



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Rachat Temporaire d'Actifs

Micro-Financement des PME

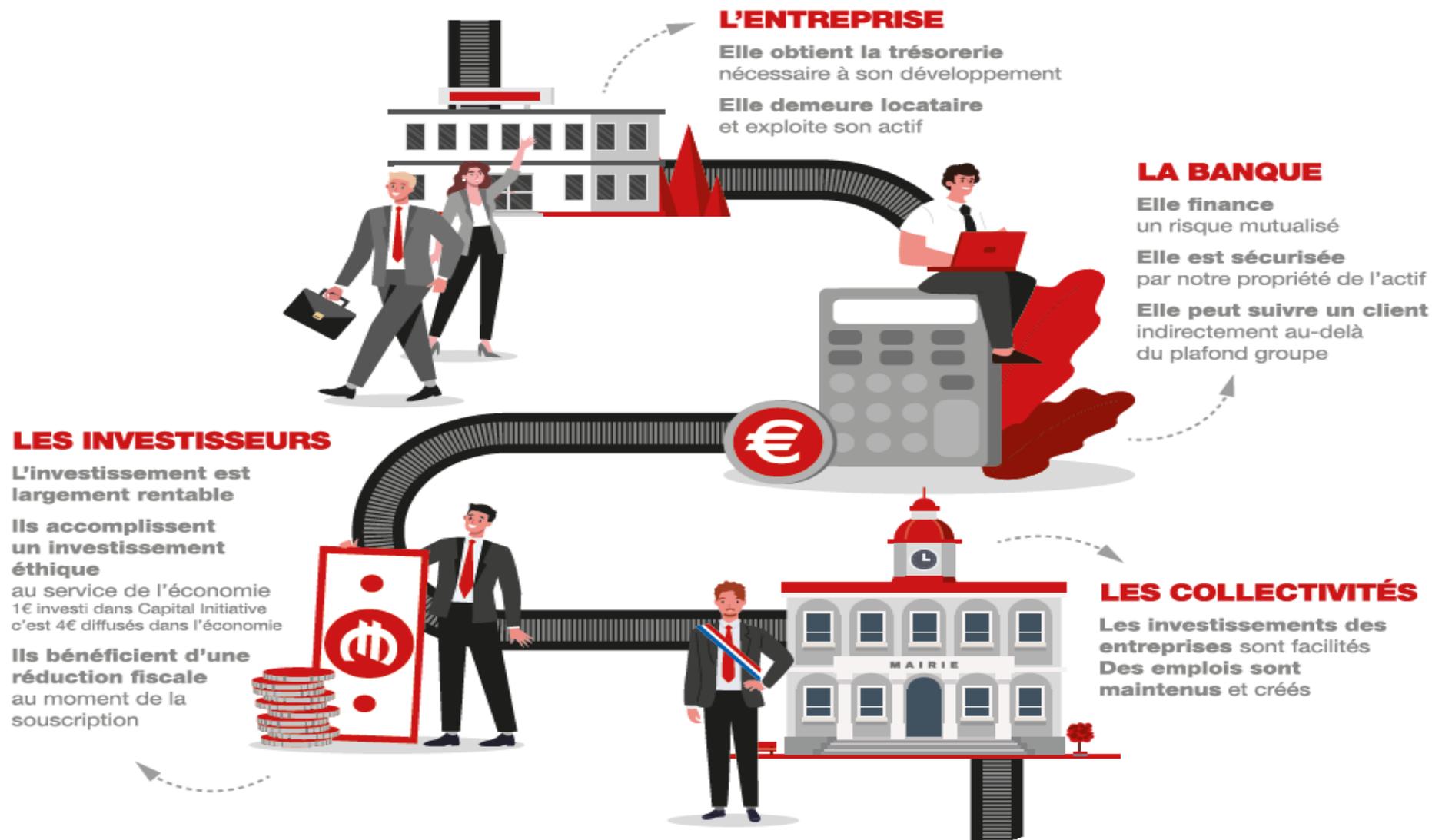
Le pourquoi de notre intervention

- **Les PME françaises n'ont historiquement 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.**

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 _____



Le R.T.A. : un dispositif flexible



Actifs en Gestion au 31/12/2024

TYPE	NOMBRE	VALEUR D'ACQUISITION	LOYERS ANNUELS	PART DANS L'ACTIF TOTAL
Immobilier de rapport	14	12 142 000 €	964 200 €	33,0 %
R.T.A. Immobilier	24	17 270 000 €	1 503 500 €	47,0 %
Immobilier solidaire	16	3 640 000 €	243 800 €	9,9 %
Mobilier	95	3 695 000 €	826 900 € *	10,1 %
TOTAL	149	36 747 000 €	3 538 400 €	
Opérations achevées	50	8 812 000 €		

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

Impact de l'activité

- **Au 1^{er} janvier 2025 pour l'ensemble du mouvement Capital Initiative**
 - 9 antennes régionales ou sectorielles indépendantes actives
 - Investissement cumulé de 53,8 M€ réalisé au moyen de
 - capitaux s'élevant à 17,2 M€
 - Le complément étant financé par les banques (partenariats avec 12 réseaux)
 - 230 entreprises financées au moyen du Rachat Temporaire d'Actifs
 - Près de 4000 emplois sécurisés
 - 28 résidences principales sauvées de la saisie



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Synthèse et perspectives financières

Synthèse et prévisionnel

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (est)	2026 (est)	2027 (est)	2028 (est)
Capital social à la cloture	4 315 940 €	5 006 940 €	6 500 000 €	7 920 400 €	9 000 000 €	10 000 000 €	12 500 000 €	12 500 000 €	15 000 000 €
Actif brut en gestion	21 384 415 €	23 705 998 €	28 458 326 €	30 657 995 €	37 870 335 €	42 078 150 €	52 597 688 €	52 597 688 €	63 117 225 €
<i>Dont mobilier</i>	1 754 300 €	2 030 699 €	4 351 223 €	4 035 063 €	4 068 764 €	5 049 378 €	5 785 746 €	5 259 769 €	6 311 723 €
<i>Dont immobilier</i>	19 630 115 €	21 675 299 €	24 107 103 €	26 622 932 €	33 801 571 €	37 028 772 €	46 811 942 €	47 337 919 €	56 805 503 €
Apport moyen	20,2%	21,1%	22,8%	25,8%	23,8%	23,8%	23,8%	23,8%	23,8%
Croissance de l'actif	19,8%	10,9%	20,0%	7,7%	23,5%	11,1%	25,0%	0,0%	20,0%
Chiffre d'Affaires locatif	1 792 855 €	2 034 927 €	2 272 099 €	2 947 144 €	3 085 819 €	3 799 398 €	4 484 542 €	5 013 953 €	5 487 332 €
Croissance du C.A. locatif	24,9%	13,5%	11,7%	29,7%	4,7%	23,1%	18,0%	11,8%	9,4%
Autres CA et produits	369 863 €	408 993 €	1 224 491 €	496 029 €	819 030 €	430 000 €	430 000 €	430 000 €	430 000 €
Produits d'exploitation	2 162 718 €	2 443 920 €	3 496 590 €	3 443 173 €	3 904 849 €	4 229 398 €	4 914 542 €	5 443 953 €	5 917 332 €
Marchandises	- €	- €	593 347 €	120 794 €	30 000 €	- €	- €	- €	- €
Charges externes	976 961 €	1 000 395 €	1 168 483 €	1 253 956 €	1 307 321 €	1 443 914 €	1 561 651 €	1 677 982 €	1 727 518 €
<i>Dont Crédit bail immobilier</i>	450 047 €	449 956 €	449 864 €	450 052 €	450 052 €	450 052 €	450 052 €	450 052 €	450 052 €
<i>Dont masse salariale</i>	94 877 €	112 375 €	100 063 €	103 960 €	115 599 €	120 000 €	125 000 €	175 000 €	180 000 €
Impôt et Taxes	185 397 €	182 230 €	202 026 €	212 025 €	252 157 €	264 765 €	278 003 €	291 903 €	306 498 €
Amortissement	327 918 €	432 683 €	529 742 €	729 583 €	827 398 €	892 326 €	1 063 893 €	1 095 084 €	1 134 006 €
Dépréciation	40 769 €	122 347 €	265 116 €	387 349 €	325 138 €	391 338 €	461 908 €	516 437 €	565 195 €
Autres charges	69 435 €	71 429 €	20 851 €	33 975 €	36 117 €	- €	- €	- €	- €
Résultat d'Exploitation	562 238 €	634 836 €	717 025 €	705 491 €	1 126 718 €	1 237 055 €	1 549 086 €	1 862 547 €	2 184 114 €
% du C.A. locatif	31,4%	31,2%	31,6%	23,9%	36,5%	32,6%	34,5%	37,1%	39,8%
Résultat Financier	- 229 094 €	- 236 275 €	- 279 472 €	- 461 721 €	- 489 870 €	- 544 300 €	- 680 375 €	- 680 375 €	- 816 450 €
Résultat Exceptionnel	- 14 059 €	- 30 858 €	- 38 048 €	245 787 €	- 27 570 €	- €	- €	- €	- €
Intéressement	4 125 €	6 486 €	4 274 €	5 158 €	5 559 €	5 771 €	6 011 €	8 416 €	8 656 €
I.S.	74 429 €	72 231 €	45 431 €	52 917 €	121 547 €	138 200 €	173 302 €	235 836 €	272 840 €
Résultat net	240 531 €	288 986 €	349 800 €	431 482 €	482 172 €	548 784 €	689 398 €	937 921 €	1 086 168 €
Rendement locatif	13,4%	14,2%	15,4%	14,6%	15,6%	14,4%	15,4%	18,7%	19,8%
Rendement du capital	5,6%	5,8%	5,4%	5,4%	5,4%	5,5%	5,5%	7,5%	7,2%
Croissance du résultat	61,9%	15,2%	21,0%	23,4%	11,7%	13,8%	25,6%	36,0%	15,8%
P.E.R.	17,9	17,3	18,6	18,4	18,7	18,2	18,1	13,3	13,8

Illustration graphique

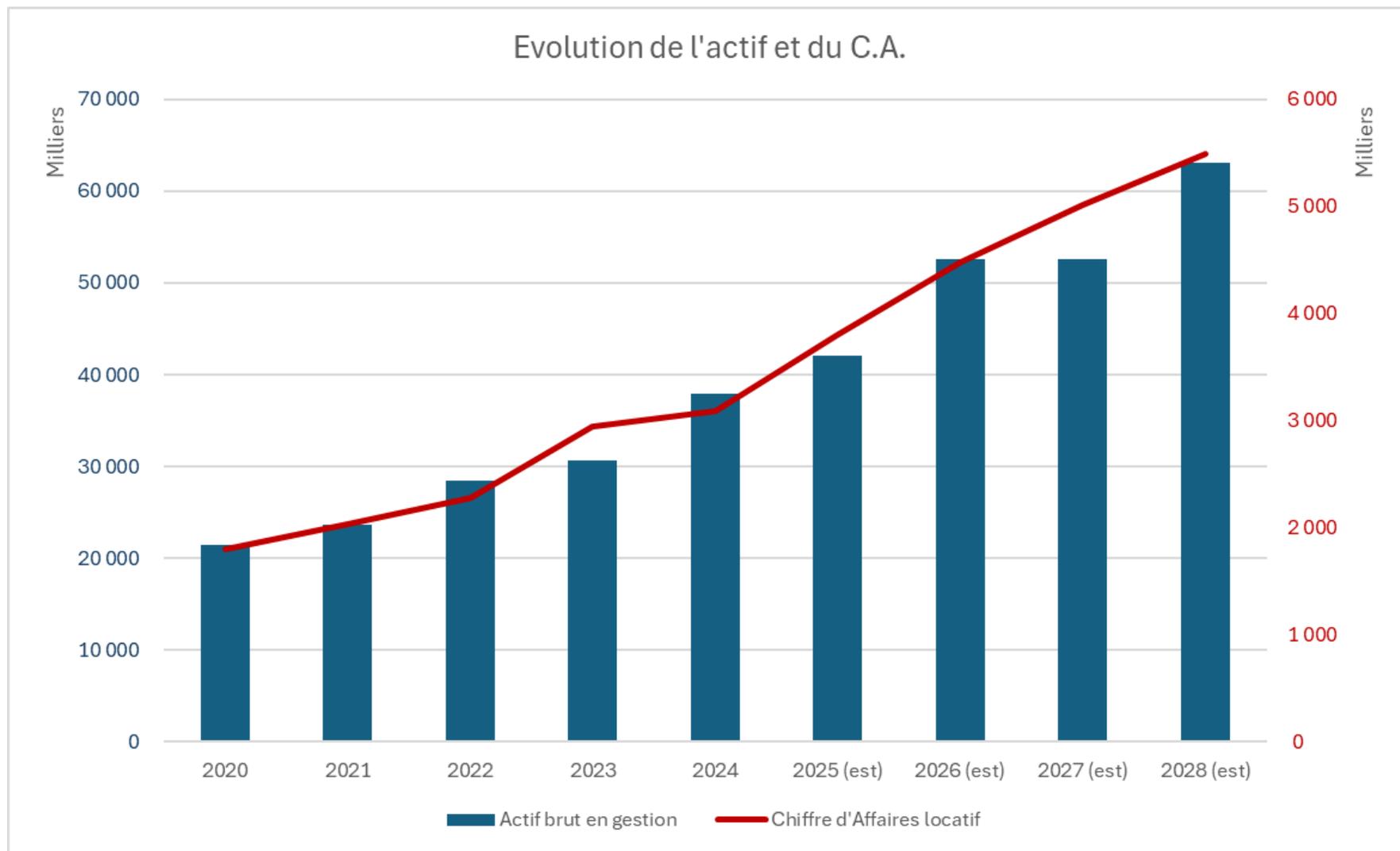
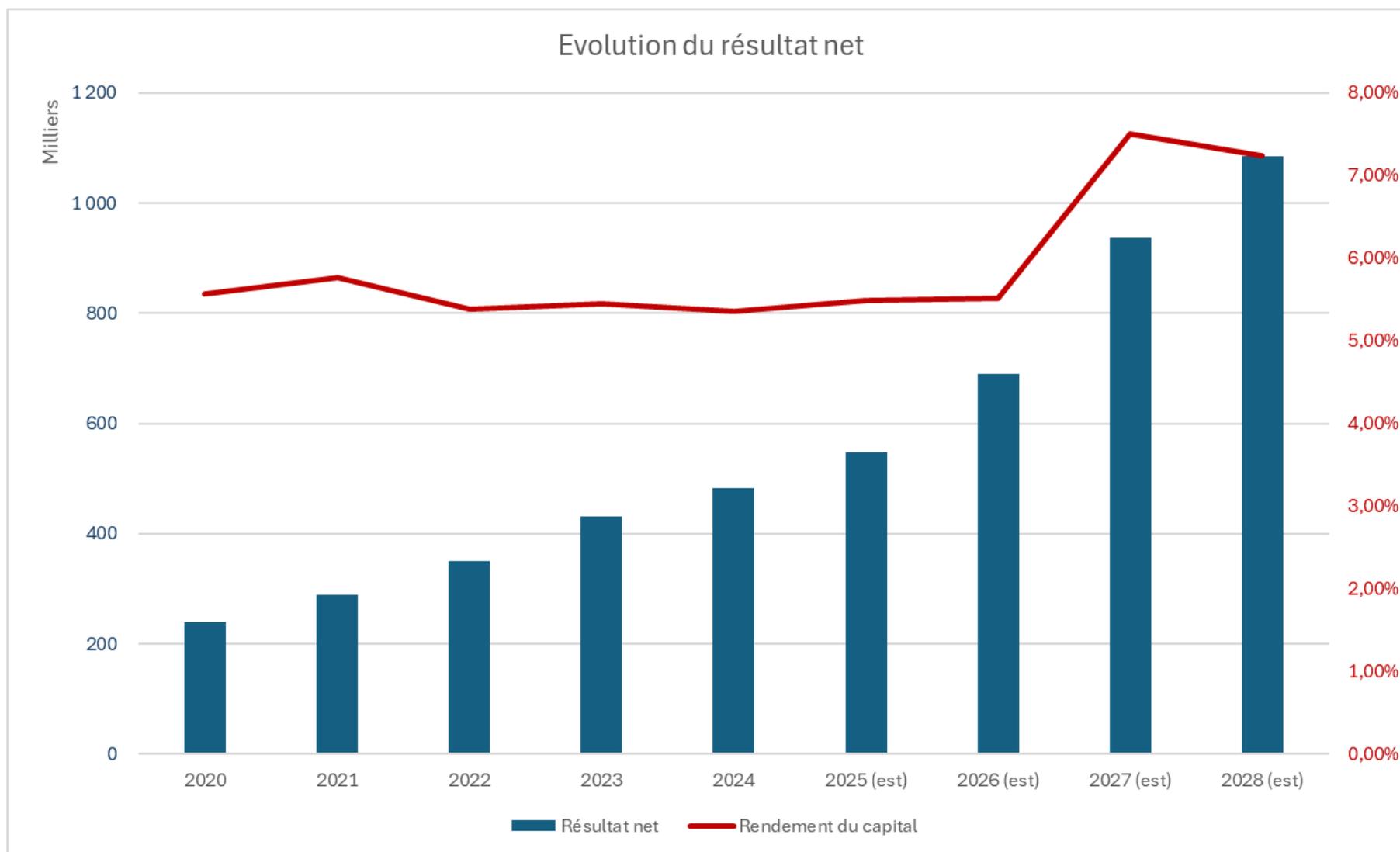


Illustration graphique

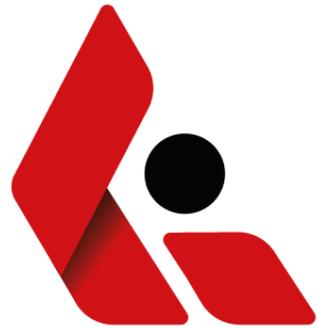




Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Revue d'opérations



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

R.T.A. Immobilier

Industrie pharmaceutique - Etupes

- **Contexte : Développement de l'entreprise**

- Entreprise spécialiste de la sécurité et de la dépollution des industries chimiques et pharmaceutiques
- L'entreprise œuvre pour tous les acteurs français et souhaite à leur demande s'adresser au marché suisse (Novartis ...)
- Le cahier des charges requiert recours au service d'une société suisse, un confrère cédant est identifié.
- Le projet n'est pas financé, les banques françaises ont peur de la Suisse, les suisses ne font pas confiance aux français.

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis le siège social de l'entreprise en France moyennant 1 450 000 €
- Loyer annuel : 116 000 €

- **Impact :**

- L'entreprise a disposé des fonds nécessaires au rachat de son confrère
- Elle traite désormais avec l'industrie chimique suisse entraînant l'embauche de près de 50 ingénieurs.

- **Le dirigeant Gino Maucieri témoigne**

- <https://www.youtube.com/watch?v=8YeqvWc8b2g>

Industrie Mécanique - Roanne

- **Contexte : Développement de l'entreprise**

- Entreprise de mécanique de précision
- Négocie un contrat (800 k€ / an alors que l'entreprise réalise 900 k€ de C.A.) avec un grand groupe international pour la production d'ailettes de réacteurs
- La production nécessite une nouvelle machine qui du fait de sa taille ne rentre pas dans le bâtiment existant
- Un financement est trouvé pour la machine pas pour les travaux d'agrandissement du bien immobilier

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis l'immobilier existant moyennant 440 000 € à l'effet de financer les travaux d'extension
- Loyer annuel : 35 200 €

- **Impact :**

- La société a pu honorer son contrat, a doublé son activité dès la première année.

Industrie manufacturière – Vieux-Thann

- **Contexte : Développement de l'entreprise**

- Développement d'une entreprise produisant des plafonds tendus
- Le dirigeant souhaite proposer ses services sur le marché américain
- Les démarches d'établissement, de prospection et commercialisation sont coûteuses et non financées

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis les locaux de production alsaciens moyennant 1 000 000 €
- Loyer annuel : 80 000 €

- **Impact :**

- L'entreprise a pu s'établir sur un marché crucial pour sa croissance
- L'entreprise a été rachetée par un groupe d'envergure mondiale

BTP – Electricité – Bussy Saint Georges

- **Contexte : Traitement des difficultés de l'entreprise**

- Le dirigeant exploitait deux entreprises. L'une d'entre elles a été placée en liquidation judiciaire en raison d'un impayé conséquent par un client grand compte (800 k€)
- Privé de ce loyer le temps de la procédure, la SCI titulaire d'un crédit bail immobilier n'a pu honorer les échéances.
- L'établissement dénonce le contrat et obtient expulsion du locataire, alors que le crédit bail se rapproche de son terme

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis les locaux moyennant 407 000 €
- Loyer annuel : 32 560 €

- **Impact :**

- L'entreprise conserve ses locaux
- Le loyer est largement diminué par rapport aux échéances de crédit bail
- Elle a pu sous-louer la partie excédentaire de ses locaux.

Industrie Agroalimentaire - Mondelange

- **Contexte : Transmission de l'entreprise**

- Transmission de l'entreprise
- L'acquéreur trouve financement pour le rachat du fonds de commerce.
- La banque souhaite attendre pour le financement de l'immobilier
- Naturellement le vendeur souhaite vendre la totalité de l'activité, pour ne pas porter lui-même le risque

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis l'immobilier moyennant 675 000 €
- Loyer annuel : 54 000 €

- **Impact :**

- Le financement de la transmission étant bouclé, le repreneur a pu poursuivre l'activité
- En quatre ans la dette sénior est quasiment remboursée.

Locaux artisanaux – Ammerschwihr

- **Contexte : Transmission de l'entreprise**

- Un jeune boulanger souhaite s'installer et reprendre la boulangerie d'un village alsacien
- Il dispose de l'apport pour l'acquisition du fonds de commerce mais pas pour les murs

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis l'immeuble comprenant le local de production et des appartements moyennant 300 000 €
- Loyer annuel : 24 000 €

- **Impact :**

- La vente peut être bouclée pour les cédants
- Le village conserve sa boulangerie
- Un jeune professionnel peut s'installer



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Immobilier Solidaire

Maison à Staffelfelden

- **Contexte :**

- Un chef d'entreprise de mécanique automobile (client du groupe Hans & Associés depuis 30 ans)
- Suite a des tensions de trésorerie et pour acquisition de véhicules, il sollicite financement auprès de sa banque
- Son conseiller professionnel l'oriente vers le guichet particulier pour un financement personnel hypothécaire
- Après quelques années, la banque se rends compte qu'a la retraite, la pension ne permettra pas de rembourser l'emprunt
- Elle enclenche alors les mesures contentieuses visant à saisir le bien.

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis la maison moyennant 135 000 €
- Loyer annuel : 8 100 €

- **Impact :**

- L'emprunt à été remboursé - les procédures abandonnées
- Le chef d'entreprise conserve la jouissance de la maison fruit d'une carrière de labeur
- Lui ou ses enfants la rachèteront dès que possible

Locaux médicaux à Chantilly

- **Contexte :**

- Dans le cadre d'un divorce, l'un des conjoints, kinésithérapeute doit indemniser l'autre mais ne dispose pas des liquidités nécessaires

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis le local d'activité moyennant 400 000 €
- Loyer annuel : 36 000 €

- **Impact :**

- La liquidité étant disponible le divorce peut être réglé
- Le dirigeant conserve l'usage de ses locaux professionnels et pourra les racheter à terme

Maison à Guebwiller

- **Contexte :**

- Un couple de retraités en situation de surendettement
- De nombreux crédits à la consommation entraînent un remboursement de 1 400 € alors que les pensions s'élèvent à 1 200 € ...

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis la maison moyennant 100 000 €
- Loyer annuel : 7 000 €

- **Impact :**

- Tous les emprunts ont été remboursés directement par le notaire
- Les échéances de 1 400 € sont remplacées par un loyer de 580 € permettant au couple de vivre dignement
- La maison sera revendue aux enfants s'ils le souhaitent



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

R.T.A. Mobilier

Société artisanale de manutention

- **Contexte : soutien à la création d'entreprises**

- Un jeune couvreur salarié a identifié un besoin : les couvreurs ne disposent pas du matériel nécessaire à la pose, la dépose et l'évacuation des tuiles sur les hauts bâtiments
- Il acquiert un peljob et sollicite sa banque pour acquisition d'un camion grue
- La banque lui demande un apport correspondant à la somme investie dans le peljob dont il ne dispose plus

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a racheté le peljob moyennant 8 000 €
- Loyer annuel : 3 000 € (incluant amortissement) sur 3 ans

- **Impact :**

- Le néo entrepreneur a pu mobiliser l'apport nécessaire à l'acquisition de son outil de travail principal
- Sur sa première année il a réalisé seul un chiffre d'affaires de 280 000 €
- Il a depuis pu embaucher et développer de nouvelles activités (manipulation de grandes baies vitrées, levage d'ouvrages en bois)

- **Interventions similaires**

- premier camion d'un transporteur routier
- brodeuse pour une couturière
- pulvérisateur pour un jeune agriculteur
- Matériel informatique d'un artisan
- Matériel et véhicule d'une société de calibrage automobile
- ...

Vitrines pour un traiteur

- **Contexte : Financement du développement de l'entreprise**

- Un boucher-traiteur alsacien installé sur un emplacement insatisfaisant à l'occasion de déménager en centre-ville à l'occasion de la réfection d'une grande surface
- Trois banques financent un investissement global d'un million d'euros, le chantier est lancé.
- L'une des banques fait part de sa décision de limiter son engagement, il manque 100 000 € pour boucler le financement, le chantier s'arrête.

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis les vitrines réfrigérées en lieu et place de l'entreprise moyennant 118 400 €
- Loyer annuel : 24 000 € (incluant amortissement) sur 7 ans

- **Impact :**

- Le plan de financement est à nouveau bouclé les trois banques financent à hauteur de 900 k€ l'investissement réduit à 900 k€
- L'établissement bénéficiant d'un emplacement de choix avec parking, a pu croître de manière tout à fait significative, embaucher de nouveaux collaborateurs.

- **Interventions similaires**

- Outil spécialisé de cryolipolyse pour un cabinet d'esthétique
- Equipement d'un Kinésithérapeute
- Véhicules de terrassement pour des sociétés de BTP
- Matériel informatique d'un artisan ...

Chaudières pour un chauffagiste

- **Contexte : Financement du BFR de l'entreprise**

- Un chauffagiste fait face à une demande importante (100 commandes) d'installation de chaudières dans le cadre du dispositif Ma Prime Rénov.
- L'acquisition d'une chaudière se règle comptant alors que l'état honore son engagement à 3-6 mois.
- Il ne dispose pas des ressources en trésorerie pour acquérir le matériel et réaliser ses chantiers

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis un conteneur de chaudières à prix négociés
- Capital Initiative a refacturé l'ensemble avec un délai de règlement accordé pour 6 mois.

- **Impact :**

- L'artisan a pu réaliser ses chantiers et occuper ses équipes
- Le coût est nul pour l'entreprise, la marge de Capital Initiative étant financée par l'économie réalisée pour l'achat d'une quantité significative

- **Interventions similaires**

- Cable électrique pour une société d'électricité
- Placoplâtre pour un plaquiste
- Téléviseurs pour un importateur

Flotte de véhicules

- **Contexte : Financement de l'entreprise en plan de continuation**

- Un groupe de sociétés de nettoyage (3000 salariés) en plan de continuation
- Les Etablissements bancaires ne peuvent financer l'acquisition des véhicules nécessaires à l'accomplissement des missions du fait de la situation juridique de l'entreprise

- **R.T.A. :**

- En quatre opérations (une par an), Capital Initiative a acquis 38 véhicules commerciaux et utilitaires pour un investissement global de 692 000 €
- L'ensemble est loué moyennant le loyer annuel de 191 000 € sur 4 ans

- **Impact :**

- La société dispose du matériel nécessaire à l'exercice de ses missions.
- Elle peut ainsi démontrer sa pérennité et respecter les échéances de son plan de continuation

JASCAP – Véhicule utilitaire

- **Contexte : Traitement des difficultés de l'entreprise**

- L'entreprise exploite un commerce de fournitures administratives et scolaires en franchise
- L'activité est placée en redressement judiciaire suite au décès du dirigeant et l'échec de l'ouverture d'un point de vente additionnel
- L'entreprise reprise par la fille ne peut lever l'option de leasing du véhicule utilitaire nécessaire à l'activité. Aucune banque ne finançant une entreprise en plan de continuation

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis le véhicule moyennant 11 000 €
- Loyer annuel : 4 500 € sur trois ans

- **Impact :**

- L'activité a perduré, elle est sortie du plan de continuation
- L'entreprise emploie aujourd'hui 20 salariés réalise 4,5 M€ de chiffre d'affaires.

- **Capucine Capello, la dirigeante témoigne**

- <https://www.youtube.com/watch?v=lCsteNv1TrM>

EXL – Camions malaxeurs

- **Contexte : Traitement des difficultés de l'entreprise**

- EXL réalise le transport du béton depuis le lieu de production vers le lieu de mise en œuvre au moyen d'une flotte de 15 camions.
- Elle est en difficulté de trésorerie et est accompagnée par le GPA Grand Est
- Ses difficultés découlent du poids disproportionné des échéances de leasing sur les camions, pesant sur :
 - la trésorerie
 - le résultat de sorte que les fonds propres soient négatifs, laissant planer la menace d'un retrait des licences de transport

- **R.T.A. :**

- Capital Initiative a acquis directement auprès des organismes 11 camions moyennant 530 000 €
- EXL a facturé son droit au rachat anticipé des véhicules moyennant 375 000 € rétablissant les fonds propres.
- Nous avons conservé 275 000 € en garantie pour faire baisser le niveau de loyer
- L'ensemble est loué moyennant un loyer annuel de 158 000 € sur 5 ans (soit une économie de près de 163 000 € par rapport aux loyers de l'année précédente)

- **Impact :**

- L'opération a permis de rétablir concomitamment : la trésorerie, le résultat, les fonds propres.
- La société est mécaniquement devenue bénéficiaire

- **Jérémy Oechsel, le dirigeant témoigne**

- <https://www.youtube.com/watch?v=8zrzF6p7kWA&t=15s>



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Contact :

Mathieu Bachmann

m.bachmann@capital-initiative.fr

03.89.83.66.15