

Informations Importantes

Les investissements proposés par Maubourg Patrimoine présentent des risques de perte en capital et de liquidité. Ni le capital, ni le rendement ne sont garantis.

Les chiffres indiqués dans les vidéos sont à titre indicatif et ne constituent pas un engagement contractuel.

Les performances passées ne préjugent pas des résultats à venir

Lorsqu'elle est mentionnée, la fiscalité est celle applicable aux résidents français. Elle peut évoluer.

Les informations présentées ont une vocation uniquement informative et ne sauraient être considérées comme un conseil en investissement.

Quand bien même il se serait assuré de la véracité des informations diffusées, Maubourg Patrimoine décline, dans la limite des dispositions légales, toute responsabilité quant à leur actualité, leur exactitude et leur intégrité.

COMMENT LES FRANÇAIS DE L'ÉTRANGER PEUVENT-ILS CRÉER DES REVENUS COMPLÉMENTAIRES AVEC LEUR ÉPARGNE ?

Webinaire 23 Juillet 2025

Les titres financiers
cotés

L'immobilier

Les placements
alternatifs

Pourquoi Maubourg
Patrimoine ?

Elodie **JOUANEAU**



Patrick **FONTAN**

Introduction : Performance vs Risque

Loi d'airain de la finance :

« Plus l'espérance de rendement d'un actif financier est élevée, plus important est le risque qui lui est attaché ».

Performance d'un actif financier :

Elle correspond à l'évolution de la valeur liquidative du fonds entre deux dates. Elle peut donc s'apprécier ou se déprécier sous l'effet du rendement, des frais, ...

La performance peut être mesurée en pourcentage (TRI) ou en multiple.

Rendement vs Risque :

Le rendement d'un actif financier est constitué :

- ⇒ d'une composante « taux » (le rendement d'un titre considéré comme sans risque de défaut comme par exemple une obligation souveraine)
- ⇒ d'une composante « risque » représentative de la probabilité de défaut anticipée et de la liquidité relative de l'actif.



Introduction : Performance vs Risque



Objectif du webinaire :

- ⇒ Sélectionner une gamme de placements ayant vocation à distribuer des revenus ...
- ⇒ ... Après avoir analysé le risque sous-jacent
- ⇒ ... Et accessibles aux français de l'étranger

1. Les titres financiers cotés

1.1. Les titres « vifs »

⇒ Les actions de rendement :

Les sociétés dégagent généralement un excédent de trésorerie après avoir financé leurs investissements (« capex ») et leurs dépenses courantes (« opex »). Cet excédent peut être immobilisé en trésorerie ou redistribué aux actionnaires.

Les rachats d'actions sont utilisés pour récompenser les actionnaires en cas de bénéfice supérieur à la normale. Ils ne génèrent pas de rendement mais se traduisent par un accroissement de la valeur de l'action.



1. Les titres financiers cotés

⇒ Les actions de rendement :

Les dividendes constituent la clé de voûte de la politique actionnariale d'une entreprise. Ils sont plus stables que les rachats d'actions. Les actions des sociétés qui ont pour habitude de verser des dividendes élevés sont appelés « **actions de rendement** ».

Ce sont souvent des sociétés faisant partie de secteurs considérés comme peu « sexy ». Leur objectif est de soutenir leur cours de bourse.

Par exemple : les foncières cotées (Unibail Rodamco : 5,3 %), les « utilities » (Engie : 7,3 %), les télécoms (Orange : 6,6 %).

⚠ Attention aux sociétés dont le rendement facial est élevé mais qui ne dégagent pas la trésorerie suffisante pour verser les dividendes dans la durée.



⇒ **Les obligations :**

Une obligation est un titre de créance détenu par le souscripteur sur l'émetteur.

Sauf cas de défaillance, la valeur faciale d'une obligation est fixe. En revanche, sa valeur relative varie en fonction de l'évolution des taux de marché. Par exemple », lorsque les banques centrales ont durci leur politique monétaire pour vaincre l'inflation en 2022, le cours des obligations a baissé entre 10 et 20 %.

Cela veut dire que **lorsque vous souscrivez une obligation cotée, vous achetez un rendement de marché.**





⇒ Les obligations :

Le rendement d'une obligation varie selon les politiques des autorités monétaires, les anticipations d'inflation, les perspectives de croissance économique, la devise dans laquelle est libellée le titre et, naturellement, le risque de l'émetteur.

Pour ces raisons, le rendement d'une obligation varie en fonction des zones géographiques. Par exemple :

- Il est plus élevé aux Etats Unis (entre 4,5 et 9 % selon le risque et la durée) qu'en Europe (entre 2 et 6 %) en raison de la résilience de l'inflation aux US et de l'atonie de l'économie en Europe
- Il est plus élevé dans les pays émergents (entre 7 et 12 %) en raison du risque sous-jacent

1. Les titres financiers cotés

1.2. Les véhicules collectifs (OPCVM)

Dans un OPCVM, vous allez confier à un gérant la responsabilité de choisir une sélection de titres correspondant à vos objectifs de rendement et de risque.

En contrepartie, vous allez rémunérer ce gérant (entre 1 et 1,5 % pour un OPCVM obligataire, entre 2 et 2,5 % pour un OPCVM actions de rendement).

Il existe des OPCVM de capitalisation, qui n'ont pas vocation à verser de revenus, et des **OPCVM de distribution**, qui ont obligation de remonter des coupons au moins une fois par an.

Il existe également des **ETF de distribution** qui vous permettent de bénéficier des performances du marché obligataire avec des frais réduits.



1. Les titres financiers cotés

1.2. Les véhicules collectifs (OPCVM)

Les OPCVM présente plusieurs avantages :

- Professionnalisme de la gestion
- Mutualisation du risque
- Modularité de l'investissement (difficile d'investir dans une obligation en direct à moins de 100.000 €).



Notre sélection d'OPCVM de distribution:

ASG Dynamic Income	6,80%	US \$	Hybride US
Tikehau Subfin	6,80%	€	Hybride Europe
iShares Broad \$ High Yield Corp Bond	7,90%	US \$	High Yield US
Mandarine Equity Income	4,00%	€	Actions de rendement
Carmignac Crédit 2031	5,20%	€	High Yield Europe

Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs. Risque de perte en capital.

1.3. Les supports d'investissement



Compte titres :

- Large choix de supports ...
- ... Mais, pas toujours facile de trouver un banquier ouvert aux Français de l'Étranger
- Et montant minimum parfois dissuasif

Assurance-Vie Lux

- Large choix de supports ...
- ... Mais obligation d'effectuer des rachats partiels pour appréhender le revenu (avec transparence fiscale lux)
- ... Et montant minimum parfois dissuasif

Assurance-Vie France

- Contrats accessibles ...
- ... Mais obligation d'effectuer des rachats partiels pour appréhender le revenu (avec fiscalité)
- ... Et choix plus limité

2. L'immobilier

2.1. Acquisition en direct

⇒ **L'immobilier d'entreprise**, porteur de rendement, est difficilement accessible pour les investisseurs particuliers, a fortiori s'ils résident à l'étranger.

⇒ **L'acquisition d'un logement** est plus facile mais le rendement est plus faible et les contraintes de gestion importantes.

- Le rendement s'échelonne entre 3 % (logement neuf bien situé) et 8 à 10 % (dans des villes comme Saint Etienne ou Limoges). Les charges ne sont pas négligeables
- Les contraintes de gestion s'accroissent (plafonnement des loyers, classement énergétique, ...).

⇒ **Une solution intermédiaire : l'immobilier géré**

- Acquérir un bien immobilier meublé, intégré dans une résidence services sur un marché identifié et bénéficiant d'une forte demande : étudiants, tourisme, seniors autonomes ou dépendants (EHPAD)
- Location assurée par un exploitant professionnel



2.1. Acquisition en direct

Avantages :

- Revenus garantis par l'exploitant.
- Fiscalité : BIC, amortissement, TVA
- Pas de souci de gestion.
- A partir de 100.000 €

Inconvénients :

- Solvabilité de l'exploitant
- Jouissance personnelle impossible en pratique



Notre suggestion : programme « Studio Académy » à Créteil

- Grande ville « étudiants »
- Rentabilité correcte : 3,8 %
- Exploitant de qualité (Studea – groupe Nexity)

2.2. SCPI

2.2.1. Fonctionnement des SCPI



- **Organisme de placement collectif** prenant la forme d'une société non cotée en bourse détenant en direct de l'immobilier
- **Mutualisation** : Permettre à plusieurs épargnants de regrouper leur mise et d'investir dans la pierre sous forme indirecte
- **Ticket d'entrée faible**
- **Aucun souci de gestion** : Gestion assurée par des sociétés de portefeuille (agrées par l'AMF)
- **Diversité des actifs** : bureaux, commerces, hospitalité, résidentiel, ...
- **Opérations patrimoniales** (pas de marchand de biens)

La SCPI reverse à ses associé les loyers perçus auprès de ses locataires. Le rendement varie en fonction de la qualité du parc immobilier et de la gestion

La valeur de la part est réévaluée régulièrement en fonction d'expertises immobilières. Elle est généralement peu volatile



2.2.2. Fiscalité :



⇒ **SCPI « françaises »**

- Taxation forfaitaire de 20 à 30 % des revenus par l'Etat Français au titre des revenus fonciers
- Assujettissement des revenus fonciers aux prélèvements sociaux de 17,2 %
- Prise en compte de la valeur des SCPI dans l'assiette de l'IFI (pour les immeubles situés en France)
- Application des conventions fiscales de non double imposition prévues.

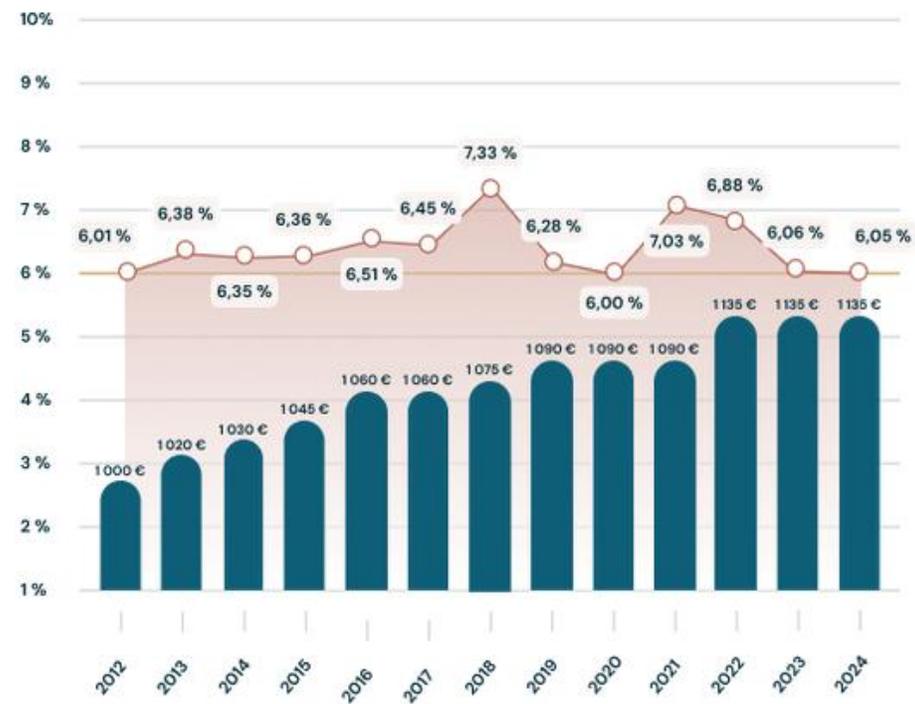
⇒ **SCPI « européennes »** : en raison des conventions fiscales signées par la France avec les Etats européens, taxation des revenus dans le pays où l'immeuble est situé. **Exonération des prélèvements sociaux.**

2.2.3. Notre sélection :

Corum Origin

- Date de création : 2009
- Capitalisation : 3,3 milliards €
- Investissements en Europe (PB, Italie, Belgique)
- Objectif de rendement : 6 % (non garanti)
- Rendement brut 2024 : 6,05 %
- TRI sur 10 ans : 6,75 %
- Patrimoine : 52 % bureaux, 30 % commerces

Évolution du rendement et prix de la part CORUM Origin



Source : CORUM

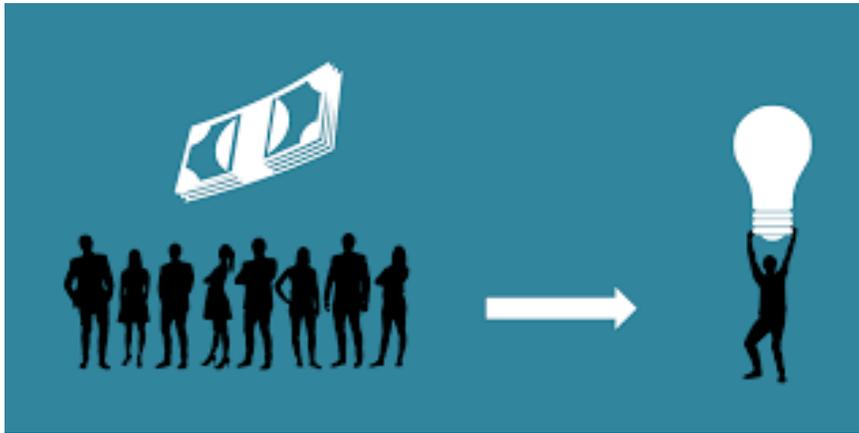
Les performances passées ne préjugent pas des résultats à venir

Horizon d'investissement : 10 ans

Risque de perte en capital

3. Les placements alternatifs

3.1. Le crowdfunding :



Deux grandes catégories :

Le financement immobilier

Le financement de start-up ou de sociétés de création plus ou moins récente.

Une difficulté : l'asymétrie d'informations

L'émetteur du projet en sait toujours plus que le souscripteur sur la viabilité de son entreprise. Il recourt au crowdfunding parce que les fonds de private equity et les banques ne sont pas intéressés ou à des conditions financières considérées comme trop exigeantes.



3.2. La dette privée d'entreprise

3.2.1. CVE :

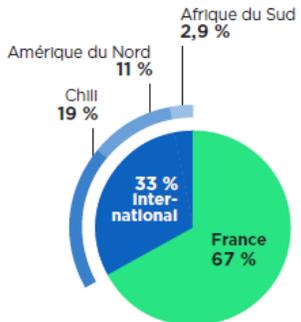
Producteur indépendant français d'énergies renouvelables intégré sur toute la chaîne de valeur (solaire, hydrogène, biogaz)

Accompagné par un fonds d'infrastructure international : **ICG** (200 M€)

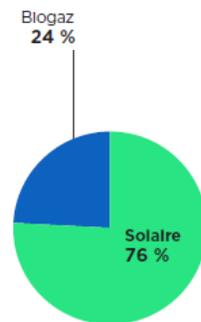
Entreprise à mission **certifiée B-Corp**

Parc : 885 MW (dont 618 MW exploitation) ⇒ Dans le Top 10 des producteurs français

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR GÉOGRAPHIE EN 2024



RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ÉNERGIE EN 2024



1,47 Mds€ : Total bilan à fin 2024 850MW

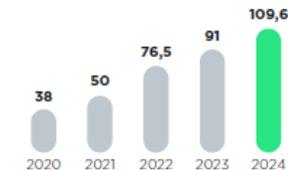
1,25 Md€ investis dans les actifs

1.058 MW : Portefeuille sécurisé fin 2024

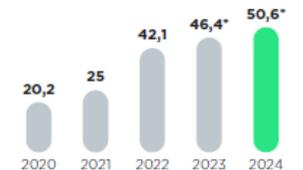
Objectif 2025 : **1 GW de capacité solaire** et une vingtaine d'unités de méthanisation pour valoriser 520 000 tonnes de biodéchets (levée de fonds de 70 M€ en 2025 auprès de BNP par CVE Biogaz)

Indicateurs financiers et opérationnels

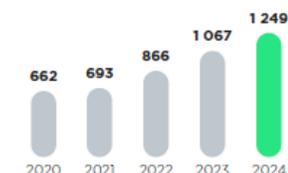
CHIFFRE D'AFFAIRES (EN M€)
CAGR 2020-2024 : 24 %



EBITDA (EN M€)
CAGR 2020-2024 : 20 %



MONTANTS INVESTIS DANS NOS ACTIFS (EN M€)
CAGR 2020-2024 : 17 %



885 MW
Parc en construction et exploitation 2024

3,6 GW
Portefeuille sécurisé

3.2.1. CVE :

⇒ Gamme d'obligations proposées par le groupe CVE aux Français résidant à l'étranger

	CORPORATE	INVEST EnR	CVE Solar Limited 2025	CT M&A
Nature	Obligations simples	Obligations simples	Obligations simples (enveloppe limitée)	Obligations simples (enveloppe limitée)
Maturité	5 ans	5 ans	5 ans	2 ans
Options de liquidité	Annuelle sous conditions	Non	Annuelle sous conditions à partir année 2	Non
Rendement	8%	7%	8%	7%
Versement du coupon	Annuel	Annuel	Annuel	Annuel
Montant minimum	100.000 €	5.000 €	125.000 €	100.000 €
Sous-jacent	Global groupe CVE	Global groupe CVE	Acquisition centrales solaires en France	Acquisition centrales solaires en France

3.2. La dette privée d'entreprise

3.2.2. Blanchisserie de Paris :

⇒ Emission obligataire de 1,5 M€ par la société Blanchisserie de Paris

La société :

Fondée en 2014, Blanchisserie de Paris est une entreprise à mission spécialisée dans la blanchisserie industrielle haut de gamme en Île-de-France. Portée par une croissance régulière et un fort engagement écologique, elle sert plus de 280 clients (hôtels, restaurants, hôpitaux) avec un modèle intégré incluant location, entretien et logistique du linge.

La situation financière :

Le chiffre d'affaires, encore modeste (12,9 millions d'euros en 2024), progresse très rapidement depuis le Covid (4,6 millions d'euros sur 15 mois en 2022).

La rentabilité d'exploitation, toujours positive, s'effrite en 2024 en raison d'une augmentation des charges de personnel. La rentabilité nette est légèrement négative en 2024 en raison des investissements réalisés les années précédentes, de l'accroissement des charges financières et d'un alourdissement des dotations aux provisions.

L'activité de la société génère une consommation de cash importante à la fois pour investir en nouveaux équipements et pour financer le besoin en fonds de roulement. La structure financière était de ce fait déséquilibrée au 30 Mars 2024. Pour maintenir son rythme de développement, Blanchisserie de Paris a ouvert son capital (24 %) au fonds Odyssée Venture.



3.2. La dette privée d'entreprise

3.2.2. Blanchisserie de Paris :



Le projet :

Après avoir renforcé ses capacités de production avec un troisième site à Grigny, l'entreprise lance une nouvelle émission obligataire de 1,5 M€ pour refinancer des travaux et acquérir une blanchisserie en Bourgogne. Ce projet s'inscrit dans une stratégie de développement maîtrisée, soutenue par une équipe expérimentée et un positionnement différenciant sur un marché en mutation.

Le financement :

L'obligation convertible Blanchisserie de Paris, accessible à partir de 10.000 euros, offre un rendement annuel de **8,5%** (dont 0,1% de prime de non-conversion) et sera remboursée mensuellement (capital et intérêts) sur une durée de **60 mois**.

Ainsi, pour 10 000 € investis, le souscripteur percevra 205,17 € bruts/mois pendant 60 mois.

3.3. Le Club Deal

Un club deal immobilier est une forme d'investissement collectif dans laquelle plusieurs investisseurs privés (souvent fortunés ou institutionnels) mettent en commun leurs capitaux pour acquérir, financer ou développer un projet immobilier spécifique.

Nombre limité d'investisseurs : Contrairement aux fonds d'investissement classiques qui peuvent regrouper des centaines d'investisseurs, un club deal est plus restreint (souvent 2 à 20 participants).

Co-investissement sur un actif précis : Les investisseurs ciblent un actif immobilier unique (immeuble, centre commercial, projet résidentiel, etc.), avec une structure ad hoc souvent créée pour cette opération (type SPV – Special Purpose Vehicle).

Montant d'investissement élevé : Chaque investisseur doit généralement mobiliser un ticket important (souvent supérieur à 250 000 € ou \$), ce qui le réserve à une clientèle avertie (family offices, HNWI, investisseurs institutionnels).

Durée définie et stratégie claire : L'horizon d'investissement, la stratégie de sortie (revente, refinancement, mise en location), et les rendements espérés sont précisément établis dès le départ.



3.3. Le Club Deal

Avantages :

- Accès à des projets de grande envergure sans les gérer seuls.
- Moins de frais que dans un fonds traditionnel.
- Plus grande visibilité et implication dans la gestion de l'actif.

Inconvénients :

- Manque de liquidité (engagement sur plusieurs années).
- Risque de concentration sur un seul actif.



Le Club Deal du mois :

- ⇒ Prêt relais commercial de 18 mois (avec extension possible de 6 mois) garanti par un centre commercial situé à Plantation, Floride.
- ⇒ Refinancer la dette existante et financer les coûts de pré-développement.
- ⇒ Rendement net projeté : SOFR + 595 points de base avec un plancher de 10,25 %.
- ⇒ Montant minimum : 250.000 \$ (réservé aux souscripteurs professionnels). Nous contacter si ce type de placements vous intéresse

SYNTHESE :

Offre placements générateurs de revenus accessible aux Français résidant à l'étranger

	Rendement cible	Véhicule d'investissement	Montant minimum
Actions de rendement	Entre 5 et 7 %	Compte titres	100.000 €
		Assurance Vie France	5.000 €
		Assurance-Vie Lux	100.000 €
Obligations & OPCVM obligataires part distribution	Entre 4 et 8 %	Compte titres	100.000 €
		Assurance Vie France	5.000 €
		Assurance-Vie Lux	100.000 €
Immobilier en direct	Entre 4 et 7 % brut	NA	à partir de 100.000 €
Immobilier SCPI	Entre 4 et 8 %	Nominatif (direct)	10.000 €
Obligations privées CVE	7 ou 8 %	Nominatif (direct)	5.000 à 125.000 €
Obligations convertibles BdP	8,50%	Nominatif (direct)	10.000 €
Club Deal	min 10,5 %	Assurance Vie Lux	250.000 \$

4. Pourquoi choisir Maubourg Patrimoine ?

Histoire

Depuis 40 ans, Maubourg Patrimoine est un cabinet indépendant spécialisé dans le conseil aux familles, aux professions libérales et aux chefs d'entreprises.

Une longue histoire avec les Français expatriés (depuis 2008).

Le cabinet est composé d'une douzaine de professionnels.

Plus de 2 000 clients et 300 millions d'€ d'actifs sous gestion dont 50 millions d'€ gérés par le Pôle International.



Dirigeant



Fondateur du groupe financière Maubourg (Maubourg Patrimoine et Maubourg Entreprise (2012))

- **Private Equity** : Directeur Associé Fonds Investissement 2008 – 2012.
- L'un des créateurs et dirigeant (pour la partie immobilier et financement) **de la Compagnie 1818** (aujourd'hui Natixis Wealth Management) 2004 – 2008.
- Développement d'une ligne d'activité sur la **clientèle fortunée** au Crédit Foncier (2000-2004) cédée au groupe BPCE en 2004.
- Direction de l'activité de **financement des Professionnels de l'Immobilier** au Crédit Foncier (1994 – 2000).
- Directeur des Risques Professionnels de l'Immobilier (1990-1994) au Crédit Foncier.

Equipe

↳ **Votre conseillère dédiée : Elodie JOUANEAU** e.jouaneau@maubourg-patrimoine.fr

- **Co-fondatrice d'un cabinet de gestion de patrimoine**
- **Banquière Privée** en France



Steph NGUIMBI

20 ans d'expérience dans le Conseil Financier

- **Directeur Commercial** Société de Gestion Private Equity (Thomas Lloyd)
- **Senior Private Banker au Luxembourg** : Banque Internationale du Luxembourg – BNP Paribas

Christophe PIOT ROLLAND

Représentant du Cabinet Maubourg Patrimoine au Portugal

info@maubourg-patrimoine.fr



Aline SOUZA

Responsable couverture santé clientèle expatriés

a.souza@maubourg-patrimoine.fr

- **Courtier en Assurance Réassurance**

- ⇒ Assurance-Vie
- ⇒ Santé individuelle
- ⇒ IARD
- ⇒ Entreprises (santé, construction, ...)



- **Agent Immobilier**

- ⇒ Viager
- ⇒ Immobilier d'Entreprise
- ⇒ Immobilier défiscalisant.



- **Conseil en Investissement Financier**

- ⇒ Private Equity
- ⇒ SCPI
- ⇒ Compte Titres : en France, au Luxembourg, aux Etats Unis



- **Intermédiaire en Opérations de Banque et Services de Paiement**

- ⇒ Crédits
- ⇒ Conseil financier

Des questions ?



Utilisez la fonction « chat » sur Zoom

Prendre contact avec Maubourg Patrimoine ?

 01.42.85.80.00

 info@maubourg-patrimoine.fr

