



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



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.



Rachat Temporaire d'Actifs

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

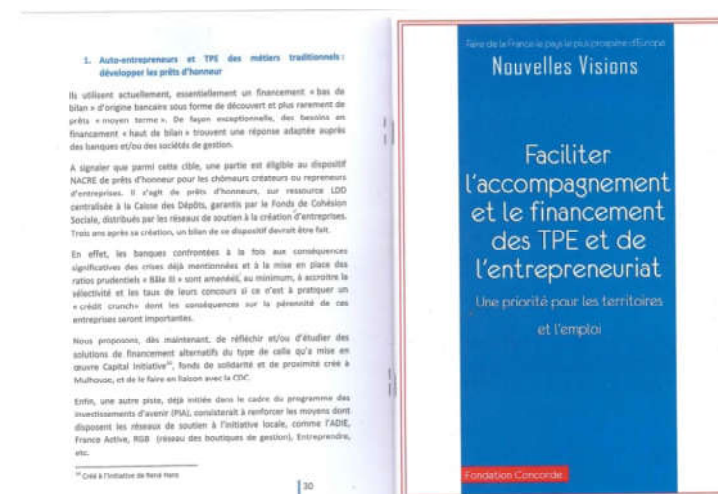
- **Dispositif audité par l'Autorité de Contrôle Prudentiel de la Banque de France en juillet 2012**
 - « Dès lors que le locataire ne dispose d'aucun droit à rachat, cette activité ne relève pas du monopole bancaire et peut être exercée librement (cf. Com. 14 avril 1972) - Pierre-Philippe Vaissé - Direction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

ALSACE

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

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), sous la houlette de l'expert-comptable René Hans. Celui-ci a eu l'idée de réunir des fonds grâce à des souscriptions d'épargnants, sou-

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 plâcées), à la présidence de Capital Initiative, entend donc créer d'ici à fin 2011 une dizaine d'autres antennes en France, notamment à Aix-Provence, à Sophia-Antipolis, à Grenoble et à Rennes.

Au plan national, toutes ces sociétés, en fait des sociétés, se fédèrent au sein d'un holding sera coté. Chacune en dette des actions. « Une cotation à la Louis Thannberger, d'assimilé et de lever des capitaux dans les territoires. »

CHRISTIAN LIENHARDT
CORRESPONDANT À STRASBOURG

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 annonce l'entrée à son capital, à hauteur de 200 000 euros, du Groupe SOS, leader européen de l'économie sociale et solidaire.

Fondée en 1998 à Bollwiller par l'expert-comptable René Hans, Capital Initiative œuvre au soutien des TPE-PME qui éprouvent des difficultés à accéder au financement bancaire traditionnel.

15,2 millions d'euros investis dans 53 opérations

La société haut-rhinoise le fait via le rachat temporaire d'actifs. « Lorsqu'une entreprise manque de liquidités pour développer son activité, Capital Initiative rachète l'un de ses



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 reloue dans la foulée. Au bout de cinq ans maximum, 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 alimenté par des actionnaires (pour l'essentiel des chefs d'entreprise 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 Vélancor (Saint-Amant).

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 agit 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. « A 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 inévitablement des portes.

Vers une antenne dans chaque région

A 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

Votre... Un spécialiste épargnant... afin, faut de constituer un capital solide

Votre... Le schéma est mathématiquement... de financer son activité, l'investissement est couronné de succès.

LA PAGE DES PME ALSACIENNES CAPITAL INITIATIVE SE MOUILLE POUR MAINTENIR LES PME À FLOT

Le mouvement Capital Initiative lancé en 1998 par René Hans a mis en place des fonds d'investissement pour aider les petites entreprises qui ont des difficultés de trésorerie à court terme. Ce prêt d'urgence est versé sous forme de rachat temporaire d'actifs. Le rachat est effectué par le vendeur de l'actif, qui reçoit le montant de son rachat à la fin de la période de prêt.



Entretien avec René Hans, fondateur de Capital Initiative

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

Nous avons dépensé tous nos efforts, mais nous sommes satisfaits de ce que nous avons accompli. Nous sommes satisfaits de ce que nous avons accompli.

Comment trouvez-vous les fonds investis dans cette opération ?

Je suis très satisfait de ce que nous avons accompli. Nous sommes satisfaits de ce que nous avons accompli.

Quelles sont vos plus grandes satisfactions dans cette opération ?

Nous sommes satisfaits de ce que nous avons accompli. Nous sommes satisfaits de ce que nous avons accompli.

Article réalisé avec votre partenaire IDEEPME

IDEEPME Institut de l'Épargne et de l'Épargne

Capital Initiative R.T.A. Mathieu Bachmann, Secrétaire général

Heb'Di

5

Capital Initiative FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Une initiative salvée par la Presse



Interview de René HANS sur BFM Business



Frankfurter Allgemeine Zeitung



DNA

Le R.T.A. : 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 Réméré**
 - La vente à réméré 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.

Le R.T.A. : un dispositif flexible



Maîtrise des risques – Une méthode éprouvée

- **Analyse du locataire**

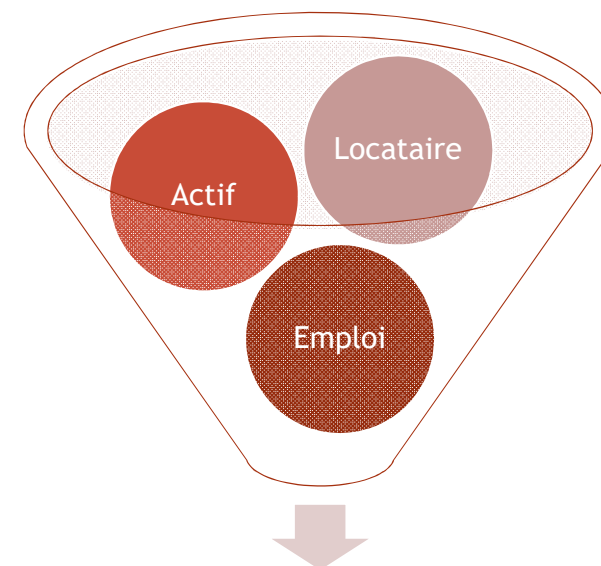
- Audit de l'entreprise, de son marché.
- Audit financier : analyse des Bilans / capacité à honorer le loyer
- Impact de notre intervention sur l'emploi
- Connaissance des hommes et du terrain

- **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 : 40 % des actifs**

- Immobilier locatif professionnel
 - Murs commerciaux
 - Murs industriels
 - Bureaux
- La rentabilité est située entre 8 et 10 %
- Recherche de biens loués à :
 - des locataires multiples pour dilution du risque
 - des locataires de qualité : solvabilité / réputation

- **R.T.A. Immobilier d'Entreprise : 40 % des actifs**

- Locaux d'exploitation de l'entreprise
- L'entreprise mobilise la trésorerie née de la vente
- Portage de l'immobilier sur 3 à 5 ans
- Rentabilité locative de 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

La maîtrise des risques repose sur la diversité des actifs acquis

- **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 %

- **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'éventuel emprunt
 - Loyers intégrant l'amortissement du bien
 - Rentabilité cible : 8 %
- 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	31-déc-22	31/12/2023 (prévisions)
Chiffre d'Affaires locatif	521 092 €	1 059 218 €	1 435 266 €	1 792 855 €	2 036 198 €	2 272 099 €	2 600 000 €
Excédent Brut d'Exploitation	282 414 €	621 704 €	715 962 €	709 333 €	895 273 €	982 231 €	1 100 000 €
Bénéfice avant IS et provisions	202 654 €	374 836 €	370 190 €	361 089 €	429 977 €	660 346 €	700 000 €
Capital social à la clôture	616 580 €	1 602 080 €	2 595 080 €	4 315 940 €	5 006 940 €	6 500 000 €	7 500 000 €
Actif brut en gestion	9,0 M€	13,1 M€	17,53 M€	20,97 M€	23,46 M€	27,81 M€	30 M€

Stratégie relative aux actionnaires

- **Nous avons pu distribuer 5 % de dividendes à nos actionnaires au terme de chacun des six 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 : 1 % 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
- Capital Initiative Bourgogne Franche-Comté
- Capital Initiative Entrepreneuses

- **Antennes en cours de constitution**

- Capital Initiative Grand Est

- **Candidatures à l'étude**

- Capital Initiative Côte d'Azur
- Capital Initiative Occitanie
- Capital Initiative Lorraine
- Capital Initiative Loire
- Capital Initiative Europe (Franco-Allemand)

Annexes

*Track Record des rachats
temporaires d'actifs*

Actifs en Gestion au 31/12/2022

TYPE	VALEUR	LOYERS ANNUELS	PART DANS L'ACTIF TOTAL
Immobilier de rapport	11 513 000 €	871 100 €	41,4 %
R.T.A. Immobilier	10 619 000 €	830 500 €	38,2 %
Immobilier solidaire	1 900 000 €	136 400 €	6,9 %
Mobilier	3 685 000 €	839 700 € *	13,2 %
Web pour Tous	92 500 €	33 500 € *	0,3 %
SOUS - TOTAL	27 809 500 €	2 711 200 €	
Trésorerie	865 000 €		
TOTAL	28 674 500 €		

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

Immobilier de rapport au 31/12/2022

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	RENTABILITÉ
Cabinet dentaire Saint Louis	780 000 €	75 000 €	9,6 %
Bureaux Entzheim	4 250 000 €	343 000 €	8,1 %
Immeuble Allemagne	830 000 €	50 000 €	6,0 %
Immeuble Allemagne #2	828 000 €	45 000 €	5,3 %
Locaux Sarrebourg	2 000 000 €	192 200 €	9,6 %
Locaux Bollwiller	50 000 €	6 000 €	12,0 %
Locaux Steinbach	160 000 €	13 200 €	8,2 %
Restaurant Thann	240 000 €	22 800 €	9,5 %
Immeuble Colmar	1 300 000 €	103 900 €	8,0 %
Immeuble Mulhouse	800 000 €	Rénovation	- %
Immeuble La Walck	275 000 €	20 200 €	7,4 %
TOTAL	11 513 000 €	871 100 €	8,13 %

Immobilier de rapport au 31/12/2022

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, à proximité immédiate d'un aéroport hébergeant 8 locataires et un centre d'affaires

Cabinet dentaire à Saint Louis (68)

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

Immeuble Mixte en Allemagne

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

Immeuble Allemagne n°2

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

Surface Commerciale à Sarrebourg

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

Immobilier de rapport au 31/12/2022

Local commercial à Bollwiller (68)

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

Bureaux à Steinbach (68)

- Acquisition d'une surface de bureaux de 110 m² occupée par un groupe d'interim.

Restaurant à Thann (68)

- Acquisition des murs d'un restaurant et d'un appartement d'une surface totale de 268 m² au centre de ville de Thann (68)

Immeuble Colmar (68)

- Acquisition de trois immeubles d'habitation en périphérie de Colmar comprenant chacun 6 appartements pour une surface locative totale de 837 m²

Immeuble Mulhouse (68)

- Acquisition d'un immeuble en centre ville de Mulhouse en vue de revente par lots

Immeuble La Walck (67)

- Acquisition d'un immeuble d'habitation comprenant 4 appartements d'une surface locative totale de 200 m²

R.T.A. Immobilier au 31/12/2022

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	RENTABILITÉ
Industrie Mécanique Roanne	440 000 €	35 200 €	8,0 %
Locaux Mondelange	675 000 €	54 000 €	8,0 %
Locaux Offemont	625 000 €	50 000 €	8,0 %
Locaux Vieux Thann	1 000 000 €	80 000 €	8,0 %
Bureaux Froeningen	500 000 €	38 900 €	7,8 %
Locaux Dannemarie	1 300 000 €	104 000 €	8,0 %
Locaux Ammerschwahr	300 000 €	24 000 €	8,0 %
Locaux Obernai	370 000 €	29 600 €	8,0 %
Locaux Chatellerault	300 000 €	24 000 €	8,0 %

R.T.A. Immobilier au 31/12/2022

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	RENTABILITÉ
Locaux Bussy Saint Georges	407 000 €	32 560 €	8,0 %
Bar Lapoutroie	310 000 €	23 400 €	7,5 %
Hotel Restaurant Lapoutroie	300 000 €	24 000 €	8,0 %
Locaux Naveil	1 357 000 €	108 600 €	8,0 %
Locaux Beauvais	220 000 €	18 700 €	8,5 %
Boulangerie Gries	150 000 €	13 600 €	9,0 %
Locaux Valentigney	225 000 €	18 000 €	8,0 %
Locaux Langres	2 150 000 €	172 000 €	8,0 %
TOTAL	10 619 000 €	850 500 €	8,01 %

Immobilier de rapport au 31/12/2022

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.

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

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

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'importants investissements dans le parc machine de la société ainsi qu'une implantation à l'étranger

Immobilier de rapport au 31/12/2022

Locaux à Froeningen

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

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 artisanal à Ammerschwih

- 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.

Locaux commerciaux à Châtellerault

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

Immobilier de rapport au 31/12/2022

Locaux Bussy Saint Georges (77)

- Acquisition de locaux mixte bureaux / artisanal de 305 m², auprès d'une entreprise menacée d'expulsion des suites d'un litige avec son crédit bailleur

Bar Lapoutroie

- Acquisition d'un immeuble comprenant en RDC un bar et à l'étage un appartement pour le compte des exploitants ne trouvant pas financement de l'acquisition.

Hôtel Restaurant Lapoutroie

- Acquisition d'un complexe hôtelier de 60 chambres a l'effet de permettre la réalisation de travaux de mise aux normes par l'exploitant, intervention conjointe avec le GPA Grand EST.

Locaux industriels à Naveil (41)

- Acquisition de locaux industriels et de stockage d'une surface de 2620 m² auprès d'une entreprise ayant construit sur sol d'autrui et ne parvenant pas à financer le rachat du foncier

Immobilier de rapport au 31/12/2022

Locaux Commerciaux à Beauvais (60)

- Acquisition de trois locaux commerciaux d'une surface de 143 m² pour le compte de l'un des commerçants ne parvenant pas à financer l'opération

Boulangerie à Gries (67)

- Reprise (Fonds + murs) d'une boulangerie familiale pour permettre conservation de l'emploi suite à une liquidation

Locaux d'activité à Valentigney (25)

- Rachat des locaux de production et de stockage d'une conserverie pour financer le développement de l'entreprise

Locaux d'activité à Langres (52)

- Acquisition des locaux d'une surface de 5 100 m² exploités par une entreprise renommée de location de véhicules de compétition à l'effet de permettre la reprise de l'entreprise par un investisseur

Immobilier solidaire au 31/12/2022

Immobilier solidaire

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS
Solidaire 1 : Guebwiller	380 000 €	30 000 €
Solidaire 2 : Guebwiller	100 000 €	7 000 €
Solidaire 3 : Berrwiller	155 000 €	10 800 €
Solidaire 4 : Staffelfelden	135 000 €	8 100 €
Solidaire 5 : Carrières sous Poissy	155 000 €	8 300 €
Solidaire 6 : Chantilly	400 000 €	36 000 €
Solidaire 7 : Burnhaupt	165 000 €	10 800 €
Solidaire 8 : Muhlbach / Munster	250 000 €	15 000 €
Solidaire 9 : Ostheim	160 000 €	10 400 €
TOTAL	1 900 000 €	136 400 €

Immobilier solidaire au 31/12/2022

Solidaire 1 : Résidence principale à Guebwiller -68)

- 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 2 : Résidence principale à Guebwiller (68)

- 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 3 : Résidence principale à Berrwiller (68)

- 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 4 : Résidence principale à Staffelfelden (68)

- 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 5 : Appartement Carrières sous Poissy (78)

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

Solidaire 6 : Local médical à Chantilly (60)

- 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.

Solidaire 7 : Résidence Principale à Burnhaupt (68)

- Acquisition de la résidence principale d'une famille étouffée par des emprunts à la consommation contractés des suite d'une longue maladie du père de famille.

Solidaire 8 : Résidence Secondaire à Muhlbach près Munster (68)

- Acquisition de la résidence secondaire d'une famille d'entrepreneur à l'effet de leur permettre réinvestissement dans la société

Solidaire 9 : Résidence Principale à Ostheim (68)

- Acquisition de la résidence principale d'un chef d'une entreprise placée en liquidation suite à un décès.

Actifs Mobiliers en Gestion au 31/12/2022

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	DURÉE
Mobilier 3 : Vitrines traiteur	118 400 €	24 000 €	7 ans
Mobilier 4 : Machines textiles	470 000 €	115 500 €	5 ans
Mobilier 6 : Agencement pharmacie	195 000 €	9 800 €	5 + 10 ans
Mobilier 8 : Matériel agricole	22 000 €	4 700 €	6 ans
Mobilier 10 : Machine alimentaire	54 400 €	13 200 €	5 ans
Mobilier 17 : Machines menuiserie	60 000 €	14 600 €	5 ans
Mobilier 18 : Matériel labo. Dentaire	17 000 €	4 100 €	5 ans
Mobilier 20 : Matériel agricole	27 000 €	6 500 €	5 ans
Mobilier 21 : Tracteur Forestier	40 000 €	9 700 €	5 ans
Mobilier 22 : Agencement bureau	33 500 €	7 800 €	5 ans



Cession du matériel à 1 € au terme de la location

Actifs Mobiliers en Gestion au 31/12/2022

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	DUREE
Mobilier 23 : Flotte Véhicule	629 000 €	172 400 €	4 ans
Mobilier 24 : Matériel restaurant	60 000 €	14 700 €	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	97 300 €	24 000 €	5 ans
Mobilier 30 : Matériel restauration	25 000 €	6 100 €	5 ans
Mobilier 31 : Brodeuse	14 100 €	2 900 €	5 ans
Mobilier 32 : Matériel levage	65 500 €	15 900 €	5 ans
Mobilier 33 : Utilitaire Peintre	22 000 €	5 400 €	5 ans

Actifs Mobiliers en Gestion au 31/12/2022

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	DUREE
Mobilier 34 : Sauna Kinésithérapeute	2 900 €	1 100 €	3 ans
Mobilier 35 : Véhicule + mat calibrage	42 700 €	10 500 €	5 ans
Mobilier 36 : Véhicule presse	7 000 €	2 000 €	4 ans
Mobilier 37 : Ecrans pour communication	50 000 €	12 100 €	5 ans
Mobilier 38 : Banches + outils	287 600 €	53 800 €	7 ans
Mobilier 39 : Véhicule utilitaire	29 000 €	10 900 €	3 ans
Mobilier 40 : Matériel informatique	4 000 €	1 500 €	3 ans
Mobilier 41 : Véhicule utilitaire	23 000 €	5 600 €	5 ans
Mobilier 42 : Véhicule utilitaire	22 000 €	5 300 €	5 ans
Mobilier 43 : Cuves vinicoles	81 000 €	6 500 € *	5 ans
Mobilier 44 : Matériel de terrassement	165 400 €	40 700 €	5 ans

* n'inclue pas amortissement

Actifs Immobiliers en Gestion au 31/12/2022

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	DUREE
Mobilier 45 : Tiny House	42 500 €	8 100 €	7 ans
Mobilier 46 : Caisse + robot boulangerie	13 300 €	4 600 €	3/5 ans
Mobilier 47 : Matériel de terrassement	196 000 €	48 000 €	5 ans
Mobilier 48 : Véhicule commercial	41 000 €	10 200 €	5 ans
Mobilier 49 : Véhicule commercial	23 200 €	4 800 €	5 ans
Mobilier 50 : Matériel de construction	134 400 €	31 000 €	5 ans
Mobilier 51 : Matériel informatique	3 800 €	1 400 €	3 ans
Mobilier 52 : Matériel levage	65 500 €	15 900 €	5 ans
Mobilier 53 : Matériel restaurant	50 000 €	12 100 €	5 ans
Mobilier 54 : Matériel de rénovation	155 000 €	38 100 €	5 ans
Mobilier 55 : Véhicule commercial	15 700 €	2 400 €	7 ans
Mobilier 56 : Tour mécanique	195 000 €	37 100 €	7 ans
Total	3 685 000 €	839 700 €	

Exemples d'opérations mobilières

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 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 10 : Matériel agro-alimentaire

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

Mobilier 11 : Véhicule

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

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 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 son tracteur.

Exemples d'opérations mobilières

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 23 : Flotte de véhicules

- Acquisition de 38 véhicules utilitaires pour le compte d'une entreprise de nettoyage industriel en plan de continuation ne parvenant pas à renouveler sa flotte de véhicules.

Mobilier 24 : Matériel restaurant

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

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.

Mobilier 35 : Utilitaire + matériel de calibrage

- Acquisition d'un utilitaire et du matériel nécessaire au lancement d'une activité de calibrage sur caméras automobiles suite à intervention de carrosserie

Mobilier 47 : Matériel de terrassement

- Acquisition d'un concasseur pour le compte d'une société de BTP ne parvenant pas à financer le remplacement d'un outil obsolète.

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 :**

- 10 sites internet créés
- Investissement : 92 500 € H.T.
- Revenu locatif annuel : 33 500 € H.T.

Suivi des opérations achevées

- Opérations immobilières

Actif	Type	Coût total	Prix de vente	Plus Value	Revenu locatif	Charge financière	Marge locative	Résultat avant IS	Durée
Villa Correns	Patrimonial	420 000 €	480 000 €	60 000 €	- €	19 220 €	- 19 220 €	40 780 €	25 mois
Locaux Ecole Mulhouse	R.T.A.	372 500 €	372 500 €	- €	174 133 €	30 750 €	143 383 €	143 383 €	58 mois
Local commercial Erstein	Patrimonial	502 004 €	480 000 €	- 22 004 €	116 751 €	32 822 €	83 929 €	61 925 €	55 mois
Immeuble Colmar	Patrimonial	479 633 €	550 000 €	70 367 €	126 027 €	23 232 €	102 795 €	173 162 €	41 mois
Immeuble Orléans	R.T.A.	387 819 €	388 900 €	1 081 €	112 000 €	19 411 €	92 589 €	93 670 €	39 mois
Maison Schiltigheim	Solidaire	155 964 €	151 584 €	- 4 380 €	40 616 €	8 925 €	31 691 €	27 311 €	50 mois
Bureaux Vesoul	R.T.A.	297 614 €	298 000 €	386 €	66 508 €	11 603 €	54 905 €	55 291 €	35 mois
Locaux Richwiller	Solidaire	810 731 €	860 000 €	49 269 €	191 802 €	25 934 €	165 868 €	215 137 €	50 mois
Locaux Etupes	R.T.A.	1 483 788 €	1 483 788 €	- €	474 224 €	81 532 €	392 692 €	392 692 €	48 mois
Total								1 203 351 €	

Suivi des opérations achevées

- Opérations mobilières

	Acquisition	duree (mois)	Loyers totaux H.T.	Impayés H.T.	Cession	Résultat de l'opération	Commentaire
Camions	29 700 €	12	31 333 €	- €	1 €	1 634 €	OK
Véhicule de livraison	12 000 €	36	13 900 €	- €	1 €	1 901 €	OK
Camions	55 000 €	24	60 911 €	- €	1 €	5 912 €	OK
Camions	81 700 €	60	104 152 €	- €	1 €	22 453 €	OK
Véhicule de presse	10 500 €	60	7 000 €	2 231 €	1 500 €	- 4 231 €	mise au rebut
Tours de précision	30 000 €	60	38 257 €	- €	- €	8 257 €	OK
Matériel viticole	64 381 €	60	28 583 €	25 176 €	15 000 €	- 45 974 €	Liquidation en cours de cession
Pel Job	8 000 €	36	9 025 €	- €	1 €	1 026 €	OK
Mobilier Bijouterie	44 000 €	60	19 279 €	19 279 €	3 957 €	- 40 043 €	Liquidation
Mobilier vêtements	40 000 €	60	21 088 €	7 381 €	- €	- 26 293 €	Liquidation
Bétail+Pulvérisateur	32 000 €	70	34 027 €	30 427 €	10 000 €	- 18 400 €	Procédure - cession pulvérisateur en cours
Meubles bureau	25 450 €	60	30 960 €	- €	1 €	5 511 €	OK
Véhicule commercial	5 500 €	36	6 437 €	2 682 €	- €	- 1 745 €	mise au rebut - apurement en cours
Matériel restauration	20 000 €	44	23 628 €	- €	1 €	3 629 €	OK
Résultat global						- 86 364 €	

N.B. : Les opérations achevées incluent l'ensemble des liquidations intervenues en cours de location et ne reflètent par conséquent en aucun cas la rentabilité des locations mobilières, les autres contrats étant toujours actifs.

Financements levés au 31/12/2022

PRÊTEUR	CAPITAL RESTANT	PART DE LA DETTE
Crédit Mutuel Saint Louis (68)	5 498 k€	24,3 %
Alsabail	5 063 k€	22,4 %
Crédit Mutuel Strasbourg (67)	2 311 k€	10,2 %
Caisse d'Epargne (68)	1 304 k€	5,8 %
Sparkasse Müllheim (DE)	1 219 k€	5,4 %
Crédit Agricole Alsace (68)	1 186 k€	5,2 %
Banque de l'Orme (45)	1 080 k€	4,8 %
Banque Populaire Franche Comté	459 k€	2,0 %
LCL Mulhouse (68)	256 k€	1,1 %
Crédit Agricole Franche Comté	237 k€	1,0 %
Caisse d'Epargne (85)	195 k€	0,9 %
MontePaschi Strasbourg (67)	146 k€	0,6 %
Delubac (06)	85 k€	0,4 %
Prêts inter-entreprises et CC Associés	3 571 k€	15,9 %
TOTAL	22 610 000 €	



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Synthèse

Chiffres clés

Activité au 31 Décembre 2022 Société en activité depuis 8 ans

136 opérations au total (113 en cours)

Investissement total 27,8 M€

Défaut locataire
maîtrisé

46 acquisitions
immobilières

80 acquisitions
mobilières

Loyers annuels attendus :
2,71 M€

Capitaux collectés : 6 500 k€

141 actionnaires

Ticket moyen : 46,1 k€

Personnes physiques : 33 %

Personnes morales : 67 %

Emprunts restant dus : 22,61 M€

Crédit Mutuel
Saint Louis :
5 498 k€

Alsabail :
5 063 k€

Crédit Mutuel
Strasbourg :
2 311 k€

Caisse d'Epargne
Alsace :
1 304 k€

Autres :
8 434 k€

Disponibilités : 865 k€

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

- 78 opérations en cours
- Le risque de défaut des locataires est maîtrisé, les retards de paiement sont négociés
- Dividendes chaque exercice depuis le second : 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 %





Contact :

Mathieu Bachmann

m.bachmann@capital-initiative.fr

03.89.83.66.15