



DOCUMENT D'INFORMATION

Pour financer son développement, Capital Initiative R.T.A. augmente son capital par cession de gré à gré de 125 000 actions au prix unitaire de 20 €

du 1^{er} juillet 2025 au 31 décembre 2026

- ✓ Les actions Capital Initiative R.T.A. sont éligibles au PEA et au PEA-PME (exonérées d'impôt sur dividendes et sur les plus-values si elles sont conservées 5 ans).
- ✓ Les actions Capital Initiative R.T.A. peuvent être achetées ou revendues librement, de gré à gré, sans intermédiaire, à partir du Carnet d'Annonces d'achat/vente d'actions Capital Initiative R.T.A., accessible à la page <https://www.capital-initiative.fr/> (onglet investisseurs)
- ✓ En dernière page du présent document, un bulletin d'achat permet également d'acheter des actions Capital Initiative R.T.A. dans le cadre de la présente augmentation de capital par cession d'actions. Il suffit de le remplir et de régler le montant correspondant à votre achat par chèque ou virement.

Avertissement

Ce document d'information est destiné aux personnes physiques ou morales intéressées par l'achat et/ou la vente d'actions Capital Initiative R.T.A.

Le présent document expose la situation actuelle, le plan de développement des activités futures et les perspectives financières de Capital Initiative R.T.A. Ces perspectives étant soumises, naturellement, aux aléas inhérents du développement d'une entreprise, l'achat d'actions dans le cadre de cette augmentation de capital s'adresse à des personnes capables d'en apprécier les risques.

Les actions Capital Initiative R.T.A. ne font à ce jour l'objet d'aucune inscription sur un quelconque marché d'actions réglementé. Toutefois, un Carnet d'Annonces d'actions de gré à gré, a été mis en place par CiiB ⁽¹⁾ afin de faciliter la liquidité des titres. Les prix s'y forment librement et peuvent être sujet à une volatilité à la hausse ou à la baisse ou fluctuer en dessous du prix d'achat dans le cadre de cette augmentation de capital par cession d'actions.

Comme dans tout investissement, cet investissement comporte le risque de perte de son placement : voir facteurs de risques au chapitre 4.7.

Les données prévisionnelles incluses dans ce document présentent par nature un caractère incertain. La réalité de l'activité de l'entreprise pourrait différer de manière significative, à la hausse ou à la baisse des objectifs.

Vos actions Capital Initiative R.T.A. peuvent être conservées dans les comptes titres de la société (au nominatif pur) ou par une banque (au nominatif administré).

Les actions, ici proposées par Capital Initiative R.T.A. n'entrent pas dans le cadre d'une offre au public de titres



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

financiers. La rédaction du présent document d'information n'est donc en aucun cas exigible et l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F) n'a pas à être sollicitée pour donner son avis sur cette opération, qui n'entre pas dans le cadre de sa mission.

Toutefois, Capital Initiative R.T.A. a fait le choix de s'engager à établir ce document, dans un souci de transparence, pour délivrer les informations utiles tant à ses propres actionnaires qu'à de futurs investisseurs, afin qu'ils puissent, en toute connaissance de cause, prendre la décision d'entrer au capital de la société.

C'est pourquoi ce document est établi, de manière volontaire, en respectant le plan des rubriques qui étaient habituellement imposées par l'instruction 98-08 de la COB aux sociétés faisant appel public à l'épargne (la notion d'appel public à l'épargne ayant disparu avec la loi de modernisation de l'économie en 2008 pour être remplacé par la notion d'offre au public). Il respecte le modèle de document d'information synthétique à fournir dans le cadre d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros (instruction AMF DOC-2018-07).

Ce document est disponible sans frais au siège social de la Société, ainsi qu'en version électronique sur le site de Capital Initiative R.T.A. <https://www.capital-initiative.fr/> (onglet investisseurs)

(1) Pour faciliter l'achat et la revente de vos actions Capital Initiative R.T.A., nous mettons à votre disposition un instrument de liquidité mis en place et suivi par le cabinet CIIB



SOMMAIRE

Chapitre 1	6
1.1	Responsable du document d'information .....6
1.2	Attestation du responsable du Document d'information .....6
1.3	Responsable du contrôle des comptes.....6
1.4	Cabinet attestant avoir accompli les diligences d'usage nécessaires pour s'assurer de la sincérité du Document d'information .....7
1.5	Information aux actionnaires de Capital Initiative R.T.A. ....7
1.6	Carnet d'Annonces d'achats/ventes d'actions Capital Initiative R.T.A.....8
1.7	Avis de l'association Love Money Security .....9
Chapitre 2	10
2.1	But de l'opération.....10
2.2	Renseignements relatifs aux titres cédés.....12
2.3	Détermination du prix de vente des actions et éléments d'appréciation .....13
2.4	Renseignements Généraux sur les Valeurs Mobilières .....14
Chapitre 3	19
3.1	Renseignements de Caractère Général Concernant Capital Initiative R.T.A. ....19
3.2	Renseignements de Caractère Général concernant le capital.....21
3.3	Titres non représentatifs de parts en capital.....23
3.4	Répartition du capital et des droits de vote .....23
3.5	Appartenance de l'émetteur à un groupe .....24
3.6	Existence d'une société mère ou d'une filiale .....24
3.7	Dividendes .....24
3.8	Marché des titres.....24
Chapitre 4	25
4.1	Présentation de la société et de ses dirigeants .....25
4.2	Chiffres clés.....27
4.3	Activités de la société, modèle économique et marchés .....27
4.4	Concurrence .....28
4.5	SWOT (forces, faiblesses, opportunités et menaces).....28
4.6	Facteurs de risques .....29



4.7	Faits exceptionnels et litiges.....	30
Chapitre 5	.....	31
5.1	Informations financières historiques de Capital Initiative R.T.A.	31
Chapitre 6	.....	37
6.1	Conseil d'administration.....	37
6.2	Condamnation pour fraude, procédure de liquidation à l'égard des membres du Conseil d'administration.....	38
6.3	Conflits d'intérêts au sein des organes de direction	38
6.4	Rémunérations et avantages des organes de direction	38
6.5	Contrats entre les administrateurs et la société	38
6.6	Comité d'audit et de rémunération de Capital Initiative R.T.A.	38
6.7	Gouvernement d'entreprise	39
6.8	Plan d'attribution d'actions	39
6.9	Plans d'information sur les opérations conclues avec les organes d'administration et de la direction	39
6.10	Intéressement du personnel	39
Chapitre 7	.....	40
7.1	Evolution récente.....	40
7.2	Perspectives d'avenir.....	40
Chapitre 8	.....	41
Bulletin d'achat d'actions Capital Initiative R.T.A.	.....	43



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Mot du président de Capital Initiative R.T.A.

Bollwiller, le 30 juin 2025

*Depuis 2014 et la création de **Capital Initiative R.T.A.**, nous sommes fiers d'avoir pu démontrer qu'il est possible d'entreprendre avec le cœur.*

*C'est au moyen du **Rachat Temporaire d'Actifs** que nous sommes parvenus à financer plus de **230 entreprises** privées de ressources financières.*

Cela leur a permis de financer leur développement, de passer un cap difficile, de trouver des ressources dans le cadre d'un plan de continuation... Chaque dossier est un combat et une histoire unique.

*Nous avons également pu **sauver 28 familles de chefs d'entreprises** menacées de saisie de leur résidence principale en exercice de cautions professionnelles.*

*Tout cela a été possible grâce à la mobilisation du tissu entrepreneurial et des banques qui trouvent en Capital Initiative un acteur capable de **mutualiser leur risque**.*

*Je suis aujourd'hui heureux d'accueillir **de nouveaux investisseurs** partageant notre combat pour un juste financement de ces **TPE et PME** formant le poumon économique de notre pays.*

Tant qu'il reste à faire nous n'avons rien fait.

Merci de votre confiance.



René HANS,
Président du conseil d'administration de Capital Initiative R.T.A



Chapitre 1

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION, DU CONTRÔLE DES COMPTES ET DE L'INFORMATION

1.1 Responsable du document d'information

Monsieur René HANS, Président

3C Route de Guebwiller, 68540 Bollwiller

Téléphone : 03 89 83 6615

Email : r.hans@hans-associes.fr

Site internet : www.capital-initiative.fr

1.2 Attestation du responsable du Document d'information

« A ma connaissance, les données du présent document d'information sont conformes à la réalité, elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de Capital Initiative R.T.A., ainsi que sur les droits attachés aux titres proposés. Elles ne comprennent pas d'omission de nature à en altérer la portée »

Fait à Bollwiller, le 30 juin 2025

René HANS, Président

1.3 Responsable du contrôle des comptes

Commissaire aux comptes titulaire :

FIDUCIAIRE DU BAS-RHIN (RCS Strasbourg 578 502 445), représenté par Monsieur Michel WEBER

Adresse : 204 avenue de Colmar, 67100 Strasbourg

Téléphone : 03 88 65 69 00

Email : contact@fiduest.fr

Site internet : www.fiduest.fr

Commissaire aux comptes suppléant :

FIDUEST AUDIT (RCS Strasbourg 823 947 148), représenté par Monsieur Yusuf CINI

Adresse : Immeuble Le Mathis, 204, avenue de Colmar, 67100 Strasbourg

Téléphone : 03 88 65 69 00

Email : contact@fiduest.fr

Site internet : www.fiduest.fr

Mandats donnés pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui sera appelée à statuer sur les comptes jusqu'à l'exercice clos le 31 décembre 2031



1.4 Cabinet attestant avoir accompli les diligences d'usage nécessaires pour s'assurer de la sincérité du Document d'information

CiiB (Conseil en Ingénierie pour l'Introduction Boursière des PME PMI) confirme avoir effectué, en vue de la vente d'actions Capital Initiative R.T.A., les diligences professionnelles d'usage. Ces diligences ont notamment pris la forme d'entretiens avec les dirigeants et leurs conseillers ainsi que de la vérification des documents produits par Capital Initiative R.T.A. :

- les statuts de Capital Initiative R.T.A., les décisions de réaliser la présente opération ;
- le registre des mouvements de titres ;
- les contrats, engagements et litiges qui pourraient avoir une influence significative sur l'avenir de la société ;
- les liasses fiscales de Capital Initiative R.T.A. ;
- entretiens avec le Commissaire aux comptes de Capital Initiative R.T.A. ;
- l'évaluation des projets et des perspectives de développement, des objectifs financiers.

CiiB atteste que les diligences ainsi accomplies n'ont révélé dans le contenu du Document d'information aucune inexactitude ni aucune omission significative de nature à induire l'investisseur en erreur ou à fausser son jugement. Cette attestation est délivrée sur la base des documents et renseignements fournis par les dirigeants de Capital Initiative R.T.A. à CiiB, ces derniers ayant été présumés exhaustifs, véridiques et sincères.

Cette attestation ne constitue pas une recommandation de CiiB de souscrire aux titres de Capital Initiative R.T.A., ni ne saurait se substituer aux autres attestations ou documents délivrés par les dirigeants de Capital Initiative R.T.A. et/ou son commissaire aux comptes.

Fait à Paris, le 30 juin 2025

Didier SALWA, Président-directeur général de CiiB

1.5 Information aux actionnaires de Capital Initiative R.T.A.

1.5.1 Responsable de l'information

René HANS, Président
3C Route de Guebwiller, 68540 Bollwiller
Téléphone : 03 89 83 6615
Email : r.hans@hans-associes.fr
Site internet : www.capital-initiative.fr



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Mise en œuvre :

Agence de communication financière C3P (Communication et Publicité pour les PME PMI)

RCS : Paris 342 197 571

8, rue Saint-Marc 75002 Paris

Téléphone : 01 42 46 11 73

Courriel : contact@communication-financiere-pme.com

Site Internet : <https://communication-financiere-pme.com>

1.5.2 Politique d'information financière

Capital Initiative R.T.A. s'engage à communiquer sur son activité et ses résultats auprès de ses actionnaires, par les moyens suivants :

- Assurer aux actionnaires, au titre de *l'information permanente des actionnaires*, l'accessibilité permanente, depuis le site Internet de Capital Initiative R.T.A. : aux comptes annuels, rapports de gestion, extraits publiés des procès-verbaux d'assemblées générales et rapports publiés du Commissaire aux comptes des trois derniers exercices clos, aux statuts, ainsi qu'à la liste et l'objet des conventions réglementées conclues entre Capital Initiative R.T.A. et ses dirigeants ;
- Assurer aux actionnaires, au titre de *l'information périodique des actionnaires*, l'accessibilité, au moins 15 jours avant chaque assemblée générale, sur le site Internet de Capital Initiative R.T.A. : au formulaire de procuration / formulaire de vote par correspondance, à l'ordre du jour de l'assemblée, au texte des projets de résolutions ainsi qu'à leurs droits précisés dans le Code de Commerce ;
- Adresser, semestriellement, un communiqué ou une lettre aux actionnaires reprenant et commentant les éléments des tableaux de bord des deux trimestres écoulés.

1.6 Carnet d'Annonces d'achats/ventes d'actions Capital Initiative R.T.A.

La société a mis en place un Carnet d'Annonces O.T.C (Over The Counter) à l'attention de ses actionnaires. Il s'agit d'un concept créé par CiiB, et labellisé par le pôle de compétitivité mondial Finance Innovation, permettant d'acheter et vendre des actions directement entre particuliers. Le carnet d'annonces est accessible aux actionnaires et futurs actionnaires de manière permanente à partir des sites internet de la société.

Il fonctionne sans règles de cotation strictement établies. Le prix est établi directement entre l'offre et la demande.

Il ne s'agit pas d'un système multilatéral de négociation mais de libres échanges de gré à gré, directement entre actionnaires, sans intermédiaire et sans frais pour les actionnaires, ni à l'achat ni à la vente, et sans droit de garde.

Mise en œuvre :

CiiB SA (Conseil en Ingénierie et Introduction Boursière pour les PME-PMI)

RCS : Paris 338 689 227

Siège social et bureau : 8, rue Saint-Marc - 75002 Paris

Téléphone : 01 42 46 11 73

Email : contact@ciib.fr

Site Internet : www.ciib.fr

Capital Initiative R.T.A.

www.capital-initiative.fr
03 89 83 66 15

Société Anonyme au capital de 9 106 180 €
SIRET 809 936 834

3c route de Guebwiller
68540 Bollwiller



Capital Initiative

FINANCER L'ENTREPRISE AUTREMENT

Selon les besoins du Carnet d'Annonces, il pourra être nécessaire d'intervenir afin d'écarter les hausses spéculatives et freiner les baisses injustifiées. Ces interventions pourront être effectuées par tout actionnaire de la société ou par SOLIPAR SA (Société d'investissement regroupant des entreprises ayant une faible capitalisation et/ou un faible flottant cotées ou non-cotées). À cette fin, une convention d'animation et de fluidité du titre pourra être signée entre Capital Initiative R.T.A. et SOLIPAR.

Mise en œuvre :

SOLIPAR SA (SOLidarité PARTicipation)

8, rue Saint-Marc - 75002 Paris

RCS : Paris 379 759 483

Téléphone : 01 42 46 11 73

Email : contact@solipar.eu

Site Internet : www.solipar.eu

1.7 Avis de l'association Love Money Security

Love Money Security est une association de loi 1901 ouverte aux actionnaires individuels.

Cet avis ne constitue en aucun cas une recommandation de souscrire ou d'acheter les titres de Capital Initiative R.T.A., ni ne saurait se substituer aux autres attestations ou documents délivrés par les dirigeants de Capital Initiative R.T.A. et / ou son Commissaire aux comptes.

L'association Love Money Security (www.love-money.org) a pour vocation de faire exister les conditions de confiance nécessaires aux actionnaires individuels souhaitant investir au capital de PME-PMI comme Capital Initiative R.T.A. qui a accepté de respecter les engagements de la Charte de déontologie Love Money.

Un Comité de suivi, constitué bénévolement par des membres de l'association, actionnaires d'une ou plusieurs entreprises, ou qui souhaitent le devenir, se réunit semestriellement afin de commenter les tableaux de bord des entreprises acceptant la Charte et afin d'émettre un avis sur le présent document d'information.

L'association rappelle que les comptes prévisionnels des entreprises présentent par nature un caractère incertain. La réalité de l'activité peut différer de manière significative, à la hausse ou à la baisse, des objectifs.

Le Comité de suivi des chartes
de déontologie Love Money



Chapitre 2

Cession d'actions CAPITAL INITIATIVE R.T.A., de Gré à Gré dont les montants sont automatiquement injectés en compte courant, puis souscrits à la présente augmentation de capital

Émission obligataire distincte ouverte à compter du 1er janvier 2026

2.1 But de l'opération

La présente levée de fonds repose à la fois sur une augmentation de capital par cession d'actions existantes et sur une émission obligataire à compter de 2026

L'essence même de Capital Initiative repose sur sa capacité à offrir des solutions de financement innovantes aux petites et moyennes entreprises, en leur permettant de surmonter les contraintes temporaires de liquidité. Cette levée de fonds a pour objectif de renforcer la capacité de la Société à financer un plus grand nombre de projets de Rachat Temporaire d'Actif (RTA), un modèle unique qui permet aux entreprises d'obtenir des liquidités rapidement tout en préservant leur capital.

Les fonds levés seront intégralement dédiés à :

1. L'augmentation de la capacité de financement de projets RTA pour des entreprises en situation de besoin temporaire de trésorerie.
2. Le développement de nouvelles offres de financement visant à élargir le champ d'intervention de Capital Initiative.
3. La diversification du portefeuille de clients en élargissant l'accompagnement financier à des entreprises de taille plus variée, tout en maintenant une gestion rigoureuse du risque.

Cette augmentation de capital permettra ainsi à Capital Initiative de continuer à jouer un rôle central dans le soutien aux TPE/PME, en leur apportant des solutions de financement alternatives adaptées à leurs besoins spécifiques et à leurs cycles économiques. Grâce à ce renforcement de fonds propres, la Société pourra financer davantage de projets tout en sécurisant ses opérations.

L'offre porte sur :

- **Du 1er juillet 2025 au 31 décembre 2026** : la cession de **125 000 actions** à un prix unitaire de **20 €** (vingt euros), dont le produit de la vente sera réinjecté sous forme d'augmentation de capital, soit une augmentation de capital de 2 500 000 €.
- **Du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026** : une émission de **500 obligations amortissables annuellement**, dite obligations type A, au montant nominal de **5 000 €** soit une émission totale de 2 500 000 €.

TÉLÉCHARGER le Contrat d'émission d'obligations amortissables sur 5 ans, rémunérées à 4% l'an

- **Du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026** : une émission de **500 obligations in fine**, dite obligations de type B, au montant nominal de **5 000 €** soit une émission totale de 2 500 000 €.

TÉLÉCHARGER le contrat d'émission d'obligations remboursables à terme échu sur 5 ans, rémunérées à 5 % l'an



2.1.1 Mécanisme de la présente opération d'augmentation de capital

Afin d'accélérer le délai de mise à disposition des actions par les investisseurs, et éviter le risque d'annulation des souscriptions en cas de non-réalisation de l'augmentation de capital, les actions Capital Initiative R.T.A. achetées par les investisseurs sont dès paiement immédiatement livrées sur le compte titre nominatif (pur ou administré) de l'acheteur.

- 1 **Hans & Associés - Fiduciaire du Nouveau Monde** vend les actions Capital Initiative R.T.A., elle reçoit les fonds provenant de la vente des actions Capital Initiative R.T.A.,

Ces fonds sont bloqués dans un compte courant d'attente au nom de Capital Initiative R.T.A. jusqu'à la souscription des actions nouvelles Capital Initiative R.T.A.

- 2 **Hans & Associés - Fiduciaire du Nouveau Monde** utilisera la totalité des fonds bloqués pour souscrire des actions nouvelles Capital Initiative R.T.A. dans le cadre d'une augmentation de capital réservée (augmentation de capital réservée uniquement à **Hans & Associés - Fiduciaire du Nouveau Monde**).

Les règlements des achats d'actions par les investisseurs sont effectués à **Hans & Associés - Fiduciaire du Nouveau Monde** par chèque ou virement.

Les livraisons d'actions sont effectuées immédiatement, dès règlement, par ODM (ordre de mouvement) vers le compte titres de l'acheteur créé à son nom sur le registre des mouvements de titres Capital Initiative R.T.A.

Synthèse de l'opération :

- ✓ Structure de la présente offre : offre à prix ferme
- ✓ Taille de l'offre : 125 000 actions Capital Initiative R.T.A. proposées au prix unitaire de 20 €
- ✓ Affectation des fonds : souscription en totalité au capital de Capital Initiative R.T.A. par création de 125 000 actions nouvelles à souscrire au prix unitaire de 20 €

Les fonds provenant de la vente d'actions Capital Initiative R.T.A. par **Hans & Associés - Fiduciaire du Nouveau Monde** seront déposés auprès de la Banque Crédit Mutuel – CCM SAINT LOUIS REGION

Code Banque : 10 278 Code Guichet : 03 057 N° de Compte : 00022069801 Clé : 75

Code BIC : CMCIFR2A

IBAN : FR76 1027 8030 5700 0220 6980 175

Les actions peuvent être achetées à partir d'un compte PEA ou PEA-PME (les règlements des actions doivent obligatoirement être réglés par le débit du compte espèces PEA ou PEA-PME).

2.1.2 Augmentation de capital

Hans & Associés - Fiduciaire du Nouveau Monde utilisera la totalité des fonds bloqués, soit un maximum de 2 500 000 €, pour souscrire un maximum de 125 000 actions nouvelles Capital Initiative R.T.A. dans le



2.1.3 Code ISIN

Code ISIN (International Securities Identification Numbering) des actions Capital Initiative R.T.A. : **FR0014010V52**

2.2 Renseignements relatifs aux titres cédés

2.2.1 Dans le cas le plus négatif, le projet pourrait échouer et la société être défaillante

Rappelons ici que l'article L 225-1 du Code de commerce protège les actionnaires qui ne peuvent en aucun cas supporter les pertes d'une société anonyme au-delà du montant de leurs investissements.

2.2.2 Nature des titres cédés

Le montant total maximum des titres vendus est de 2 500 000 €, représenté par 125 000 actions, d'une valeur nominale unitaire de 20 €, sans prime d'émission. Les actions revêtent la forme nominative. Elles sont totalement libérées lors des achats avec jouissance courante.

2.2.3 Prix de cession des actions

Le prix de cession est de 20 € par action.

2.2.4 Valeur nominale unitaire

La valeur nominale unitaire est de 20 €.

2.2.5 Montant brut et montant net de la vente d'actions aux investisseurs

Le montant brut global de la vente est de 2 500 000 €. Le montant pourra être limité aux fonds recueillis.

2.2.6 Date de jouissance

Les actions sont de jouissance courante.

2.2.7 Période de cession des actions

La période de cession des actions est ouverte du 1^{er} juillet 2025 jusqu'au 31 décembre 2026. La période pourra être prolongée par le conseil d'administration en cas de besoin.

2.2.8 Modalités de délivrance des titres

Les actions portent jouissance courante. Elles sont soumises à toutes les dispositions des statuts. Les actions sont de forme nominative conformément aux dispositions de l'article 94 - 01 de la loi du 30 décembre 1981 et du décret du 2 mai 1983. Elles pourront être déposées en compte (en *nominatif pur*, sans frais) directement à la société, ou domiciliées dans un établissement financier (en "nominatif administré", prévoir des droits de



garde) au choix de l'actionnaire.

2.2.9 Registre des actionnaires

Le registre des mouvements de titres est tenu par : CiIB SA - Service Titres

8, rue Saint-Marc - 75002 Paris

Tél. : 01 42 46 11 73

Email : contact@ciib.fr

Site : www.ciib.fr

CiIB SA est un cabinet expert en introduction en bourse. Il dispose de l'expérience et des logiciels propriétaires spécifiques (Logiciel Traction) lui permettant de gérer le back-office titres nominatifs depuis un Carnet d'Annonces jusqu'aux sociétés cotées en bourse sur Euronext Access.

2.2.10 Garantie de bonne fin

Il n'y a pas de garantie de bonne fin pour l'augmentation de capital.

2.3 Détermination du prix de vente des actions et éléments d'appréciation

2.3.1 Méthode de calcul du prix de vente des actions

Le Price Earning Ratio (PER) est le ratio le plus communément utilisé par la communauté financière et par le public pour les sociétés cotées. Il correspond au rapport capitalisation boursière / bénéfice d'une société. Il est égal :

- Au rapport entre le cours d'une action et le bénéfice net par action ;
- ou (ce qui revient au même) au rapport entre la capitalisation boursière et le bénéfice net de l'entreprise.

Le PER constitue un outil d'évaluation instantané d'une action. Il suffit de diviser le cours de l'action par le résultat net par action. Plus le ratio est élevé, plus la valeur est chère. Plus le ratio est bas, moins la valeur est chère. Il est nécessaire de regarder le PER d'un titre par rapport à sa moyenne historique et par rapport à celui de son secteur. Les actions françaises se paient actuellement environ

15 fois leurs estimations de profits pour 2024. Le PER moyen des PME non cotées ou cotées sur Euronext Access est moins élevé.

Quelle que soit la méthode, ce chiffre dépend de l'exactitude des prévisions de l'entreprise, car si l'évolution de la croissance n'est pas respectée, il n'a plus guère de sens.

Compte tenu du secteur, des éléments économiques et financiers et du potentiel de développement de l'entreprise basée sur une stratégie à moyen / long terme, il a été retenu pour sa valorisation un PER de 17 sur les objectifs de 2025.

2.3.2 Eléments d'appréciation de la valeur théorique d'une action Capital Initiative R.T.A. sur la base du prix de cession de 20 € (20 € de nominal, sans prime d'émission)

En Euros	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Objectif 2025	Objectif 2026	Objectif 2027	Objectif 2028	Objectif 2029
Capital	7 920 400	9 000 000	10 000 000	12 500 000	12 500 000	15 000 000	15 000 000
Prime d'émission	-	-	-	-	-	-	-
Valeur nominale	20	20	20	20	20	20	20
Nombre d'actions (1)	396 020	450 000	500 000	625 000	625 000	750 000	750 000
Chiffre d'affaires	3 443 173	3 904 849	4 229 398	4 914 542	5 443 953	5 917 332	6 446 744
Résultat net après IS	431 482	482 172	548 784	689 398	937 921	1 086 168	1 236 753
Résultat Net par action	1,09	1,07	1,09	1,10	1,50	1,44	1,64

NS = Non significatif

(1) Le capital social de Capital Initiative R.T.A. est actuellement de 9 106 180 €, constitué de 455 309 actions de 20 € nominal. Auxquelles s'ajouteraient 125 000 actions nouvelles après réalisation de la présente opération.

Valeurs théoriques de l'action Capital Initiative R.T.A. selon différents PER communs aux entreprises de croissance

En Euros	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Objectif 2025	Objectif 2026	Objectif 2027	Objectif 2028	Objectif 2029
Valeur théorique avec un PER de 12	13,0	12,8	13,0	13,2	18,0	17,2	19,6
Valeur théorique avec un PER de 14	15,2	14,9	15,2	15,4	21,0	20,1	22,9
Valeur théorique avec un PER de 16	17,4	17,1	17,4	17,6	24,0	23,0	26,2
Valeur théorique avec un PER de 18	19,6	19,2	19,6	19,8	27,0	25,9	29,5
Valeur théorique avec un PER de 20	21,8	21,4	21,8	22,0	30,0	28,8	32,8
Valeur théorique avec un PER de 22	23,9	23,5	23,9	24,2	33,0	31,6	36,0

2.4 Renseignements Généraux sur les Valeurs Mobilières

2.4.1 Droits attachés aux actions vendues

Les 125 000 actions mises en vente sont toutes de même rang et donnent les mêmes droits dans la répartition tant des bénéfices que du boni en cas de liquidation.

Chaque action donne en outre le droit de vote et de représentativité dans les assemblées générales, ainsi



que le droit d'être informé sur la marche de la société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Chaque action de la Société ouvre droit aux dividendes. Les dividendes représentent la part des bénéfices ou des réserves que l'assemblée générale ordinaire, lors de sa réunion annuelle, décide de distribuer aux actionnaires après dotation, si nécessaire, de la réserve légale (5% des bénéfices réalisés). En cas de liquidation de la société et existence d'un boni de liquidation, celui-ci serait alors réparti entre les actionnaires en proportion de leur quote-part du capital social, sous réserve de la création d'actions de priorité.

Le titre de propriété des actions étant nominatif, les dividendes qui pourraient être versés sont adressés individuellement. Les dividendes non encaissés par leurs bénéficiaires dans un délai de cinq années sont alors versés à l'État français.

2.4.2 Inscription en compte des valeurs mobilières (service titres nominatifs)

Les actions sont inscrites en compte nominatif au nom des actionnaires au siège de la Société. Le registre des mouvements de titres est tenu par :

CiIB SA (Conseil en Ingénierie et Introduction Boursière pour les PME-PMI)

8, rue Saint-Marc - 75002 Paris

Tél. : 01 42 46 11 73 Email : contact@ciib.fr Site : www.ciib.fr

Avec son logiciel spécifique Traction (**TR**ansfert **AC**TION)

La transmission des actions s'opère par virement de compte à compte sur instruction signée du cédant ou de son représentant habilité.

Achat dans le cadre d'un PEA ou dans un PEA-PME (Plan d'Épargne en Actions)

Les actions Capital Initiative R.T.A. achetées à l'occasion de la présente cession peuvent être incluses dans un PEA.

Dans le cas d'un achat pour un compte PEA, le chèque accompagnant le bulletin d'achat doit être émis par la banque qui gère le PEA.

Inscrire les actions Capital Initiative R.T.A. dans un PEA

Les actions achetées à l'occasion de la présente opération peuvent figurer dans un PEA ou dans un PEA-PME.

- Passez une annonce d'achat sur le Carnet d'Annonces disponible pour tous les actionnaires et futurs actionnaires de Capital Initiative R.T.A. sur le site <https://www.capital-initiative.fr/> (onglet **investisseurs**) et informez-en la banque gestionnaire de votre PEA en précisant le code ISIN de l'action Capital Initiative R.T.A. : FR0014010V52
- Remplissez normalement le *Bulletin d'achat* (à la dernière page du présent Document d'information) et informez-en la banque gestionnaire de votre PEA.
- Le règlement d'un achat peut aussi s'effectuer par virement, depuis le PEA du souscripteur, directement sur le compte bancaire de **Hans & Associés - Fiduciaire du Nouveau Monde** :

Crédit Mutuel – CCM SAINT LOUIS REGIO, 72, rue de Mulhouse 68304 Saint-Louis :

IBAN : FR76 1027 8030 5700 0220 6980 175

Code BIC : CMCIFR2A



Le PEA-PME permet de bénéficier d'exonération d'impôt sur les plus-values de cession.

A l'intérieur d'un PEA PME, l'achat et la vente d'actions de sociétés utilisant un Carnet d'Annonces y est totalement libre, en nombre illimité d'opérations exonérées d'impôt sur les plus-values de cession.

Aucune durée minimum de temps de détention des titres n'est requise à partir d'un PEA ou d'un PEA- PME, mais le montant des cessions doit y rester pendant la période de conservation de 5 ans.

La fiscalité du PEA : actions ordinaires, un cadre privilégié

La fiscalité du PEA permet qu'après cinq années de détention, les revenus, produits et plus-values ne soient pas imposables à l'impôt sur le revenu. Seuls les prélèvements sociaux seront dus sur le montant des gains.

2.4.3 Régime fiscal des actions (hors PEA)

Le régime fiscal décrit ci-après est communiqué en application de la législation en vigueur à la date à laquelle ce document a été rédigé. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement par le législateur.

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un résumé de ce régime en matière d'imposition sur le revenu et de retenue à la source applicable en France et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel. Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation en vigueur dans leur État de résidence.

2.4.3.1 Personnes physiques détenant les actions dans le cadre de leur patrimoine privé

Revenus (dividendes)

Les revenus de valeurs mobilières perçues par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France, sont soumises au prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30% représentatif :

- de l'impôt sur le revenu à hauteur de 12,8% ; et
- des prélèvements sociaux à hauteur de 17,2%.

Plus-values de cession

Les plus-values réalisées lors de la cession des titres par les personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumises également au prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30% représentatif :

- de l'impôt sur le revenu à hauteur de 12,8% ; et
- des prélèvements sociaux à hauteur de 17,2%.

2.4.3.2 Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (régime de droit commun)

Le résumé ci-dessous s'adresse aux actionnaires qui sont soumis à l'impôt sur les sociétés en France dans les conditions de droit commun.

Revenus

Les primes de remboursement (différence entre les sommes à recevoir et celles versées lors de l'acquisition ou de la souscription des titres, à l'exception des éventuels intérêts versés chaque année) perçues par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés en France sont prises en compte pour la détermination de leur résultat



imposable à l'impôt sur les sociétés. Sous certaines conditions, les primes de remboursement font l'objet d'un régime spécifique d'étalement visé à l'article 238 septies E du CG.

Plus-values et moins-values de cession

En l'état actuel de la législation, les plus-values (calculées sous déduction des fractions de prime et d'intérêts antérieurement incluses dans le résultat imposable mais non effectivement perçues) réalisées lors de la cession des titres par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés en France sont prises en compte pour la détermination de leur résultat imposable, dans les conditions de droit commun.

Les moins-values sont quant à elles déductibles des résultats imposables dans les conditions de droit commun.

2.4.3.3 Non-résidents fiscaux Français

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France devront se conformer à la législation en vigueur dans leur État de résidence sous réserve, le cas échéant, de l'application des dispositions d'une éventuelle convention fiscale signée par la France et leur État de résidence. Ces personnes devront s'assurer de la fiscalité qui leur est effectivement applicable auprès de leur conseil fiscal habituel.

Revenus

Les paiements d'intérêts et autres revenus assimilés (telles que les primes de remboursement) effectués hors de France dans un Etat ou territoire non-coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (un ETNC) sont soumis au prélèvement forfaitaire obligatoire visé à l'article 125 A III du CGI, au taux de 75 % (sous réserve de certaines exceptions décrites ci-dessous) et des dispositions plus favorables d'une convention fiscale applicable. En outre, en application de l'article 238 A du CGI, les intérêts et autres revenus relatifs aux actions ne sont pas déductibles des revenus imposables de la Société, s'ils sont payés ou dus à des personnes domiciliées ou établies dans un ETNC ou payés dans un ETNC (la Non- Déductibilité).

Par dérogation à ce qui précède, ni le prélèvement forfaitaire obligatoire visé à l'article 125 A III du CGI, ni la Non-Déductibilité ne s'appliquent aux actions si la Société peut démontrer que l'Émission des actions avait principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation de ces revenus et produits dans un ETNC (l'Exception). En application du Bulletin Officiel des Finances Publiques – Impôts BOI-RPPM-RCM-30-10-20-40-20140211, BOI-INT-DG- 20-50-20140211, BOI-IR-DOMIC-10-20-20- 60 20150320, l'Émission des actions bénéficiera de l'Exception, sans que la Société n'ait à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de cette Émission d'actions, dans la mesure où les actions sont :

- admises, lors de leur Émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier français, ou d'un ou plusieurs dépositaires ou gestionnaires similaires étrangers, sous réserve que le dépositaire ou gestionnaire ne soit pas situé dans un ETNC. Dès lors que les actions seront admises aux négociations sur Euronext Paris et aux opérations d'Euroclear France, les paiements d'intérêts et de revenus assimilés (telles que les primes de remboursement), ne seront pas soumis au prélèvement de 75 %, ni à la Non-Déductibilité.

Plus-values

Les plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par des personnes physiques ou morales dont le domicile fiscal ou le siège social n'est pas situé en France ne supportent aucune imposition en France en application de l'article 244 bis C du CGI, à moins que ces plus-values ne soient rattachables à un établissement stable ou à une base fixe soumise à l'impôt en France, ou bien que le détenteur ait une participation substantielle (supérieure à 25 %), seul ou conjointement, à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la date de la cession.

2.4.3.4 Régime spécial des actions détenues dans le cadre d'un PEA et dans le cadre d'un PEA-PME



Les actions de Capital Initiative R.T.A. constituent des actifs éligibles au PEA pour les titulaires domiciliés en France.

Sous conditions, décrites ci-dessous, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des plus-values nettes et des produits générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition notamment que ces plus-values et produits soient maintenus dans le PEA
- au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan (i.e. de la différence entre la valeur liquidative du plan et le montant des versements sur le plan _ plafonnés à 150.000 € _ à la date de la clôture ou du retrait partiel)

Cependant, ce gain net reste soumis aux contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles) au taux global actuel de 17,2 %.

Les moins-values réalisées sur des actions détenues dans le cadre du PEA ne sont en principe imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre (des règles spécifiques s'appliquent toutefois à certains cas de clôture du PEA). Les investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal sur cette question.

A défaut de respecter les conditions de l'exonération, les gains nets réalisés sur les placements effectués dans le cadre d'un PEA sont soumis à l'impôt sur le revenu lorsque la clôture du plan intervient dans les deux ans de son ouverture, au taux de 22,5 % (article 200 A du CGI), lorsque la clôture intervient entre deux et cinq ans à compter de l'ouverture du PEA, au taux de 19 %, auxquels s'ajoutent, en toute hypothèse, les prélèvements sociaux décrits ci-dessus au taux global actuel de 17,2%.

Cadre du PEA-PME

Il est à noter que la loi de finances pour 2014 a créé une nouvelle catégorie de PEA dite PEA-PME, qui bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PEA. Les titres éligibles doivent notamment avoir été émis par une entreprise qui, d'une part, emploie moins de 5.000 personnes et qui d'autre part, à un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 1.500 millions d'euros ou un total de bilan n'excédant pas 2.000 millions d'euros. Un décret d'application (n°2014-283) précisant ces conditions a été publié le 5 mars 2014. Le plafond des versements est fixé à 75.000 euros (150.000 euros pour un couple). Le PEA- PME est cumulable avec un PEA de droit commun, et chaque contribuable ne peut être titulaire que d'un PEA-PME.

Capital Initiative R.T.A. est éligible au PEA-PME.

NB : l'ordre de souscription, d'achat ou de vente doivent émaner de l'établissement qui gère le PEA ou le PEA-PME. Il en est de même pour tous mouvements de règlement livraison des opérations.

Le régime fiscal du PEA-PME

Le régime fiscal d'un PEA-PME est identique à celui d'un PEA ordinaire.

2.4.4 Place de cotation

Un Carnet d'Annonces d'achats et de ventes d'actions est accessible à partir du site Espace Actionnaires (www.capital-initiative.fr) afin de permettre à des investisseurs de proximité, ne souhaitant pas ouvrir un compte bourse et éviter les frais de leur compte en banque, d'acheter ou vendre des actions Capital Initiative R.T.A.

2.4.5 Tribunaux compétents

Les tribunaux compétents, en cas de litiges, sont ceux du siège social, lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges sauf dispositions contraires du nouveau code de procédure civile.



Chapitre 3

Renseignements de caractère général concernant CAPITAL INITIATIVE R.T.A. et son capital

3.1 Renseignements de Caractère Général Concernant Capital Initiative R.T.A.

3.1.1 Dénomination et siège social

Capital Initiative R.T.A. SA

Siège social : 3C Route de Guebwiller, 68540 Bollwiller

Président : Monsieur René HANS

Email : r.hans@hans-associes.fr

Site internet : www.capital-initiative.fr

3.1.2 Forme juridique de la société, date de constitution et durée

Capital Initiative R.T.A. est une Société Anonyme à conseil d'administration, au capital de 9 106 180 €, régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

La dernière mise à jour des statuts a été déposée au greffe du tribunal de Colmar consécutivement à l'assemblée générale et au conseil d'administration du 22 mai 2025.

Capital Initiative R.T.A. appartient à des personnes physiques et morales.

Sa durée de vie est fixée à 99 ans, à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et sa date d'expiration pourra être prorogée.

3.1.3 Objet social

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- Assistance, conseil et service aux entreprises ;
- Rachat temporaire d'actifs ;
- Marchand de biens ;
- Location mobilière et immobilière ;
- Solution de financement ;
- et généralement, toutes opérations quelles qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes et susceptibles de faciliter le développement de la société.

Elle peut agir directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet.



3.1.4 Registre du commerce

Capital Initiative R.T.A. est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Colmar sous le numéro 809 936 834

Numéro SIRET : 809 936 834 00013

Code APE : Activité des sociétés holding (6420Z)

3.1.5 Exercice social

L'exercice social de la société commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Il est d'une durée de 12 mois.

3.1.6 Clauses statutaires particulières

3.1.6.1 Répartition des bénéfices

L'affectation et la répartition des bénéfices obéissent aux règles prévues par la loi. Il n'est pas prévu de réserve statutaire sauf décision contraire en assemblée générale ordinaire.

3.1.6.2 Assemblées générales

Les actionnaires sont convoqués et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Il est précisé qu'aucun seuil minimal d'action n'est prévu pour ouvrir le droit de participer aux assemblées générales. Il faut posséder au minimum une action pour être considéré comme actionnaire de la société.

3.1.6.3 Clause d'agrément

Il n'y a pas de clause d'agrément. Les actions Capital Initiative R.T.A. sont librement cessibles.

Il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

3.1.6.4 Prévention - Procédure collective

En cas d'alerte sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation prévue à l'article L. 225-232 du Code de commerce, le conseil d'administration se réunira pour en délibérer et en informera les actionnaires.

En aucun cas, une décision de déposer une déclaration de cessation des paiements au Greffe du Tribunal de Commerce ou au Tribunal de Grande Instance statuant commercialement, dans le ressort duquel se trouve le siège de l'entreprise, ne sera prise sans avoir préalablement convoqué et réuni l'Assemblée Générale.

Le cas échéant, des informations complètes sur la situation comptable, financière et commerciale sur l'origine des difficultés et les prévisions de l'entreprise seront communiquées aux actionnaires. Si l'Assemblée Générale constate que l'entreprise est dans l'impossibilité de faire face au passif exigible avec son actif disponible, elle délibérera sur les décisions à prendre, sur l'opportunité éventuelle de réaliser une augmentation de capital et sur celle de déposer une déclaration de cessation des paiements.

En cas d'ouverture prévisible d'une procédure collective, ou après son ouverture, et dans la mesure où un plan de continuation est estimé concevable par les actionnaires à l'encontre de l'avis des dirigeants, ceux-ci



pourront demander à être déchargés de leurs fonctions pour le moins pendant la période de redressement.

Dans tous les cas, l'Assemblée Générale désignera une personne, actionnaire ou non de l'entreprise, pour accompagner en Chambre du Conseil le président du conseil d'administration et présenter la résolution votée par les actionnaires.

En cas d'ouverture d'une période d'observation judiciaire, l'Assemblée Générale sera immédiatement convoquée par tous les moyens existants ou par l'administrateur judiciaire s'il en a été nommé un.

L'ordre du jour de cette Assemblée Générale sera, outre l'approbation des comptes du dernier exercice clos, de présenter la situation comptable, financière et commerciale présente et prévisionnelle de l'entreprise, de procéder à un appel à candidatures parmi les actionnaires pour renforcer le conseil d'administration, d'étudier et présenter la faisabilité de toute forme de plan de redressement par voie de continuation et de proposer une augmentation de capital si nécessaire pour assurer le redressement de l'entreprise.

En cas de plan de cession, ou en cas de liquidation judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 1844-8 alinéa 2 du Code civil, le président du conseil d'administration en fonction ou, le cas échéant, toute autre personne qui aura été élue à cet effet au cours d'une Assemblée Générale antérieure au jour du prononcé du jugement de liquidation, sera aussitôt nommé liquidateur "amiable" ou "sociétaire" afin d'exercer les droits propres de la société prévus par les articles L. 237-19 et R. 237-12 du Code de commerce.

3.2 Renseignements de Caractère Général concernant le capital

3.2.1 Capital social

Le capital social s'élève à 9 106 180 € divisé en 455 309 actions d'une valeur nominale de 20 €, entièrement libérées.



3.2.2 Historique du capital depuis la création de la société

Date	Nature de l'opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital	Prime d'émission	Nouveau capital	Nombre cumulé d'actions	Valeur nominale de l'action
Nov. 2014	Constitution de la SAS par apport en numéraire	3 700	74 000 €	-	74 000 €	3 700	20 €
Juin 2016	Augmentation de capital par apport en numéraire	6 102	122 040 €	-	196 040 €	9 802	20 €
Nov. 2016	Augmentation de capital par apport en numéraire	15 275	305 500 €	-	501 540 €	25 077	20 €
Mai 2017	Augmentation de capital par apport en numéraire	5 752	115 040 €	-	616 580	30 829	20 €
Avril 2018	Augmentation de capital par apport en numéraire	49 275	985 500 €	-	1 602 080	80 104	20 €
Avril 2019	Augmentation de capital par apport en numéraire	49 650	993 000 €	-	2 595 080	129 754	20 €
Juillet 2020	Augmentation de capital par apport en numéraire	86 043	1 720 860 €	-	4 315 940	215 797	20 €
Mai 2021	Augmentation de capital par apport en numéraire	34 550	691 000 €	-	5 006 940	250 347	20 €
Avril 2022	Augmentation de capital par apport en numéraire	74 653	1 493 060 €	-	6 500 000	325 000	20 €
Avril 2023	Augmentation de capital par apport en numéraire	71 020	1 420 400 €	-	7 920 400	396 020	20 €
Avril 2024	Augmentation de capital par apport en numéraire	53 980	1 079 600 €	-	9 000 000 €	450 000	20 €
Mai 2025	Augmentation de capital par apport en numéraire	5 309	106 180 €	-	9 106 180 €	455 309	20 €

3.2.3 Capital potentiel

Le capital actuel est de 9 106 180 € divisé en 455 309 actions de 20 € nominal.

Après la présente opération, si la totalité des actions est souscrite, le capital serait augmenté de 2 500 000 € (125 000 actions de 20 € de nominal chacune). Ce qui porterait le capital à un maximum potentiel de 11 606 180 € composé de 580 309 actions de 20 € nominal.

3.2.4 Capital autorisé et non émis

Néant.

3.2.5 Pacte d'actionnaires

Néant.



3.3 Titres non représentatifs de parts en capital

Il n'est pas admis de titres non représentatifs de valeur en capital.

3.4 Répartition du capital et des droits de vote

Répartition du capital et droits avant la présente opération

Actionnariat avant la présente opération	Nbre d'actions de 20 € nominal	% du capital	Nbre de droits de vote	% droits de vote
SAS Hans & Associés - Fiduciaire du Nouveau Monde	203 340	44.66 %	203 340	44.66 %
IDEE PME	27 000	5.93 %	27 000	5.93 %
SASU HOLDING DES VIGNES	25 500	5,60 %	25 500	5,60%
SAS 2JP2B	20 500	4,50 %	20 500	4,50 %
L.E.S.T. Handels GmbH	12 820	2,82 %	12 820	2,82 %
SC FOUR EVER	11 300	2,48 %	11 300	2,48 %
GROUPE SOS PARTICIPATIONS	10 000	2,20 %	10 000	2,20 %
135 autres actionnaires	144 849	31.81 %	144 849	31.81 %
Total	455 309	100 %	455 309	100 %

Répartition du capital et droits après la présente opération (+ 125 000 actions nouvelles)

Actionnariat après la présente opération	Nbre d'actions de 20 € nominal	% du capital	Nbre de droits de vote	% droits de vote
SAS Hans & Associés - Fiduciaire du Nouveau Monde	203 340	35.04 %	203 340	35.04 %
IDEE PME	27 000	4.65 %	27 000	4.65 %
SASU HOLDING DES VIGNES	25 500	4.39 %	25 500	4.39 %
SAS 2JP2B	20 500	3.53 %	20 500	3.53 %
L.E.S.T. Handels GmbH	12 820	2.21 %	12 820	2.21 %
SC FOUR EVER	11 300	1.95 %	11 300	1.95 %
GROUPE SOS PARTICIPATIONS	10 000	1.72 %	10 000	1.72 %
135 autres actionnaires	144 849	24.96 %	144 849	24.96 %
Nouveaux actionnaires, épargne locale, public	125 000	21,54 %	125 000	21,54 %
Total	580 309	100 %	580 309	100 %



3.5 Appartenance de l'émetteur à un groupe

Capital Initiative R.T.A. appartient à des personnes physiques et des personnes morales.

3.6 Existence d'une société mère ou d'une filiale

Néant.

3.7 Dividendes

Capital Initiative R.T.A. SA distribue chaque année un dividende brut représentant 5 % de son capital social et envisage une telle distribution au cours des prochains exercices.

En euros	Réglé 2020	Réglé 2021	Réglé 2022	Réglé 2023	Réglé 2024
Dividendes	215 797	250 347	325 000	396 020	450 000
Dividende par action (5%)	1	1	1	1	1

3.8 Marché des titres

Les actions Capital Initiative R.T.A. peuvent être revendues ou achetées librement, de gré à gré, avec le Carnet d'Annonces électronique accessible directement à partir du site de Capital Initiative R.T.A. Espace Actionnaires (www.capital-initiative.fr)



Chapitre 4

Renseignements sur les activités de CAPITAL INITIATIVE R.T.A.

4.1 Présentation de la société et de ses dirigeants

L'objectif de Capital Initiative est de proposer des solutions de financement alternatif aux TPE et PME, grâce à un modèle de Rachat Temporaire d'Actif (RTA). Ce dispositif permet à ces entreprises de vendre temporairement leurs actifs immobiliers ou mobilier pour permettre obtention de la trésorerie afférente et poursuite de l'utilisation des biens sous forme de location. Au terme de la location le locataire peut redevenir propriétaire s'il le souhaite.

Capital Initiative opère principalement sur le marché des TPE/PME françaises, confrontées à des difficultés d'accès aux financements traditionnels.

4.1.1 Historique

Le mouvement Capital Initiative a été fondé en 1997 par René HANS, expert-comptable, alors vice-président de la CGPME Alsace. Alors imaginé comme un pot commun d'entrepreneurs permettant à celui le nécessitant de solliciter les ressources collectées sous forme de prise de participation, le mouvement s'est professionnalisé avec la définition du Rachat Temporaire d'Actifs comme solution idoine permettant en respect des réglementations financières d'assurer un financement alternatif des TPE / PME.

4.1.2 Stratégie

Capital Initiative cherche constamment à diversifier ses ressources financières afin de répondre à une demande virtuellement infinie de recours à ses services. Cela passe par la mobilisation de capitaux privés, la conclusion de partenariats avec des établissements financiers ou des institutionnels.

La faculté de Capital Initiative à mettre en œuvre et diffuser largement le Rachat Temporaire d'Actifs est directement proportionnelle aux ressources que nous parvenons à mobiliser.

4.1.3 Equipe Capital Initiative R.T.A. au moment du lancement de la présente opération

René Hans, président

- Fondateur de Capital Initiative
- Fondateur du groupe Hans & Associés
- Fondateur d'IDÉE PME

René Hans, expert-comptable alsacien, fonde en 1985 le groupe Hans & Associés, qui fédère aujourd'hui 40 cabinets, principalement localisés en Alsace, Franche-Comté et Île-de-France. Le groupe Hans & Associés emploie 450 collaborateurs au service de près de 9 000 clients TPE / PME pour un chiffre d'affaires annuel de 45 M€.

www.hans-associes.fr / www.groupe-hans.fr



Ancien Vice-Président de la CPME Alsace, il reçoit les chefs d'entreprise en difficulté et fonde le mouvement Capital Initiative pour porter une solution alternative de financement des PME par le Rachat Temporaire d'Actifs (RTA).

www.capital-initiative.fr

Il fonde et préside également le syndicat IDÉE PME, ayant pour objet la défense individuelle du chef d'entreprise.

www.ideo-pme.fr

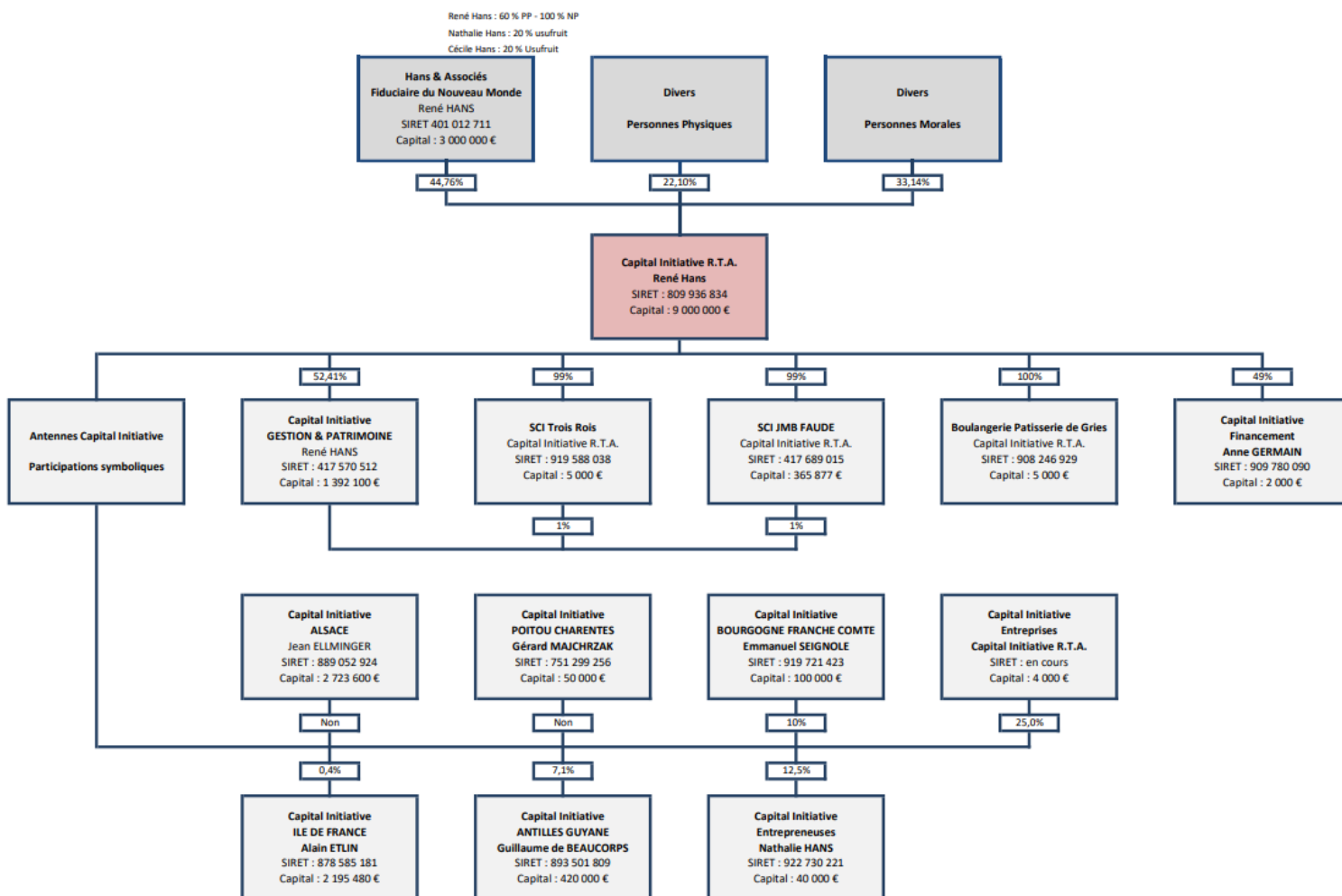
Mathieu Bachmann, Directeur Général

Mathieu Bachmann est titulaire d'un double diplôme de SKEMA Business School (Master Grande École) et du MSc Business Economics de SKEMA en partenariat avec l'OFCE de Sciences Po.

Après plusieurs stages en France et à l'étranger (Royaume-Uni et Suède), dont un au sein de la Commission des Affaires Économiques de l'Assemblée Nationale dans le cadre d'une mission d'information sur le prix des matières premières, Mathieu a commencé sa carrière auprès de René Hans.

Depuis 2013, il contribue au développement de Capital Initiative en tant que Directeur Général. Il a été nommé pour la première édition du Choiseul 100 Alsace.

4.1.4 Organigramme structurel au jour de publication du présent Document



4.2 Chiffres clés

En euros	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Objectif 2025	Objectif 2026	Objectif 2027	Objectif 2028	Objectif 2029
Capital	7 920 400	9 000 000	10 000 000	12 500 000	12 500 000	15 000 000	15 000 000
Nombre d'actions	396 020	450 000	500 000	625 000	625 000	750 000	750 000
Nominal	20	20	20	20	20	20	20
Chiffre d'affaires	3 443 173	3 904 849	4 229 398	4 914 542	5 443 953	5 917 332	6 446 744
Résultat d'exploitation	705 491	1 126 718	1 237 055	1 549 086	1 862 547	2 184 114	2 375 230
Résultat net après IS	431 482	482 172	548 784	689 398	937 921	1 086 168	1 236 753
Résultat net par action	1,09	1,07	1,09	1,10	1,50	1,44	1,64
Actif net	8 552 678	9 718 428	10 767 212	13 331 610	13 644 531	16 480 699	16 967 452
Actif net par action	21,5	21,5	21,5	21,3	21,8	21,9	22,6

4.3 Activités de la société, modèle économique et marchés

4.3.1 Modèle économique : le Rachat Temporaire d'Actifs

Rachat d'un actif immobilier ou mobilier appartenant à une entreprise in bonis en recherche de trésorerie. L'actif est par suite loué à l'entreprise qui en conserve la jouissance et assure la continuité de son exploitation

Le rendement de l'opération est assuré par la marge réalisée entre le coût de la ressource (capital + emprunt) et le rendement locatif ainsi que par le recours à l'effet de levier financier.

4.3.2 Marchés



4.4 Concurrence

4.4.1 Concurrence & différenciation

L'activité de Capital Initiative se place sur un segment unique de financement alternatif des entreprises au moyen du Rachat Temporaire d'Actifs. Le dispositif ne se présente pas en concurrence de solution existantes mais en complément ou alternative pour répondre au plus près des besoins exprimés.

Faux concurrent : Les Banques

Les banques sont réticentes à financer les TPE PME, elles y perçoivent un risque disproportionné, les tickets d'intervention ne justifient pas une analyse poussée de l'entreprise de son marché. La marge des banques (10 à 15 points de base) est si faible qu'elles ne peuvent se permettre la moindre prise de risque. Des incertitudes pèsent sur les garanties mise en œuvre.

A l'inverse, Capital Initiative se rend propriétaire d'un actif, dispose de marge lui permettant une mutualisation plus confortable du risque de défaut. Nos analystes de terrain perçoivent et identifient les sources de risque et de sécurité.

Faux Concurrent : les acteurs « vautours »

Plusieurs acteurs tentent de profiter des difficultés des entreprises en proposant un portage usurier d'un actif, une survaleur à la revente, ou parient même sur le défaut des futurs locataires.

Capital Initiative proscrit pour l'ensemble des membres du mouvement ce type de comportements prédateurs au moyen notamment d'une charte de déontologie connues de tous.

4.5 SWOT (forces, faiblesses, opportunités et menaces)

Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - Business modèle éprouvé : Capital Initiative se rémunère en matérialisant une marge sur le coût de la ressource - Finances : Track record de 10 ans, vaste réseau de partenaires bancaires - RH : équipe expérimentée, experte de son dispositif, guidée par le bon sens - Communication : image excellente "Capital Initiative le Saint Bernard de la PME" - Patrimonial : Capital Initiative est propriétaire effectif des actifs financés, lui offrant garantie suprême - Scalabilité : La faculté d'intervention est directement proportionnelle aux ressources mobilisables (capital - emprunt) 	<ul style="list-style-type: none"> - Réseaux bancaires : sclérosés par les accords de Bâle, délaissent les TPE PME - Capital Initiative leur offre une solution de mutualisation. - Entreprises en plan de continuation : leur pérennité est validée par le tribunal, elle ne sont pourtant pas finançable par les banques - PGE : le RTA remplace avantageusement le PGE en terme de Cash Flow - Marges : entre un financement de 3 à 5 % et un rendement locatif de 8 à 10 % - Institutionnelle : les pouvoirs publics et institutionnels ont besoin de s'appuyer sur des acteurs suivant une éthique et une déontologie
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - RH : équipe restreinte pour préservation des marges - Délais : une acquisition immobilière peut s'avérer longue à mettre en œuvre (banque, notaire) - Rémunération au succès : incertitude quant à la réalisation finale 	<ul style="list-style-type: none"> - Concurrence : Changement de stratégie des banques - Crise financière ou immobilière globale - Règlementaire : volatilité juridique, acceptation du dispositif - Risque client : exposition au défaut des locataires



4.6 Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Document d'Information, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent chapitre, avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sa capacité à réaliser ses objectifs. A la date de rédaction du présent Document d'Information, la Société n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le présent chapitre.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive. D'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société, à la date de rédaction du présent Document d'Information, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

Dans chaque paragraphe ci-dessous, les facteurs de risques sont présentés par ordre décroissant selon l'appréciation de la Société à la date de rédaction du présent Document d'Information. La survenance de faits nouveaux, soit internes à la Société, soit externes, est donc susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur.

4.6.1 Risques de non-réalisation des opérations de Rachat Temporaire d'Actif (RTA)

L'activité de Capital Initiative repose sur la mise en œuvre des opérations de RTA. En cas de difficultés à identifier des actifs appropriés ou si les entreprises cibles ne souhaitent plus céder leurs actifs, la société pourrait être limitée dans son développement.

Commentaire : risque limité, la demande pour les services de Capital Initiative excède largement sa capacité à les réaliser.

4.6.2 Risques de non-adhésion des entreprises clientes

Le succès de Capital Initiative dépend de la confiance des entreprises dans le modèle de Rachat Temporaire d'Actif. Si les entreprises perçoivent ce modèle comme trop risqué ou si d'autres alternatives plus attractives émergent, la société pourrait perdre des clients potentiels.

Commentaire : Risque limité, Capital initiative est l'un des seuls acteurs pratiquant le rachat temporaire d'actif, ses concurrents indirects attendent des rendements ou plus-values largement supérieurs.

4.6.3 Risques de non-obtention des autorisations nécessaires

Certaines opérations de rachat temporaire d'actifs peuvent nécessiter des autorisations spécifiques, telles que des accords de location ou des approbations réglementaires. Tout retard ou refus pourrait compromettre l'exécution des projets prévus.

4.6.4 Risques de dépréciation des actifs immobiliers

La valeur des actifs immobiliers rachetés est sujette aux fluctuations du marché immobilier. Une baisse significative de la valeur des biens pourrait affecter la capacité de Capital Initiative à les revendre au prix initialement convenu, générant ainsi des pertes.

Commentaire : risque limité les actifs sont achetés avec une décote sur la valeur vénale perçue permettant d'absorber les fluctuations du marché de l'immobilier



4.6.5 Risques de défaut de paiement des entreprises locataires

Les entreprises locataires doivent verser des loyers à Capital Initiative pendant la durée de détention des actifs. En cas de difficultés financières de ces entreprises, des défauts de paiement pourraient impacter les flux de trésorerie de la société.

Commentaire : risque réel minoré par la mutualisation du risque entre une multitude de locataires.

4.6.6 Risques de sinistre sur les biens rachetés

Tout sinistre majeur (incendie, dégât des eaux, etc.) sur les biens rachetés pourrait réduire la valeur des actifs, entraîner des coûts supplémentaires pour la société et retarder la réalisation des opérations de rachat.

Commentaire : risque limité les biens immobilisés sont assurés par la société et/ou les locataires.

4.6.7 Risques liés à la revente des actifs

Le locataire de Capital Initiative peut ne pas parvenir à racheter l'actif au terme de la durée prévue causant des problématiques de liquidité au sein de la société

Commentaire : risque limité, la location peut perdurer le temps de la mobilisation du financement pour le rachat, capital initiative peut refinancer les biens concernés.

4.6.8 Risques d'évolution réglementaire

Des changements dans la réglementation relative aux financements alternatifs ou au portage immobilier pourraient impacter le modèle économique de Capital Initiative et nécessiter des adaptations significatives.

4.6.9 Risques financiers

Un rapide resserrement de la politique monétaire pourrait impacter la rentabilité et la situation financière de Capital Initiative. Une évolution défavorable de la courbe des taux est susceptible de peser sur les revenus consolidés et sur la rentabilité de l'entreprise.

4.6.10 Risques opérationnels et risques connexes

Comme toute entreprise, Capital Innovation peut être exposées à des risques de fraudes, risques qui ne cessent de se développer, et de s'affiner dans tous les rouages économiques d'une entreprise et de son environnement. D'autre part, Capital Initiative est également exposée aux risques liés à la sécurité et à la fiabilité des systèmes informatiques aussi bien le leur que ceux des tiers.

4.6.11 Risques liés à l'environnement dans lequel Capital Initiative évolue

Toute persistance ou tout rebond de l'inflation a pour conséquence directe un niveau relativement élevé des taux d'intérêts, ce qui pourrait affecter défavorablement l'activité et les performances financières de Capital Initiative

4.7 Faits exceptionnels et litiges

Il n'existe à ce jour aucun fait exceptionnel ou litige pouvant avoir ou ayant eu, dans le passé, une incidence significative sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de la société et de sa filiale.

Chapitre 5

Patrimoine, situation financière et résultats

5.1 Informations financières historiques de Capital Initiative R.T.A.

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2024 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 et des règlements ANC 2018-07 u 10 décembre 2018.

5.1.1 Bilan Capital Initiative R.T.A. du dernier exercice (2024)

Actif (en euros)	31 déc. 2024			31 déc. 2023
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Immobilisations incorporelles :				
Concessions, brevets et droits similaires	34 603	34 603		3 251
Immobilisations corporelles :				
Terrains	344 354		344 354	84 666
Constructions	1 435 542	126 734	1 308 808	666 699
Installations techniques, matériel et outillage	1 768 749	749 160	1 019 589	1 034 823
Autres immobilisations corporelles	2 300 015	1 117 345	1 182 670	1 509 433
Immobilisations financières (1) :				
Autres participations	741 140		741 140	716 761
Prêts	568 601		568 601	580 950
Autres immobilisations financières	308 268	7 857	300 411	239 749
ACTIF IMMOBILISÉ Total 1	7 501 272	2 035 699	5 465 574	4 836 332
Marchandises	25 869 118		25 869 118	19 224 041
Avances et acomptes versés sur commandes	29 523		29 523	19 821
Créances clients et comptes rattachés	2 449 453	948 401	1 501 053	1 224 755
Autres créances	2 322 858	75 990	2 246 867	2 404 561
Disponibilités	701 815		701 815	949 799
Charges constatées d'avance	126 522		126 522	131 721
ACTIF CIRCULANT Total 2	31 499 289	1 024 391	30 474 899	23 954 698
TOTAL ACTIF (1 + 2)	39 000 562	3 060 090	35 940 472	28 791 030

(1) Dont à moins d'un an

876 870



Passif (en euros)	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Capital social (dont versé : 9 000 000)	9 000 000	7 920 400
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Réserve légale	84 459	62 885
Report à nouveau	151 799	137 910
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	482 170	431 483
Subventions d'investissement		
CAPITAUX PROPRES Total 1	9 718 428	8 552 678
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES Total 2	-	-
Emprunts auprès d'établissements de crédit	19 878 426	15 233 601
Concours bancaires courants	961 099	346 827
Emprunts et dettes financières diverses	4 478 126	3 941 798
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	284 812	274 787
Dettes fiscales et sociales	457 966	358 331
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		14 712
Autres dettes	160 021	66 686
Produits constatés d'avance (1)	1 593	1 611
DETTES Total 3	26 222 044	20 238 352
TOTAL PASSIF (1+2+3)	35 940 472	28 791 030

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an 7 538 441 6 408 163



5.1.2 Compte de résultat Capital Initiative R.T.A. du dernier exercice (2024)

Compte de Résultat (en euros)	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Vente de marchandises	33 000	133 507
Production vendue de biens		
Production vendue de services	3 113 682	2 969 945
Chiffre d'affaires net	3 146 682	3 103 451
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation	3 370	10 000
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges	709 421	322 269
Autres produits	45 375	7 453
Total des produits d'exploitation	3 904 848	3 443 173
Achats de marchandises	30 000	120 794
Variation de stock (marchandises)		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)		
Autres achats et charges externes *	1 191 722	1 149 996
Impôts, taxes et versements assimilés	252 157	212 025
Salaires et traitements	92 131	82 618
Charges sociales	23 468	21 342
Dotations aux amortissements et dépréciations		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	827 398	729 583
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	325 138	387 349
Dotations aux provisions		
Autres charges	36 117	33 975
Total des charges d'exploitation	2 778 132	2 737 682
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 126 716	705 491
Produits financiers de participations	1 500	382
Autres intérêts et produits assimilés	141 529	96 819
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total des produits financiers	143 029	97 201
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7 857	
Intérêts et charges assimilés	625 041	558 922
Total des charges financières	632 899	558 922
RÉSULTAT FINANCIER	- 489 870	- 461 721
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	636 846	243 770
Produits exceptionnels sur opérations en capital	48 565	215 006
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	76 135	1 719
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 27 570	245 787
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	5 559	5 158
Impôts sur les bénéfices	121 547	52 917
Total des produits	4 096 442	3 787 880
Total des charges	3 614 272	3 356 398
BENEFICE OU PERTE	482 170	431 483

* Y compris : Redevance de crédit-bail mobilier

4 071

: Redevance de crédit-bail immobilier

450 051

449 864



5.1.3 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes 2024

Les rapports sont disponibles sur simple demande auprès de la société. Ils ne laissent en tout état de cause apparaître aucune réserve relative à la sincérité des comptes.

5.1.4 Echancier de l'endettement sur 5 ans

Dossier	Prêteur	Montant initial	Capital restant dû					
			31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
164000	CCM Saint-louis	780 000 €	470 580 €	432 001 €	392 755 €	352 516 €	311 259 €	268 959 €
164010	CCM Saint-louis	368 000 €	192 419 €	165 938 €	139 016 €	111 647 €	83 823 €	55 536 €
164012	Sparkasse	730 000 €	613 867 €	595 403 €	576 472 €	557 063 €	537 162 €	516 759 €
164015	CCM Saint-Jean	440 000 €	268 960 €	239 549 €	209 648 €	179 250 €	148 346 €	116 929 €
164016	CCM Saint-louis	100 000 €	59 410 €	52 813 €	46 096 €	39 257 €	32 295 €	25 206 €
164023	CCM Saint Louis	100 000 €	65 353 €	58 864 €	52 528 €	45 531 €	38 682 €	31 709 €
164024	CCM Saint Louis	150 000 €	98 835 €	89 115 €	79 219 €	69 144 €	58 886 €	48 442 €
164025	Caisse d'épargne	1 000 000 €	662 718 €	597 915 €	531 995 €	464 939 €	396 728 €	327 341 €
164026	Sparkasse	600 000 €	535 145 €	517 265 €	498 970 €	480 250 €	461 095 €	441 494 €
164027	CCM Saint Louis	475 000 €	320 582 €	289 943 €	258 748 €	226 987 €	194 649 €	161 725 €
164028	CCM Saint Louis	1 200 000 €	816 280 €	738 993 €	660 302 €	580 184 €	498 611 €	415 558 €
164030	CCM Saint Jean	130 000 €	91 464 €	83 112 €	74 626 €	66 003 €	57 241 €	48 338 €
164032	CCM Saint-louis	300 000 €	193 163 €	173 915 €	154 358 €	134 485 €	114 292 €	93 774 €
164033	CCM Saint Jean	350 000 €	213 994 €	191 599 €	168 843 €	145 719 €	122 224 €	98 349 €
164034	CCM Saint-louis	400 000 €	300 432 €	275 041 €	249 241 €	223 025 €	196 386 €	169 318 €
164035	LCL PGE	365 000 €	164 250 €	91 250 €	18 250 €	- €		
164036	CCM Saint Louis	160 000 €	121 849 €	111 720 €	101 427 €	90 969 €	80 342 €	69 543 €
164037	CCM Saint Louis	150 000 €	116 286 €	106 776 €	97 128 €	87 338 €	77 406 €	67 329 €
164038	CCM Saint Louis	240 000 €	185 283 €	170 130 €	154 732 €	139 086 €	123 188 €	107 033 €
164039	Montepaschi	23 800 €	34 125 €	- €				
164040	Crédit agricole	1 300 000 €	1 024 113 €	941 203 €	857 293 €	772 371 €	686 424 €	599 440 €
164041	CCM Saint Jean	407 000 €	330 165 €	304 526 €	278 525 €	252 158 €	225 419 €	200 578 €
164042	CCM Saint Jean	252 000 €	205 015 €	189 272 €	173 276 €	157 022 €	140 506 €	123 723 €
164043	Montepaschi	210 000 €	67 710 €	13 698 €	- €			
164044	Caisse d'épargne	1 113 000 €	949 335 €	881 604 €	812 540 €	742 117 €	670 309 €	597 088 €
164045	CCM Saint-louis	250 000 €	219 620 €	205 012 €	190 019 €	174 632 €	158 840 €	142 632 €
164046	CCM Saint-louis	150 000 €	130 295 €	120 989 €	111 548 €	101 969 €	92 251 €	82 390 €
164047	CCM Saint-Jean	275 000 €	238 874 €	221 814 €	204 506 €	186 944 €	169 127 €	151 049 €
164048	Banque Populaire	225 000 €	196 419 €	182 815 €	168 944 €	154 800 €	140 377 €	125 671 €
164049	Caisse d'épargne	195 000 €	144 305 €	117 342 €	89 462 €	68 633 €	30 823 €	- €
164050	Delubac	90 000 €	51 163 €	33 044 €	14 374 €	- €		
164051	CCM Saint-louis	220 000 €	192 207 €	179 324 €	166 101 €	152 531 €	138 604 €	124 310 €
164052	Caisse d'épargne	760 000 €	684 476 €	641 486 €	597 180 €	551 518 €	504 457 €	455 955 €
164053	Caisse d'épargne	500 000 €	327 919 €	228 722 €	125 565 €	18 290 €	- €	
164054	CCM	2 000 000 €	1 785 710 €	1 669 600 €	1 550 434 €	1 428 133 €	1 302 614 €	1 173 793 €
164055	CCM	175 000 €	158 854 €	149 530 €	139 821 €	129 711 €	119 184 €	108 223 €
164056	Caisse d'épargne	322 000 €	213 879 €	149 924 €	84 338 €	17 080 €	- €	
164057	Caisse d'épargne	190 000 €	175 954 €	166 496 €	156 556 €	146 110 €	135 132 €	123 594 €
164058	CCM	700 000 €	650 518 €	614 325 €	576 602 €	537 283 €	496 301 €	453 585 €
164059	Montepaschi	100 000 €	66 752 €	41 888 €	15 803 €	- €		
164060	Delubac	196 000 €	126 551 €	87 620 €	46 698 €	3 682 €	- €	
164061	FFW	280 000 €	265 704 €	251 848 €	237 326 €	222 107 €	206 156 €	189 440 €
164062	Banque Populaire	91 500 €	80 768 €	58 719 €	35 862 €	12 169 €	- €	
164901	CCM Saint Louis	480 000 €	424 126 €	399 835 €	374 442 €	347 895 €	320 142 €	291 129 €
164 902	CCM Saint Louis	850 000 €	832 822 €	790 365 €	746 113 €	699 989 €	651 914 €	601 805 €
168011	H&A SAS	350 000 €	166 613 €	127 058 €	86 705 €	45 536 €	3 537 €	- €
168012	H&A Alsec	100 000 €	19 280 €	- €				
168013	H&A Alsec	50 000 €	23 273 €	13 091 €	2 651 €	- €		



168014	H&A Alsec	50000€	36831€	27077€	16925€	6360€	- €	
168015	H&A SAS	120000€	103697€	81074€	57396€	32612€	6672€	- €
168017	KIAM	30000€	27880€	22534€	16801€	10654€	4062€	
168080	KIAM	100000€	91496€	73571€	54351€	33741€	11641€	- €
Capital restant dû			15 537 316 €	13 666 748 €	12 452 511 €	10 666 440 €	6 747 107 €	8 607 747 €
Amortissement annuel			1 570 571 €	1 514 237 €	1 453 071 €	1 252 333 €	1 136 360 €	

5.1.5 Résultats prévisionnels Capital Initiative R.T.A. 2025 - 2029

En euros	2020	2021	2022	2023	2024	Objectif 2025	Objectif 2026	Objectif 2027	Objectif 2028	Objectif 2029
Capital social à la clôture	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	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	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	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	56 805 503
Apport moyen	20,2%	21,1%	22,8%	25,8%	23,8%	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%	0,0%
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	6 016 744
Croissance du C.A. locatif	24,9%	13,5%	11,7%	29,7%	4,7%	23,1%	18,0%	11,8%	9,4%	9,6%
Autres CA et produits	369 863	408 993	1 224 491	496 029	819 030	430 000	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	6 446 744
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	1 883 401
<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	230 000
Impôt et Taxes	185 397	182 230	202 026	212 025	252 157	264 765	278 003	291 903	306 498	321 823
Amortissement	327 918	432 683	529 742	729 583	827 398	892 326	1 063 893	1 095 084	1 134 006	1 246 565
Dépréciation	40 769	122 347	265 116	387 349	325 138	391 338	461 908	516 437	565 195	619 725
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	2 375 230
% du C.A. locatif	31,4%	31,2%	31,6%	23,9%	36,5%	32,6%	34,5%	37,1%	39,8%	39,5%
Résultat Financier	- 229 094	- 236 275	- 279 472	- 461 721	- 489 870	- 544 300	- 680 375	- 680 375	- 816 450	- 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	11 060
I.S.	74 429	72 231	45 431	52 917	121 547	138 200	173 302	235 836	272 840	310 966
Résultat net	240 531	288 986	349 800	431 482	482 172	548 784	689 398	937 921	1 086 168	1 236 753
Rendement locatif	13,4%	14,2%	15,4%	14,6%	15,6%	14,4%	15,4%	18,7%	19,8%	20,6%
Rendement du capital	5,6%	5,8%	5,4%	5,4%	5,4%	5,5%	5,5%	7,5%	7,2%	8,2%
Croissance du résultat	61,9%	15,2%	21,0%	23,4%	11,7%	13,8%	25,6%	36,0%	15,8%	13,9%



5.1.6 Investissements (voir aussi chapitre 2.1)

Principaux investissements réalisés au cours des deux derniers exercices (2023 et 2024) :

- Mobilier :
18 opérations pour un investissement global de 1 630 135 € HT générant un loyer annuel de 370 661 € HT
- Immobilier :
19 opérations pour un investissement global de 10 824 280 € générant un loyer annuel de 965 533 €

Chapitre 6

Renseignements concernant l'administration et la direction

6.1 Conseil d'administration

Nom	Age	Mandat et fonction dans Capital Initiative R.T.A.	Nombre d'actions détenues	Mandats exercés dans d'autres sociétés
René HANS	68 ans	Président, Administrateur	209 935	Président de HANS & ASSOCIES BOLLWILLER SAS (RCS 505 219 246) Président de CAPITAL INITIATIVE GESTION ET PATRIMOINE SA (RCS 417 570 512) Président de HANS ET ASSOCIES - FIDUCIAIRE DU NOUVEAU MONDE (RCS 401 012 711)
Mathieu BACHMANN	37 ans	Directeur général,	2 322	Administrateur de CAPITAL INITIATIVE GESTION ET PATRIMOINE SA (RCS 417 570 512)
Nathalie SCHWENDENMANN	40 ans	Directeur général délégué	1 875	Directeur Général de CAPITAL INITIATIVE ALSACE MONDE (RCS 981 070 899) Directeur Général de CAPITAL INITIATIVE ENTREPRISES (RCS 983 504 580)
2JP2B SAS (RCS 902 471 028) représentée par Jean-Pierre BERGMANN	69 ans	Administrateur	20 500	Directeur général de TAXIS JULIETTE SAS (RCS 830 672 663)
Wolfgang BEYER	73 ans	Administrateur	50	Gérant de HOBECOM SARL (RCS 789 656 881) Président de DB CONSULTANTS SAS (RCS 841 812 316)
LF HOLDING SAS (RCS 789 774 072) représentée par Lucas FATTORI	37 ans	Administrateur	4 500	Gérant de HANS ET ASSOCIES STRATEGIES ET SERVICES SARL (RCS 789 694 296) Président de LF HOLDING SAS (RCS 789 774 072)
HOLDING DES VIGNES SASU (RCS 900 942 608) représentée par Nicole FRICKER	68 ans	Administrateur	25 500	Directeur Général de CAPITAL INITIATIVE ALSACE (RCS 889 052 924)
GROUPE SOS PARTICIPATIONS (RCS 814 599 569) représentée par Romain GARCIA	40 ans	Administrateur	10 000	Président de ISV CONSEIL SASU (RCS 935 273 128) Président de ISV IMPACT SEED VENTURES SASU (RCS 935 350 777) Président de SIGMA TECHNOLOGIE EURL (RCS 440 449 213)
Marie HENRY	51 ans	Administrateur	150	Présidente de CAPITAL PHARMA CONSULTING (RCS 812 198 398)
Dominique HICK	60 ans	Administrateur	400	Gérant de MAYDE 6 BUSINESS SARL (RCS 835 364 795) Gérant de BEDA SARL (RCS 933 373 060)
Gino MAUCIERI	62 ans	Administrateur	450	Gérant de GM SOCIETY SARL (RCS 922 047 733) Président de GMAI SAS (RCS 878423912)
Jean-Jacques RENAUX	72 ans	Administrateur	7 500	-
L'ALSACE ECONOMIQUE – ALSEC SAS (RCS 558 502 522) représentée par Frédéric STUTZMANN	47 ans	Administrateur	2 800	Président de HANS ET ASSOCIES - ALSEC – MOLSHEIM SAS (RCS 522 703 354) Président de TRCC SAS (RCS 322 367 491)

Le Conseil d'administration pourra s'élargir à d'autres personnes qui auront souscrit à la présente opération.



6.2 Condamnation pour fraude, procédure de liquidation à l'égard des membres du Conseil d'administration

A la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années :

- aucun administrateur n'a fait l'objet de condamnation pour fraude prononcée, ni n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation de société ;
- aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'incriminations ou de sanctions publiques officielles prononcées par des autorités statutaires ou réglementaires.

6.3 Conflits d'intérêts au sein des organes de direction

A la connaissance de Capital Initiative R.T.A., il n'existe aucun conflit d'intérêt entre devoirs, à l'égard de Capital Initiative R.T.A., des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

Conformément aux valeurs que nous défendons, nous considérons que la transparence est une vertu qui doit se situer au cœur de l'activité de financement des PME. Revendiquer un haut niveau de transparence auprès de nos clients passe par l'adoption d'une politique de prévention des conflits d'intérêt stricte. Nous mettons en œuvre un mécanisme pour identifier et refuser tout projet qui impliquerait une situation de conflit d'intérêt

6.4 Rémunérations et avantages des organes de direction

6.4.1 Rémunérations et avantages en nature attribués pour les deux derniers exercices clos aux administrateurs et dirigeants de la société

6.4.1.1 Rémunération et autres avantages du président et du directeur général

Les mandats de Président et Directeur général de Capital Initiative R.T.A. ne sont pas rémunérés par la société

6.5 Contrats entre les administrateurs et la société

Cf Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées. Les mandats des Administrateurs ne sont pas rémunérés.

6.6 Comité d'audit et de rémunération de Capital Initiative R.T.A.

Il n'est pas envisagé à court terme de mettre en place un comité d'audit et/ou de rémunération au sein de la Société, compte tenu de sa taille et de la répartition des compétences envisagées pour exercer son activité.



6.7 Gouvernement d'entreprise

La Société ne suit pas les recommandations du gouvernement d'entreprise des sociétés dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé. Compte tenu de sa taille, la Société ne considère pas l'application de telles recommandations comme essentielles ni pertinentes à ce stade.

6.8 Plan d'attribution d'actions

Néant.

6.9 Plans d'information sur les opérations conclues avec les organes d'administration et de la direction

6.9.1 Conventions en vigueur sur l'exercice en cours

Néant.

6.9.2 Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des organes d'administration et de direction

Néant.

6.10 Intéressement du personnel

Il existe une forme d'intéressement avec un PEE (Plan d'épargne entreprise). Il n'est pas prévu de mettre en place de forme d'intéressement des salariés par l'émission de Bons de Souscription de Parts de Créateurs d'Entreprise (BSPCE) ou par toute autre technique.



Chapitre 7

Évolution récente et perspectives d'avenir de CAPITAL INITIATIVE R.T.A.

7.1 Evolution récente

Les investissements significatifs consentis, en particulier en fin d'année 2024, seront productifs de loyers en hausse. L'exercice clos le 31.12.2024 s'était achevé sur des loyers facturés à hauteur de 2 985 789 € H.T., au cours de l'exercice 2025 ceux-ci s'approcheront des 3 600 000 € marquant une croissance de 20 % tout à fait significative.

La société ambitionne de poursuivre sa stratégie de distribution d'un dividende correspondant à 5% des capitaux confiés afin de rémunérer ses investisseurs sans ponctionner exagérément ses clients, TPE / PME parfois en difficulté.

7.2 Perspectives d'avenir

L'environnement économique est marqué par des difficultés accrues des entreprises. Cela se traduit par une forte demande pour l'intervention de Capital Initiative R.T.A. au moyen du Rachat Temporaire d'Actifs

La société étant confrontée à des plafonds d'engagements chez certains de ses partenaires bancaires elle a décidé d'avoir recours à l'Appel Public à l'Épargne afin de mobiliser l'investissement privé au soutien et au développement des entreprises.

Ces ressources complémentaires permettront le financement d'opérations supplémentaires augmentant de manière incrémentielle les loyers perçus.

Les dirigeants de la société estiment à titre absolument conservatoire le besoin réel de recours au Rachat Temporaire d'Actifs à 1 M€ par département par an soit un besoin de 100 M€ / an pour le territoire français.


Les présentes augmentations de capital et financement obligataire, dont l'émission obligataire interviendra à compter du 1er janvier 2026, ne permettront de couvrir qu'une faible part du besoin ressenti.

Chapitre 8

Carnet d'annonces d'achats et ventes d'actions CAPITAL INITIATIVE R.T.A.

- ✓ Des transactions peuvent librement s'effectuer de gré à gré, directement entre acheteur et vendeur de "nominatif pur" à "nominatif pur"
- ✓ Les règlements espèces passent par un tiers de confiance : SOLIPAR SA
- ✓ Le Carnet d'Annonces est consultable à la page <https://www.capital-initiative.fr/> (onglet investisseurs)
- ✓ Ainsi, les actionnaires de Capital Initiative R.T.A. peuvent librement passer des annonces de gré à gré, hors bourse
- ✓ De nouvelles personnes désireuses d'acheter des actions Capital Initiative R.T.A. peuvent également passer des annonces.
- ✓ Le Carnet d'Annonces fonctionne sans règle de cotation strictement établie. Le prix est établi directement de gré à gré par la confrontation de l'offre et la demande

Carnet d'annonces CAPITAL-INITIATIVE-R.T.A.-SA (acheter/vendre des actions)



Capital Initiative est une société de financement indépendante qui propose des solutions innovantes aux TPE et PME françaises. Son modèle de Rachat Temporaire d'Actifs (RTA) offre un accès rapide à des liquidités, sans dilution du capital.

Dénomination sociale : CAPITAL INITIATIVE R.T.A. SA
Forme juridique et capital social : Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 9 106 180 € divisé en 455 309 actions de 20 € de valeur nominale entièrement libérées
Registre du Commerce et des Sociétés : RCS Colmar 809 936 834
Siège social : 3C Route de Guebwiller, 68540 Bollwiller

Documents d'entreprise CAPITAL-INITIATIVE-R.T.A.-SA

- Mot du président
- Communiqués
- Documents d'informations

Augmentation de capital pas cession de 125 000 actions au prix unitaire de 20 €

Passer une annonce

ACHETEURS			VENDEURS		
Quantité	Prix unitaire	Date limite	Quantité	Prix unitaire	Date limite
10	20 €	31/12/2025	124 990	20 €	31/12/2025

Acheter ou vendre des actions CAPITAL-INITIATIVE-R.T.A.-SA

- ✓ **Lorsqu'une offre coïncide avec une demande**, CiiB adresse automatiquement :
 - ☞ Au vendeur, un Ordre De Mouvement (ODM) indiquant le nom de l'acheteur qui deviendra nouveau propriétaire des actions cédées, à retourner signé à CiiB.
 - ☞ À l'acheteur, une demande d'établir un chèque du montant de la cession, directement au nom du vendeur, à adresser à CiiB. Après enregistrement de l'ODM sur le registre de mouvements de titres, CiiB remettra le règlement au vendeur.



- ✓ Le transfert de propriété définitif est réalisé après enregistrement de l'ODM et encaissement du règlement par le vendeur.
- ✓ CiiB s'assure ainsi de la bonne fin des règlements livraisons des actions cédées de gré à gré entre particuliers.

Informations sur la mise à disposition de vos actions

- Vos actions Capital Initiative R.T.A. sont en "*nominatif pur*", conservées sans frais sur le registre des actionnaires de Capital Initiative R.T.A..
- CiiB SA (Tél. : 01 42 46 11 73 / Mail : contact@ciib.fr) assure la gestion de son registre des actionnaires.

Vos actions restent à votre disposition à tout moment (aucun frais de droit de garde pour le nominatif pur).

Vous pouvez faire virer vos actions sur votre compte bancaire (mise en "*nominatif administré*") Il suffit de le demander, c'est sans frais, mais prévoir des droits de garde par votre établissement teneur de compte. Le code ISIN de Capital Initiative R.T.A. est FR0014010V52

Bulletin d'achat d'actions Capital Initiative R.T.A.

BULLETIN D'ACHAT D' ACTIONS À TRANSMETTRE À : CiiB (Service titres) 8, rue Saint-Marc - 75002 Paris ou à contact@ciib.fr

Vous pouvez également acheter des actions Capital Initiative R.T.A. en ligne sur <https://www.capital-initiative.fr/> (onglet investisseurs)

IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ :

- Dénomination sociale : Capital Initiative R.T.A. SA
- Forme juridique et capital social : Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 9 106 180 € divisé en 455309 actions de 20 € de valeur nominale entièrement libérées
- Registre du Commerce et des Sociétés : RCS Colmar 809 936 834
- Siège social : 3C Route de Guebwiller, 68540 Bollwiller
- Code ISIN : **FR0014010V52**

CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION:

- Nombre d'actions cédées : **125 000 actions**
- Prix de cession : **20 € par action**
- Période de cession des actions : **du 1^{er} juillet 2025 au 31 décembre 2026**
- Affectation du produit de la cession : **souscription au capital de Capital Initiative R.T.A. SA**

La présente opération s'adresse au public, ainsi qu'à de nouveaux associés clients ou partenaires professionnels de Capital Initiative R.T.A.

INFORMATIONS RELATIVES À L'ACHETEUR (joindre la photocopie d'une pièce d'identité et d'un justificatif de domicile) :

Je soussigné(e) : M. Mme. M. et Mme. M. ou Mme. Société

Nom : Prénom :

Né(e) le : / / à :

Demeurant :

Code postal : Ville :

Tél. : Email :

Déclare acheter une quantité de actions Capital Initiative R.T.A. au prix unitaire de 20 €.


À l'appui de mon achat :

Option 1 : j'effectue un **virement** d'un montant de € représentant l'intégralité de mon achat, vers le compte **Hans & Associés - Fiduciaire du Nouveau Monde au Crédit Mutuel – CCM SAINT LOUIS REGION – 72, rue de Mulhouse 68304 Saint-Louis, dont les coordonnées sont les suivantes : IBAN : FR76 1027 8030 5700 0220 6980 175 - Code BIC : CMCIFR2A**

Option 2 : je joins à mon bulletin d'achat un **chèque** à l'ordre du vendeur Hans & Associés SAS d'un montant de € représentant l'intégralité de mon achat (soitactions X 20 €).

Option 3 : J'achète mes actions Capital Initiative R.T.A. SA à partir de mon **PEA** ou mon **PEA-PME**.

A cet effet, j'adresse une copie de mon bulletin d'achat à l'établissement teneur de mon compte PEA ou PEA-PME, et je lui demande d'effectuer le règlement de mon achat depuis le compte espèces.

(Indiquez les coordonnées de votre établissement, en précisant s'il s'agit d'un PEA ou d'un PEA-PME, ainsi que son numéro :) 

Je reconnais qu'un Document d'information m'est parfaitement accessible sur <https://www.capital-initiative.fr/> (onglet investisseurs) et ai pris connaissance des avertissements mentionnés en préambule.

Je reconnais acheter des actions Capital Initiative R.T.A., ce jour, en l'absence de tout démarchage bancaire ou financier. Les dossiers de convocation aux Assemblées Générales de la Société Capital Initiative R.T.A. me seront envoyés par email.

Fait à

Le : / /

SIGNATURE précédée de la mention :

" *Bon pour achat de actions Capital Initiative R.T.A. SA* "