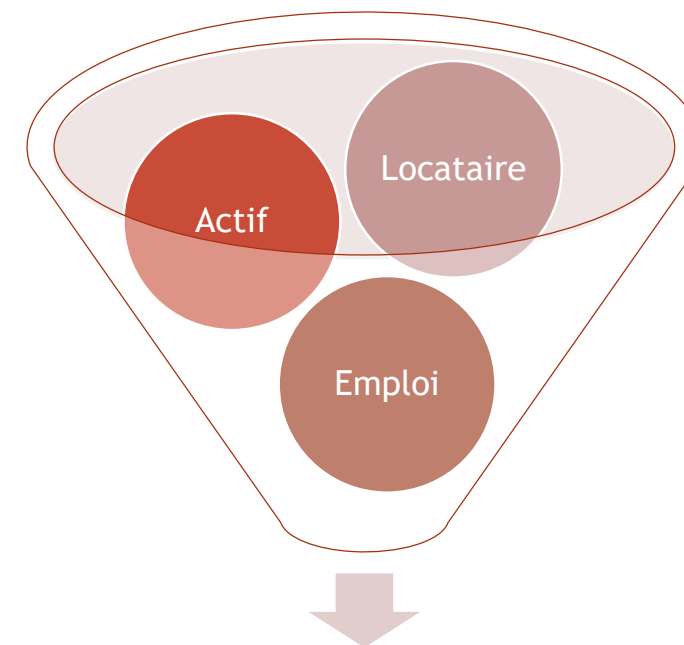
- Audit de l'entreprise, de son marché.
- Audit financier : analyse des Bilans / capacité à honorer le loyer
- Impact de notre intervention sur l'emploi
- Connaissance des hommes et du terrain

- **Analyse serrée de l'actif**

- Vigueur et liquidité du marché secondaire
- Faible dépréciation et volatilité de l'actif objet du rachat

- **Sélection par l'équipe permanente**

- **Reporting régulier au Conseil d'Administration**



Rachat Temporaire d'Actifs

La maîtrise des risques repose sur la diversité des actifs acquis _____

- **Immobilier de rapport : 80 % des actifs**

- Immobilier locatif professionnel
 - Murs commerciaux
 - Murs industriels
 - Bureaux
- La rentabilité est située entre 7 et 10 %
- Recherche de biens loués à :
 - des locataires multiples pour dilution du risque
 - des locataires de qualité : solvabilité / réputation

- **Immobilier solidaire : 10 % des actifs**

- Résidence principale de chefs d'entreprise
- Capital Initiative acquiert la maison pour éviter l'expulsion
 - Entrepreneurs cautions solidaires pour l'entreprise
 - En cas de défaillance de l'entreprise la maison est saisie
- La rentabilité locative est située entre 6 et 8 %

Une stratégie fiscale assurant une rentabilité de haut niveau

- Nos actifs immobiliers sont acquis sous le régime du marchand de biens
 - Code Général des Impôts : Article 1115
 - Droits d'enregistrement réduits à 0,715 % du prix d'acquisition
 - Les biens sont comptabilisés en stock
 - Ils ne sont par conséquent pas amortis
 - Impact positif sur le compte de résultat
 - Nous nous engageons à revendre les actifs sous 5 ans
 - Au locataire
 - A un investisseur tiers
 - A une structure patrimoniale interne au réseau Capital Initiative

Modèle économique des rachats temporaires d'actifs

- **Rachat temporaire d'actifs mobiliers : 10 % des actifs**

- Actifs mobiliers tangibles

- Matériel et outillage
- Matériel de transport
- Installations techniques

- Location de l'actif

- Durée de 3 à 7 ans : calquée sur la durée d'amortissement du bien ainsi que sur l'emprunt
- Loyers intégrant l'amortissement du bien
- Rentabilité cible : 7-10 %

- Fin du contrat de location sans indemnité

Stratégie de Financement

- Un couple rendement / risque optimisé

- Financement optimal : 25 % fonds propres / 75 % emprunts bancaires
- La rentabilité est assurée par l'effet de levier dégagé par l'emprunt
- Le risque est limité par le niveau de fonds propres engagés

► Ventilation des rendements annuels sur fonds propres d'un RTA d'une rentabilité intrinsèque de 8,0 % selon les conditions d'emprunt et le mix capital/crédit employé

Fonds Propres	Emprunt	Taux de l'emprunt réalisé		
		2,0%	2,5%	3,0%
100%	0%	8%	8%	8%
50%	50%	14%	14%	13%
40%	60%	17%	16%	16%
33%	67%	20%	19%	18%
30%	70%	22%	21%	20%
25%	75%	26%	25%	23%
20%	80%	32%	30%	28%
10%	90%	62%	58%	53%
0%	100%	∞	∞	∞

Mix de financement optimal

Stratégie relative aux actionnaires

- **Levée de fonds auprès des investisseurs**

- Capital Initiative accueille indifféremment les actionnaires personnes physiques ou morales.
- La société ayant désormais plus de 5 années d'existence, elle n'est plus éligible aux réductions d'IR pour souscription au capital d'une PME.
- Afin de néanmoins offrir une solution défiscalisante aux associés le souhaitant, une nouvelle structure, œuvrant indépendamment sur le même modèle à été créée.

- **Une rentabilité avant IS et provisions sur stock importante**

Exercice	31-déc-17	31-déc-18	31-déc-19	31-déc-20	31-déc-21 (prévisions)
Chiffre d'Affaires locatif	521 092 €	1 059 218 €	1 435 266 €	1 792 855 €	2 100 000 €
Excédent Brut d'Exploitation	282 414 €	621 704 €	715 962 €	709 333 €	900 000 €
Bénéfice avant IS et provisions	202 654 €	374 836 €	370 190 €	361 089 €	520 000 €
Capital social à la clôture	616 580 €	1 602 080 €	2 595 080 €	4 315 940 €	4 500 000 €
Actif brut en gestion	9,0 M€	13,1 M€	17,53 M€	20,97 M€	25,00 M€
Rentabilité des capitaux avant IS et provisions	32,8%	23,4%	14,3%	8,4%	11,6%

Stratégie relative aux actionnaires

- **Nous avons pu distribuer 5 % de dividendes à nos actionnaires au terme de chacun des cinq derniers exercices.**
- **Anticipation de la sortie des investisseurs**
 - La société est constituée sous la forme d'une SAS à capital variable
 - Elle peut par conséquent racheter ses titres par voie de réduction de capital
- **Un investissement éthique, favorable à l'économie**

Rapprochement Capital Initiative – Groupe SOS

- **Le groupe SOS, Leader européen de l'Entreprise Sociale et Solidaire (ESS)**

- Gère et administre des centres d'accueil pour personnes en difficulté, des crèches, des hôpitaux, des EHPAD...
- 550 Etablissements
- 21 500 salariés
- 1 milliard d'euros de budget annuel.
- Fonctionnement associatif

- **Notre partenariat**

- Volonté du groupe SOS de développer ses activités au service des Entreprises
 - Souscription au capital de 200 000 €
 - Nomination de Romain Garcia au conseil d'administration de Capital Initiative R.T.A.
- Capital Initiative pourra bénéficier des réseaux du groupe :
 - Partenariats bancaires solides
 - Soutiens politiques au plus haut niveau

Déploiement national du R.T.A.

- **Nous sommes sollicités pour la constitution d'antennes régionales**
 - Pour traiter les besoins au plus près du terrain
 - Créées par des porteurs clés (Expert-Comptable - courtier en banque - CGP - Chef d'entreprise retraités)

- **Mode d'affiliation**
 - Antennes indépendantes
 - Licence de marque : 0,5 % du C.A. locatif
 - Mise en commun de ressources
 - Communication
 - Retour d'expérience
 - Mise à disposition des outils
 - Formation interne
 - Possibilité de gestion locative : 7,5 % des loyers gérés

Déploiement national du R.T.A.

- **Antennes déjà constituées**

- Capital Initiative Ile de France
- Capital Initiative Poitou-Charentes
- Capital Initiative Alsace
- Capital Initiative Antilles-Guyane

- **Candidatures à l'étude**

- Capital Initiative Savoie
- Capital Initiative Occitanie
- Capital Initiative Lorraine
- Capital Initiative Nord Franche Comté
- Capital Initiative Sud Franche Comté
- Capital Initiative Franco - Turc

Annexes

*Track Record des rachats
temporaires d'actifs*

Actifs en Gestion au 31/12/2020

TYPE	VALEUR	LOYERS ANNUELS	PART DANS L'ACTIF TOTAL
Immobilier de rapport	17 295 000 €	1 393 900 €	82,4 %
Immobilier solidaire	1 905 000 €	146 200 €	9,1 %
Mobilier	1 706 300 €	390 500 € *	8,2 %
Web pour Tous	60 300 €	23 300 € *	0,3 %
SOUS - TOTAL	20 966 600 €	1 953 900 €	
Trésorerie	1 814 000 €		
TOTAL	22 069 600 €		

* Intègrent l'amortissement du matériel, sortie à 1 €.

Immobilier de rapport au 31/12/2020

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	RENTABILITÉ
Cabinet dentaire Saint Louis	780 000 €	75 000 €	9,6 %
Bureaux Entzheim	4 250 000 €	343 000 €	8,1 %
Distribution Erstein	460 000 €	36 000 €	7,8 %
Industriel Etupes	1 450 000 €	116 000 €	8,0 %
Immeuble Allemagne	830 000 €	50 000 €	6,0 %
Industrie mécanique Roanne	440 000 €	35 200 €	8,0 %
Progiciels Orleans	380 000 €	30 400 €	8,0 %
Immeuble Colmar	467 000 €	37 400 €	8,0 %
Locaux Mondelange	675 000 €	54 000 €	8,0 %
Bureaux Offemont	625 000 €	50 000 €	8,0 %
Immeuble Allemagne #2	828 000 €	45 000 €	5,3 %

Immobilier de rapport au 31/12/2020

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	RENTABILITÉ
Locaux Vieux Thann	1 000 000 €	80 000 €	8,0 %
Bureaux Froeningen	500 000 €	38 900 €	7,8 %
Bureaux Vesoul	290 000 €	23 200 €	8,0 %
Locaux Dannemarie	1 300 000 €	104 000 €	8,0 %
Locaux Bollwiller	50 000 €	6 000 €	12,0 %
Locaux Ammerschwihr	300 000 €	24 000 €	8,0 %
Locaux Obernai	370 000 €	29 600 €	8,0 %
Locaux Sarrebourg	2 000 000 €	192 200 €	9,6 %
Locaux Chatellerault	300 000 €	24 000 €	8,0 %
TOTAL	17 295 000 €	1 393 900 €	8,08 %

Immobilier de rapport au 31/12/2020

Locaux d'un centre de formation à Mulhouse (68)

- Locaux d'une surface de 790 m² au sein d'une zone d'activité hébergeant un centre de formation supérieure de Bac + 2 à Bac + 3

Cabinet dentaire à Saint Louis (68)

- Locaux commerciaux à destination médicale d'une surface de 290 m² en centre ville frontalier

Multilocataire de bureaux à Entzheim (67)

- Locaux commerciaux d'une surface locative totale de 2500 m², au cœur d'une zone d'activité en périphérie urbaine, a proximité immédiate d'un aéroport hébergeant 8 locataires et un centre d'affaires

Locaux d'un supermarché à Erstein (67)

- Locaux exploités par une enseigne de grande distribution au centre d'une ville de 11 000 habitants.

Locaux industriels à Etupes (25)

- Locaux d'une superficie totale de 1400 m² exploités par un groupe industriel de contrôle sécurité et pollution. Le rachat des murs a permis le financement d'une croissance externe du groupe sur une activité stratégique.

Immobilier de rapport au 31/12/2020

Immeuble Mixte en Allemagne

- Locaux en centre-ville à Müllheim comprenant : locaux commerciaux en Rez-de-Chaussée et lots résidentiels en étages

Bâtiment Industriel à Roanne (42)

- Locaux d'une superficie de 1900 m² exploités par un spécialiste de la mécanique de précision, sous traitant de l'industrie aéronautique.
- Cession de l'immobilier pour financer les investissements liés à l'obtention d'un contrat important.

Bâtiment mixte bureau – stockage à Orléans (45)

- Locaux à destination mixte de bureaux et stockage d'une surface de 1400 m² exploités par un développeur de logiciels
- Le propriétaire des locaux était contraint de vendre pour se libérer d'engagements personnels, notre locataire n'a pas obtenu financement.

Immeuble mixte à Colmar (68)

- Immeuble mixte commercial – résidentiel acquis en facilitation d'une succession comprenant un local commercial de 95 m² et 4 appartements d'une surface moyenne de 94 m².

Locaux Industriels à Mondelange (57)

- Locaux industriels d'une surface totale de 1880 m² à Mondelange (57). Exploités par une société agroalimentaire. Acquisition réalisée à l'effet de permettre le financement de la reprise de la société par un tiers

Immobilier de rapport au 31/12/2020

Bureaux à Offemont

- Portage immobilier de locaux de bureaux d'une surface locative de 981 m² à Offemont (90). Locaux loués à une société d'expertise-comptable

Immeuble Allemagne n°2

- Immeuble mixte activité de service et habitation situé à Auggen en Allemagne.

Locaux à Vieux-Thann

- Locaux industriels d'une surface totale de 3714 m² exploités par un producteur de murs et plafonds tendus.
- Acquisition ayant permis d'important investissements dans le parc machine de la société ainsi qu'une implantation à l'étranger

Locaux à Froeningen

- Acquisition de locaux mixte bureau + logement d'une surface totale de 386 m² exploités par une société d'expertise comptable.

Bureaux à Vesoul

- Portage immobilier de locaux de bureau exploités par une société d'expertise comptable d'une surface de 280 m² à Vesoul

Immobilier de rapport au 31/12/2020

Bâtiments industriels à Dannemarie

- Acquisition de locaux industriels d'une surface totale de près de 4 000 m² à Dannemarie, exploités par une société spécialiste de la chaudronnerie

Local commercial à Bollwiller

- Acquisition d'un local commercial exploité par un cabinet d'esthétique.

Local artisanal à Ammerschwihr

- Acquisition d'une grande bâtisse de village abritant l'atelier et la surface de vente d'une Boulangerie afin de permettre la reprise de l'activité par un jeune boulanger ne trouvant pas de financement pour l'immobilier.

Local d'activité à Obernai

- Rachat d'un local de 300 m² en zone d'activité exploité par un peintre en bâtiment afin de permettre le désintéressement du cédant, la mise aux normes du bâtiment et l'embauche d'un ouvrier.

Surface Commerciale à Sarrebourg

- Acquisition d'une surface commerciale de 1 400 m² donnée à bail auprès d'une grande enseigne nationale.

Local Commercial à Chatelleraut

- Acquisition de deux maisons à Chatelleraut sur un site public en cours de réhabilitation louées au promoteur afin de lui fournir les liquidités nécessaires au financement de son projet

Immobilier solidaire au 31/12/2020

Immobilier solidaire

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS
Solidaire 1 : Mulhouse	400 000 €	35 000 €
Solidaire 2 : Schiltigheim	180 000 €	11 000 €
Solidaire 3 : Guebwiller	380 000 €	30 000 €
Solidaire 4 : Guebwiller	100 000 €	7 000 €
Solidaire 5 : Berrwiller	155 000 €	10 800 €
Solidaire 6 : Staffelfelden	135 000 €	8 100 €
Solidaire 7 : Carrières sous Poissy	155 000 €	8 300 €
Solidaire 8 : Chantilly	400 000 €	36 000 €
TOTAL	1 905 000 €	146 200 €



Immobilier solidaire au 31/12/2020

Solidaire 1 : Locaux commerciaux

- Locaux commerciaux acquis auprès d'un chef d'entreprise en liquidation afin de lui permettre le règlement de ses engagements personnels auprès des banques.

Solidaire 2 : Résidence principale

- Résidence principale d'un entrepreneur mis en difficulté par un prêt consenti à son entourage, les fonds apportés lui permettant la relance de l'entreprise

Solidaire 3 : Résidence principale

- Résidence principale d'un entrepreneur saisie pour honorer sa caution personnelle dans l'entreprise en liquidation. Cet investissement permet au chef d'entreprise de continuer à occuper sa maison en qualité de locataire.

Solidaire 4 : Résidence principale

- Résidence principale d'une famille mise en difficulté par des emprunts à la consommation répétés. L'acquisition suivi de la location a permis de faire baisser la charge mensuelle pesant sur ce ménage de 1400 € à 580 €.

Solidaire 5 : Résidence principale

- Résidence principale d'un chef d'entreprise ayant souscrit à titre personnel un emprunt pour financer l'exploitation. Arrivé à la retraite, la banque menace de saisir se rendant compte que les revenus chuteront et que l'emprunt ne pourra plus être honoré.

Solidaire 6 : Résidence principale

- Résidence principale d'un artisan en litige avec sa banque, une autre partenaire souhaite le refinancer mais le client est inscrit en Banque de France. Nous portons l'immobilier pour permettre la levée du fichage.

Solidaire 7 : Appartement

- Appartement détenu par un chef d'entreprise en difficulté de trésorerie

Solidaire 8 : Local médical

- Acquisition d'un local exploité par un Kinésithérapeute afin de lui permettre de régler la liquidation de la communauté dans le cadre d'un divorce.

Actifs Mobiliers en Gestion au 31/12/2020

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	DURÉE
Mobilier 1 : Camions	81 700 €	19 600 €	5 ans
Mobilier 2 : Véhicule presse	10 500 €	2 500 €	5 ans
Mobilier 3 : Vitrines traiteur	118 400 €	24 000 €	7 ans
Mobilier 4 : Machines textiles	470 000 €	115 500 €	5 ans
Mobilier 5 : Machines mécanique	30 000 €	7 600 €	5 ans
Mobilier 6 : Agencement pharmacie	195 000 €	9 800 €	5+10 ans
Mobilier 7 : Bétail	10 000 €	2 100 €	6 ans
Mobilier 8 : Matériel agricole	22 000 €	4 700 €	6 ans
Mobilier 9 : Meubles bureau	25 400 €	6 200 €	5 ans
Mobilier 10 : Machine alimentaire	54 400 €	13 200 €	5 ans



Cession du matériel à 1 € au terme de la location

Actifs Mobiliers en Gestion au 31/12/2020

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	DUREE
Mobilier 11 : Véhicule commercial	5 500 €	2 100 €	3 ans
Mobilier 12 : Matériel viticole	28 000 €	6 800 €	5 ans
Mobilier 13 : Véhicule Pel-Job	8 000 €	3 000 €	3 ans
Mobilier 14 : Matériel menuiserie	25 000 €	9 400 €	3 ans
Mobilier 15 : Agencement bijoutier	44 000 €	10 750 €	5 ans
Mobilier 16 : Agencement vêtement	40 000 €	9 700 €	5 ans
Mobilier 17 : Machines menuiserie	60 000 €	14 600 €	5 ans
Mobilier 18 : Matériel labo. Dentaire	17 000 €	4 100 €	5 ans
Mobilier 19 : Matériel restauration	20 000 €	7 500 €	3 ans
Mobilier 20 : Matériel agricole	27 000 €	6 500 €	5 ans

Actifs Mobiliers en Gestion au 31/12/2020

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	DUREE
Mobilier 21 : Tracteur Forestier	40 000 €	9 700 €	5 ans
Mobilier 22 : Agencement bureau	33 500 €	7 800 €	5 ans
Mobilier 23 : Flotte Véhicule	147 800 €	42 800 €	4 ans
Mobilier 24 : Matériel restaurant	50 000 €	12 100 €	5 ans
Mobilier 25 : Machine esthétique	15 000 €	5 600 €	3 ans
Mobilier 26 : Echafaudages	15 000 €	5 600 €	3 ans
Mobilier 27 : Matériel restaurant	20 000 €	5 000 €	5 ans
Mobilier 28 : Tracteur agricole	35 000 €	8 500 €	5 ans
Mobilier 29 : Camion Benne TP	58 100 €	14 100 €	5 ans
Total	1 706 300 €	390 500 €	

Actifs Mobiliers en Gestion au 31/12/2020

Mobilier 1 : Camions

- Matériels de transport acquis pour le compte d'une entreprise en plan de continuation ne parvenant pas à faire financer la valeur résiduelle des biens en fin de leasing.
- Financement de 5 camions

Mobilier 2 : Véhicule commercial

- Véhicule particulier du chef d'entreprise extrait du patrimoine de la société puis loué à titre personnel au chef d'entreprise pour apporter à la structure les liquidités nécessaires au financement de sa production.

Mobilier 3 : Vitrines

- Acquisition de vitrines pour le compte d'un boucher déménageant ses locaux vers une zone à plus fort potentiel commercial. L'acquisition des vitrines réfrigérées a permis le bouclage du financement de l'investissement.

Mobilier 4 : Machines textiles

- Acquisition de machines (métier à tisser + encolleuse) pour le compte d'un groupe textile employant 130 personnes pour compléter le financement de son cycle d'exploitation (augmentation du BFR consécutif à un accroissement de l'activité)

Mobilier 5 : Machines industrielles

- Tours de précision acquis auprès d'une société en fin de plan de continuation, en accord avec le mandataire judiciaire pour lui permettre l'apurement des passifs et le retour à une activité et des relations bancaires positives.

Actifs Mobiliers en Gestion au 31/12/2020

Mobilier 6 : Agencement

- Agencement complet d'une pharmacie loué sur une longue durée afin de permettre l'allègement de la charge de remboursement de l'emprunt contracté à l'acquisition du fonds de commerce et ainsi une rémunération décente à l'exploitant.

Mobilier 7 : Bétail

- Acquisition de 8 vaches reproductrice pour aider un éleveur à démarrer son activité et constituer son cheptel.

Mobilier 8 : Matériel agricole

- Acquisition d'un pulvérisateur agricole pour permettre le remplacement d'un matériel obsolète pour le compte d'une petite exploitation.

Mobilier 9 : Meubles

- Acquisition du mobilier pour l'agencement de locaux exploités par un expert-comptable

Mobilier 10 : Matériel agro-alimentaire

- Acquisition d'une bouleuse à pâte pour un industriel local dont l'outil était devenu obsolète

Actifs Mobiliers en Gestion au 31/12/2020

Mobilier 11 : Véhicule

- Véhicule acquis pour le compte d'un commercial libéral afin de lui permettre l'exercice de son activité

Mobilier 12 : Matériel agricole

- Acquisition d'un ensemble matériel agricole afin de participer au financement d'un viticulteur en difficulté temporaire de trésorerie du fait de la saisonnalité de son activité.

Mobilier 13 : Véhicule de chantier

- Acquisition d'un Pel-Job auprès d'un entrepreneur, devant mobiliser un apport complémentaire pour financer l'acquisition de son outil de travail principal.

Mobilier 14 : Matériel de menuiserie

- Acquisition d'un presse pour lamellé collé auprès d'un menuisier afin de lui permettre l'acquisition d'un lot de bois en grumes, lui permettant de substantielles économies sur ses approvisionnements.

Mobilier 15 : Agencement

- Acquisition du mobilier d'agencement pour l'équipement des points de ventes d'une marque de bijoux.

Actifs Mobiliers en Gestion au 31/12/2020

Mobilier 16 : Agencements

- Acquisition du mobilier d'agencement des boutiques d'un fabricant de vêtements français.

Mobilier 17 : Machine Menuiserie

- Acquisition d'outils à commande numérique afin de mettre à la disposition de l'entreprise la trésorerie nécessaire à se remettre d'une maladie du dirigeant

Mobilier 18 : Matériel laboratoire dentaire

- Acquisition d'outils de production d'un prothésiste dentaire afin de lui permettre la réalisation d'investissements en un outil numérique lui permettant de développer son activité

Mobilier 19 : Matériel de restauration

- Acquisition des outils de production d'un restaurant japonais afin de permettre à l'exploitant, l'ouverture d'un second restaurant.

Mobilier 20 : Matériel agricole

- Acquisition d'une faucheuse auprès d'un jeune prestataire agricole afin de lui offrir la trésorerie nécessaire à la réalisation de travaux sur un tracteur.

Actifs Mobiliers en Gestion au 31/12/2020

Mobilier 21 : Tracteur Forestier

- Acquisition d'un tracteur forestier auprès d'un professionnel afin de lui permettre d'apurer une dette sociale engendrant des frais importants.

Mobilier 22 : Agencement bureau

- Acquisition d'agencements afin de permettre la réalisation de travaux au sein d'un business center

Mobilier 23 : Flotte de véhicules

- Acquisition de 10 véhicules utilitaires pour le compte d'une entreprise de nettoyage industriel placée en redressement judiciaire.

Mobilier 24 : Matériel restaurant

- Acquisition de matériel et mobilier auprès d'un restaurant gastronomique en impasse temporaire de trésorerie

Mobilier 25 : Machine esthétique

- Acquisition d'un appareil de cryolypolise pour le compte d'un cabinet d'esthétique

Actifs Mobiliers en Gestion au 31/12/2020

Mobilier 26 : Echaffaudages

- Acquisition d'échaffaudages auprès d'un peintre en bâtiment pour financement de son BFR

Mobilier 27 : Matériel Hotel - Restaurant

- Acquisition de mobilier et matériel auprès d'un Hôtel Restaurant

Mobilier 28 : Tracteur agricole

- Acquisition du tracteur d'un prestataire de services agricoles pour permettre à ce dernier d'acquitter les frais de réparation de son outil de travail.

Mobilier 29 : Camion – Benne TP

- Acquisition d'un camion et d'une benne Travaux Public pour le compte d'un entrepreneur souhaitant lancer son activité de transports de gravats.

Web pour tous

- **Objectif**

- Permettre a toutes les entreprises de communiquer par le biais d'un site internet
- Cibles prioritaires : Restaurants, Hôtels, Artisans

- **Création et maintenance du site par une agence de communication partenaire**

- **Location sur 3 ans incluant maintenance, mise à jour et formation**

- **A ce jour :**

- 8 sites internet créés
- Investissement : 60 300 € H.T.
- Revenu locatif annuel : 23 300 € H.T.

Suivi des opérations achevées

- Opérations immobilières

	Coût total	Prix de vente	Plus Value	Revenu locatif	Charge financière	Marge locative	Résultat avant IS	Durée
Villa Correns	420 000 €	480 000 €	60 000 €	- €	19 220 €	- 19 220 €	40 780 €	25 mois
Locaux Ecole Mulhouse	372 500 €	372 500 €	- €	174 133 €	30 750 €	143 383 €	143 383 €	58 mois
						Total	184 163 €	

- Opérations mobilières

	Acquisition	duree (mois)	Loyers totaux	Impayés	Résultat de l'opération
Camions	29 700 €	12	31 333 €	- €	1 633 €
Véhicule de livraison	12 000 €	36	13 900 €	- €	1 900 €
Camions	55 000 €	24	60 911 €	- €	5 911 €
				Total	9 444 €

Financements obtenus

PRÊTEUR	ENGAGEMENTS INITIAUX	PART DE LA DETTE
Alsabail	6 250 000 €	31,8 %
Crédit Mutuel Saint Louis (68)	6 111 000 €	31,1 %
Crédit Mutuel Strasbourg (67)	2 225 000 €	11,3 %
Caisse d'Epargne (68)	1 825 000 €	9,3 %
Sparkasse Müllheim (DE)	1 330 000 €	6,8 %
Banque Populaire Franche Comté	602 000 €	3,1 %
Crédit Agricole Franche Comté	312 000 €	1,6 %
MontePaschi Strasbourg (67)	135 000 €	0,7 %
LCL Mulhouse (68)	110 000 €	0,6 %
Prêts inter-entreprises	769 000 €	3,9 %
TOTAL	19 669 000 €	

Acquisitions immobilières en cours et à l'étude

EN COURS

Bâtiment 68 : Agence d'Interim	0,16 M €
Bâtiment 77 : Local artisanal	0,41 M €
Bâtiment 68 : Immeuble a renover	0,80 M € (+ 1,48 M € travaux)
Bâtiment 68 : Murs de restaurant	0,24 M €
Bâtiment 68 : Maison	0,17 M €
Bâtiment 64 : Locaux industriels	2,78 M€
Bâtiment 68 : Immeubles d'appartements	1,30 M€
Bâtiment 68 : surface commerciale	2,30 M€
Bâtiment 67 : Locaux de bureaux	1,05 M€

Total

9,21 M €





Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Synthèse

Chiffres clés

Activité au 31 Décembre 2020 Société en activité depuis 6 ans

82 opérations au total

Investissement total 21 M€

Défaut locataire
maîtrisé

29 acquisitions
immobilières

53 acquisitions
mobilières

Loyers annuels attendus :
1,95 M€

Capitaux collectés : 4 419 k€

140 actionnaires

Ticket moyen : 31,6 k€

Personnes physiques : 52 %

Personnes morales : 48 %

Financements bancaires obtenus : 18,90 M€

Crédit Mutuel
Saint Louis :
6 111 k€

Alsabail :
6 250 k€

Crédit Mutuel
Strasbourg :
2 225 k€

Caisse d'Épargne:
1 825 k€

Autres :
2 489 k€

Disponibilités : 1,80 M€

Activité du fonds Capital Initiative R.T.A. en matière de Rachat Temporaire d'Actifs

Métier

- Rachat Temporaire d'Actifs
- Location Immobilière sur 5 ans maximum
- Location **Mobilière** sur 3 à 7 ans
- Cession de l'actif au terme de la location.

Actifs recherchés

- Immobilier locatif professionnel de rapport
- Immobilier solidaire
- Mobilier d'Entreprise

Track record

- 82 opérations en cours
- Le risque de défaut des locataires est maîtrisé, les retards de paiement sont négociés
- Dividendes chacune des cinq dernières années : 5% des capitaux investis

Objectifs

- Généralisation du modèle à l'échelle nationale
- Négociation d'un accord cadre de financement avec une banque nationale
 - Ligne de crédit correspondant à 3x le capital social
 - Garantie des emprunts par la BPI
- Accueil d'un investisseur institutionnel
- Augmentation du dividende à 7 %



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Contact :

Mathieu Bachmann

m.bachmann@capital-initiative.fr

03.89.83.66.15