



---

## Rachat Temporaire d'Actifs

*Micro-Financement des PME*

# Un mouvement initié par René Hans

---

- Expert Comptable

- Président Fondateur du groupe 

- 25 Million d'euros de C.A.
- 300 salariés
- 7000 clients
- Groupe actif dans la formation, au travers de deux centres pour un chiffre d'affaire de 2 M€

- Vice-président de la  - **Alsace** pendant plus de dix années

- Président fondateur du syndicat 

- Président fondateur de 



# 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

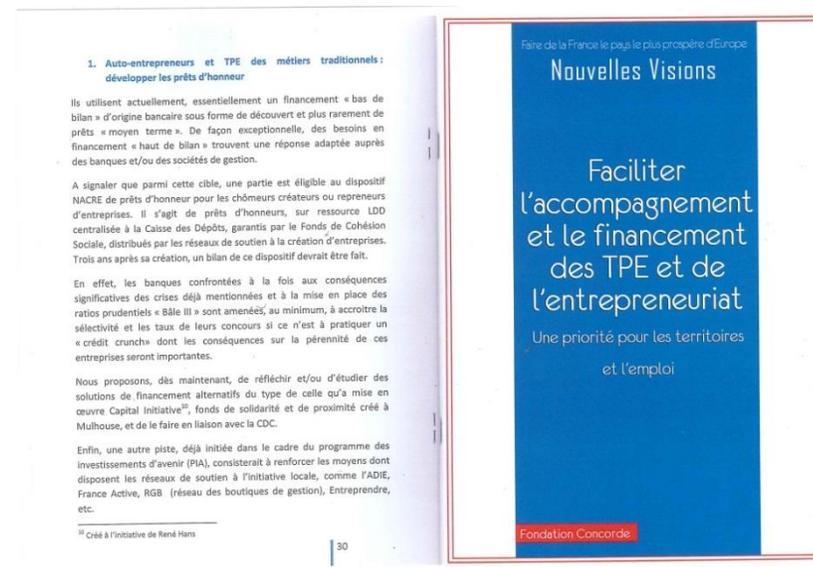
- Dispositif audité par l'Autorité de Contrôle Prudentiel de la Banque de France en juillet 2012
  - « Dès lors que le locataire ne dispose d'aucun droit à rachat, cette activité ne relève pas du monopole bancaire et peut être exercée librement (cf. Com. 14 avril 1972) - Pierre-Philippe Vaissié - Direction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

## Capital Initiative franchit le Rhin

Une déclinaison du fonds de solidarité français, créé en Alsace par l'expert-comptable René Hans, vient de voir le jour à Francfort, à l'initiative d'un journaliste économique Christian Hiller Von Gaertringen. Capital Initiative se porte en renfort des TPE/PME viables, en manque de trésorerie malgré des carnets de commandes remplis. Le fonds intervient par rachat et relocation temporaire d'actifs, sur des montants en moyenne faible. En 2011, 42 dossiers ont été traités pour 15,7 millions d'euros de demandes, et 344 emplois conservés ou pérennisés. À l'heure où le modèle allemand est présenté comme la référence, il est remarquable qu'une initiative française suscite une création outre-Rhin.



René Hans

Entreprendre

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

**MENSCHEN & WIRTSCHAFT**

## Der Retter der kleinen Sünder

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

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

**Die Gründer**

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

Meist sind es eigene Fehler, Unwissenheit, Vorkonzepte, 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 Unternehmen. Zunächst versuchte er, Unternehmen in Not mit Eigenkapital zu helfen. Das bewirkte wenig: Die meisten Unternehmen gingen dennoch in die Insolvenz. „Ich wollte schon aufgeben, Capital Initiative auflösen und den Anteilseignern ihr Kapital ausbezahlen“, erinnert er sich.

Doch 2008 fand er einen neuen Ansatz. Heute agiert Capital Initiative wie eine Art Feuerwehreinheit: 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 verleiht die Immobilien oder die Maschinen den Unternehmen zurück und verpflichtet sich, dem Unternehmen die Sicherheiten jederzeit zum Einstandspreis wieder zu verkaufen. „Wir wollen uns doch nicht am Unglück anderer bereichern“, sagt Hans.

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

98 Prozent der Unternehmen in Frankreich zählen 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 Elsass und im Großraum Paris. Nun lanciert Hans eine Kampagne, um die Kapitalbasis auf 15 Millionen Euro zu heben und nach Deutschland zu expandieren. In Deutschland sind die Probleme für den Mittelstand nicht so verschieden von denen in Frankreich“, begründet er diese Entscheidung.

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

CHRISTIAN VON HILLER



René Hans

Photo: Claus Seifert

Frankfurter Allgemeine Zeitung

Entreprendre

**Capital Initiative à Paris**  
Premier fonds d'investissement français d'aide aux PME, Capital Initiative est né de l'expérience de René Hans,

expert-comptable, et de sa volonté d'aider des sociétés à fort potentiel mais confrontées à des difficultés de trésorerie. Son intervention peut passer

par une médiation avec les banques ou par une intervention financière directe. Né en Alsace, à proximité du modèle allemand, le fonds présidé par Louis Thannberger vient d'ouvrir une antenne parisienne.



6

Capital Initiative  
FINANCIER L'ENTREPRISE AUTREMENT

# *Un dispositif transposable à l'international*

---

- des acteurs privés et institutionnels sollicitent la transposition du modèle à l'international
  - En Allemagne, une antenne a été créée à Munich, une autre est en cours de création dans le Bade Wurtemberg
  - En Roumanie, une antenne a été créée à Cluj, le dispositif intéressant la présidence
  - En Côte d'Ivoire le gouvernement a diligenté une étude pour vérifier l'adaptabilité du modèle
  - En Turquie, le syndicat patronal Tumsiad souhaite adapter le Rachat Temporaire d'Actifs
  - Le Rachat Temporaire d'Actifs se basant sur une activité locative est compatible avec les principes de la **finance Islamique**.

# Un dispositif innovant

---

- 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.

# *Maîtrise des risques – Une équipe expérimentée*

---

- **Nos permanents**

- **René Hans - Président Directeur Général**

- Expert Comptable, Commissaire aux Comptes
- Président du groupe Hans & Associés : 30 cabinets, 300 collaborateurs, 7000 clients, 24 M€ de C.A.
- Fondateur du mouvement Capital Initiative
- Vice Président de la CGPME Alsace pendant 10 ans

- **Mathieu Bachmann - Secrétaire Général**

- En charge du développement depuis 5 ans
- SKEMA Master Grande Ecole, Master en Economie

- **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
- **Lucas Fattori** : Entrepreneur, Directeur de Michel Simond Alsace (cession immobilier, fonds de commerce)
- **Gino Maucieri** : Entrepreneur, ancien président du MEDEF Franche Comté
- **Jean Jacques Renaux** : Entrepreneur retraité
- **Frédéric Stutzmann** : Expert Comptable, Directeur Général du groupe Hans & Associés

# Maitrise des risques – Une méthode éprouvée

---

- **Analyse du locataire**

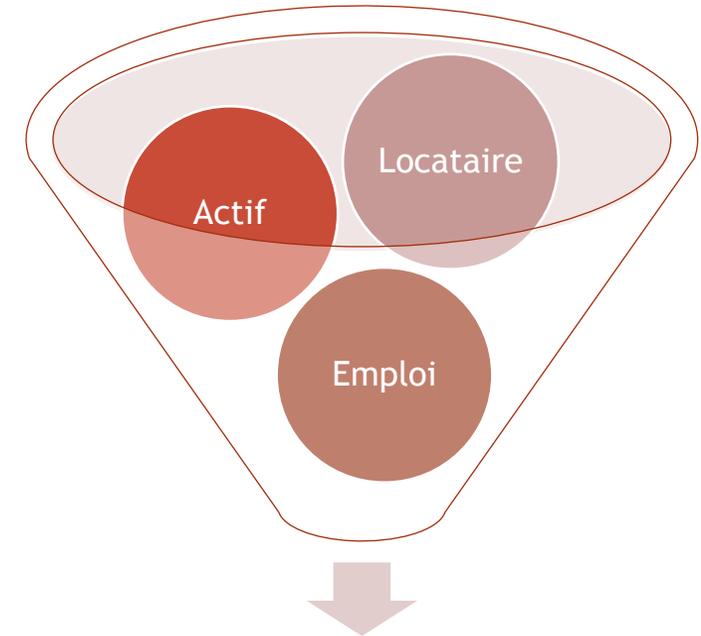
- Audit de l'entreprise, de son marché.
- Audit financier : analyse des Bilans / capacité à honorer le loyer
- Impact de notre intervention sur l'emploi
- Connaissance des hommes et du terrain

- **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 0,7% 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**

- Le fonds est une PME au sens européen, toute souscription par une personne physique est donc éligible aux réductions fiscales suivantes
  - Réduction de l'Impôt sur le Revenu pour souscription au capital d'une PME : 25 %
  - La détention de titres n'entre pas dans le calcul de la base imposable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière

- **La rentabilité avant IS et provisions sur stock atteint 32 % (Clôture du 31/12/2017)**

- C.A. : 522 243 €
- Bénéfice : 202 654 €
- Capital : 616 580 €
- Actifs en Gestion : 9,0 M€

# Stratégie relative aux actionnaires

---

- Nous avons pu distribuer 5 % de dividendes à nos actionnaires au terme des deux derniers exercices.
- Notre potentiel de distribution peut être augmenté pour atteindre 7 - 8 %
- 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

# *Annexes*

---

*Track Record des rachats  
temporaires d'actifs*

# Actifs en Gestion au 30.06.2018

---

TYPE	VALEUR	LOYERS ANNUELS	PART DANS L'ACTIF TOTAL
Immobilier de rapport	11 417 000 €	919 000 €	80,5 %
Immobilier solidaire	1 595 000 €	93 800 €	11,2 %
Mobilier	1 178 000 €	269 000 € *	8,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>14 190 000 €</b>	<b>1 281 800 €</b>	

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

# Actifs Immobiliers en Gestion au 30.06.2018

## Immobilier de rapport

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	RENTABILITÉ
Bâtiment 1 : Ecole Mulhouse	360 000 €	36 000 €	10,0 %
Bâtiment 2 : Cabinet dentaire Saint Louis	780 000 €	75 000 €	9,6 %
Bâtiment 3 : Bureaux Entzheim	4 250 000 €	343 000 €	8,1 %
Bâtiment 4 : Distribution Erstein	460 000 €	36 000 €	7,8 %
Bâtiment 5 : Industriel Etupes	1 450 000 €	116 000 €	8,0 %
Bâtiment 6 : Immeuble Allemagne	830 000 €	50 000 €	6,0 %
Bâtiment 7 : Industrie mécanique Roanne	440 000 €	35 200 €	8,0 %
Bâtiment 8 : Progiciels Orleans	380 000 €	30 400 €	8,0 %
Bâtiment 9 : Industrie textile St Amarin	2 000 000 €	160 000 €	8,0 %
Bâtiment 10 : Immeuble Colmar	467 000 €	37 400 €	8,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>11 417 000 €</b>	<b>919 000 €</b>	<b>8,05 %</b>

# Actifs Immobiliers en Gestion au 30.06.2018

---

## Bâtiment 1 : Locaux d'un centre de formation à Mulhouse (68)

- Locaux d'une surface de 790 m<sup>2</sup> au sein d'une zone d'activité hébergeant un centre de formation supérieure de Bac + 2 à Bac + 3

## Bâtiment 2 : Cabinet dentaire à Saint Louis (68)

- Locaux commerciaux à destination médicale d'une surface de 290 m<sup>2</sup> en centre ville frontalier

## Bâtiment 3 : Multilocataire de bureaux à Entzheim (67)

- Locaux commerciaux d'une surface locative totale de 2500 m<sup>2</sup>, au cœur d'une zone d'activité en périphérie urbaine, a proximité immédiate d'un aéroport hébergeant 8 locataires et un centre d'affaires

## Bâtiment 4 : Locaux d'un supermarché à Erstein (67)

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

## Bâtiment 5 : Locaux industriels à Etupes (25)

- Locaux d'une superficie totale de 1400 m<sup>2</sup> 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.

# Actifs Immobiliers en Gestion au 30.06.2018

---

## Bâtiment 6 : Immeuble Mixte en Allemagne

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

## Bâtiment 7 : Bâtiment Industriel à Roanne (42)

- Locaux d'une superficie de 1900 m<sup>2</sup> 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 8 : Bâtiment mixte bureau – stockage à Orléans (45)

- Locaux à destination mixte de bureaux et stockage d'une surface de 1400 m<sup>2</sup> 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.

## Bâtiment 9 : Complexe industriel à Saint Amarin (68)

- Complexe industriel d'une surface bâtie de 28 000 m<sup>2</sup> intégrant une station d'épuration exploitée par un groupe textile ne parvenant pas à faire financer le BFR issu d'un regain d'activité.

## Bâtiment 10 : Immeuble mixte à Colmar (68)

- Immeuble mixte commercial – résidentiel acquis en facilitation d'une succession comprenant un local commercial de 95 m<sup>2</sup> et 4 appartements d'une surface moyenne de 94 m<sup>2</sup>.

# Actifs Immobiliers en Gestion au 30.06.2018

## Immobilier solidaire

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS
Bâtiment 11 Mulhouse	400 000 €	35 000 €
Bâtiment 12 Correns	400 000 €	- - - € ← Cession en cours
Bâtiment 13 Schiltigheim	180 000 €	11 000 €
Bâtiment 14 Guebwiller	380 000 €	30 000 €
Bâtiment 15 Guebwiller	100 000 €	7 000 €
Bâtiment 16 Strasbourg	135 000 €	10 800 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 595 000 €</b>	<b>93 800 €</b>

# Actifs Immobiliers en Gestion au 30.08.2018

---

## Bâtiment 11 : 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.

## Bâtiment 12 : Résidence secondaire

- Villa appartenant à un entrepreneur en grande difficulté financière acquise en adjudication afin de garantir le remboursement des créanciers

## Bâtiment 13 : 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

## Bâtiment 14 : 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.

## Bâtiment 15 : Résidence principale

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

## Bâtiment 16 : Appartement

- Appartement acquis auprès d'un entrepreneur en situation de sauvegarde ne parvenant pas à faire financer son projet.

# Actifs Mobiliers en Gestion au 30.06.2018

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	DURÉE
Mobilier 1 : Camions	137 000 €	51 300 €	3 ans
Mobilier 2 : Véhicule livreur	12 000 €	4 600 €	3 ans
Mobilier 3 : Véhicule presse	10 500 €	2 500 €	5 ans
Mobilier 4 : Vitrines traiteur	118 400 €	24 000 €	7 ans
Mobilier 5 : Machines textiles	470 000 €	115 500 €	5 ans
Mobilier 6 : Machines mécanique	30 000 €	7 600 €	5 ans
Mobilier 7 : Agencement pharmacie	195 000 €	9 800 €	5+10 ans
Mobilier 8 : Bétail	10 000 €	2 100 €	6 ans
Mobilier 9 : Matériel agricole	22 000 €	4 700 €	6 ans
Mobilier 10 : Meubles bureau	25 400 €	6 200 €	5 ans



Cession du matériel à 1 € au terme de la location

# Actifs Mobiliers en Gestion au 30.06.2018

ACTIF	VALEUR	LOYERS ANNUELS	DUREE
Mobilier 11 : Machine alimentaire	54 400 €	13 200 €	5 ans
Mobilier 12 : Véhicule commercial	5 500 €	2 100 €	3 ans
Mobilier 13 : Matériel viticole	28 000 €	6 800 €	5 ans
Mobilier 14 : Véhicule Pel-Job	8 000 €	3 000 €	3 ans
Mobilier 15 : Matériel menuiserie	25 000 €	9 400 €	3 ans
Mobilier 16 : Agencement bijoutier	27 000 €	6 500 €	5 ans
Mobilier 16 : Agencement vêtement	40 000 €	9 700 €	5 ans
<b>Total</b>	<b>1 178 000 €</b>	<b>269 000 €</b>	

# Actifs Mobiliers en Gestion au 30.06.2018

---

## 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 utilitaire

- Véhicule utilitaire acquis sur le même principe auprès d'une société de fourniture de matériel de bureau, pour lui permettre de continuer à livrer ses clients

## Mobilier 3 : 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 4 : 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 5 : 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)

# Actifs Mobiliers en Gestion au 30.06.2018

---

## Mobilier 6 : 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.

## Mobilier 7 : 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 8 : Bétail

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

## Mobilier 9 : Matériel agricole

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

## Mobilier 10 : Meubles

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

## Mobilier 11 : Matériel agro-alimentaire

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

# Actifs Mobiliers en Gestion au 30.06.2018

---

## Mobilier 12 : Véhicule

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

## Mobilier 13 : 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 14 : 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 15 : 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 16 : Agencement

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

## Mobilier 17 : Agencement

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

# Financements obtenus

---

PRÊTEUR	ENGAGEMENTS	PART DE LA DETTE
Crédit Mutuel Saint Louis (68)	3 827 000 €	28,8 %
Crédit Mutuel Strasbourg (67)	5 355 000 €	40,3 %
Banque Postale Crédit Bail	2 000 000 €	15,1 %
MontePaschi Strasbourg (67)	495 000 €	3,8 %
LCL Mulhouse (68)	110 000 €	0,8 %
Sparkasse Müllheim (DE)	730 000 €	5,5 %
Prêts inter-entreprises	760 000 €	5,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>13 277 000 €</b>	

# Acquisitions immobilières en cours et à l'étude \_\_\_\_\_

## EN COURS

Bâtiments 67 : Imprimerie	2,85 M €
Bâtiments 68 : Travaux Publics	0,65 M €
Bâtiments 68 : Menuiserie	0,42 M €
Bâtiments 67 : Administratif	3,15 M €
Bâtiments 68 : Boucherie	1,46 M €
Bâtiments 90 : Expertise comptable	0,57 M €
Maison 68 : Menuisier	0,15 M €
<b>Total</b>	<b>9,25 M €</b>

# Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

---

*Synthèse*

# Chiffres clés

Activité au 30 Juin 2018  
Société en activité depuis 31 mois

41 opérations

Investissement total 14,2 M€

Aucun défaut de  
paiement

16 acquisitions  
immobilières

25 acquisitions  
mobilières

Loyers annuels attendus :  
1,28 M€

Capitaux collectés : 1 615 k€

72 actionnaires

Ticket moyen : 22,5 k€

Personnes physiques : 60 %

Personnes morales : 40 %

Financements bancaires obtenus : 12,52 M€

Crédit Mutuel  
Strasbourg :  
5 355 k€

Crédit Mutuel  
Saint Louis :  
3 827 k€

Banque  
Postale CDB :  
2 000 k€

Monte Paschi  
Strasbourg :  
495 k€

LCL Mulhouse :  
110 k€

Sparkasse (DE)  
: 730 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

- 41 opérations en cours
- Aucun défaut de paiement
- Dividendes N-1 : 5% des capitaux investis

## Objectifs

- Généralisation du modèle à l'échelle nationale
  - Investissement total de 100 M€ en 5 ans
- 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 %

# Prévisionnel synthétique

	Exercice clos le 31 Décembre						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Capitaux collectés à la clôture	616 580 €	1 602 080 €	2 500 000 €	3 500 000 €	5 000 000 €	6 500 000 €	8 000 000 €
Actif immobilier	5 949 000 €	7 851 000 €	12 000 000 €	14 860 000 €	19 051 000 €	24 149 000 €	28 000 000 €
Actif Mobilier	314 000 €	945 000 €	1 300 000 €	1 800 000 €	2 200 000 €	2 800 000 €	3 500 000 €
Proportion autofinancée	9,8%	18,2%	18,8%	21,0%	23,5%	24,1%	25,4%
Loyer Immobilier	183 000 €	447 000 €	794 040 €	1 074 400 €	1 356 440 €	1 728 000 €	2 085 960 €
Loyer Mobilier	28 700 €	74 000 €	273 123 €	377 141 €	486 634 €	608 292 €	766 448 €
Refacturations	8 000 €	82 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
<b>C.A. H.T.</b>	<b>219 700 €</b>	<b>603 000 €</b>	<b>1 167 163 €</b>	<b>1 551 541 €</b>	<b>1 943 074 €</b>	<b>2 436 292 €</b>	<b>2 952 408 €</b>
Charges externes : 12% C.A.	60 000 €	75 000 €	140 060 €	186 185 €	233 169 €	292 355 €	354 289 €
Impôts et taxes : 1,5 % C.A.	4 000 €	5 500 €	17 507 €	23 273 €	29 146 €	36 544 €	44 286 €
Salaires + charges : x 3000 € brut	8 000 €	82 000 €	102 240 €	153 360 €	153 360 €	204 480 €	255 600 €
Amortissement mobilier	26 000 €	83 000 €	224 500 €	310 000 €	400 000 €	500 000 €	630 000 €
Charges d'exploitation	98 000 €	245 500 €	484 307 €	672 818 €	815 675 €	1 033 379 €	1 284 175 €
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>121 700 €</b>	<b>357 500 €</b>	<b>682 856 €</b>	<b>878 723 €</b>	<b>1 127 399 €</b>	<b>1 402 913 €</b>	<b>1 668 233 €</b>
Produits financiers	2 400 €	3 900 €	5 000 €	7 000 €	10 000 €	13 000 €	17 000 €
Intérêts d'emprunt	66 500 €	154 000 €	240 000 €	297 200 €	381 020 €	482 980 €	560 000 €
Résultat Financier	- 64 100 €	- 150 100 €	- 235 000 €	- 290 200 €	- 371 020 €	- 469 980 €	- 543 000 €
<b>Résultat Courant</b>	<b>57 600 €</b>	<b>207 400 €</b>	<b>447 856 €</b>	<b>588 523 €</b>	<b>756 379 €</b>	<b>932 933 €</b>	<b>1 125 233 €</b>

# Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

---

Contact :

**Mathieu Bachmann**

[m.bachmann@capital-initiative.fr](mailto:m.bachmann@capital-initiative.fr)

03.89.83.66.15