

COMMENT CRÉER UN CAPITAL DE 300.000 € sur 10 ANS SANS APPORT INITIAL ?

Webinaire 23 Octobre 2025

1. Comment résoudre l'équation financière ?

2. Trois solutions pour créer du capital sans apport initial

3. Pourquoi Maubourg Patrimoine ?

Elodie **JOUANEAU**



Patrick **FONTAN**

1. Comprendre l'équation financière



1.1. L'horizon d'investissement :

Plus l'horizon est long, plus le rendement potentiel est élevé:

Longue Durée



Supports dynamiques
(plus performants mais plus volatils)

A l'approche du terme



Sécurisation
(arbitrages vers supports sécurisés)

1.2. L'effort d'épargne :

Investir régulièrement (mensuellement) pour :



Lisser les variations de marché



Construire un capital sans effort brutal



1.3. Le rendement :



Risque : plus il est élevé, plus le rendement potentiel augmente



Diversification : équilibre entre performance et stabilité



Les performances passées ne préjugent pas des résultats à venir



300.000 € de capital sur 10 ans sans apport initial

Rendement moyen



3 % par an



5% par an



10 % par an

Effort mensuel

2.150 € / mois

1.930 € / mois

1.465 € / mois

Allocation cible

Obligations & fonds €

40 % Obligations & 60 % actions monde

100 % actions US

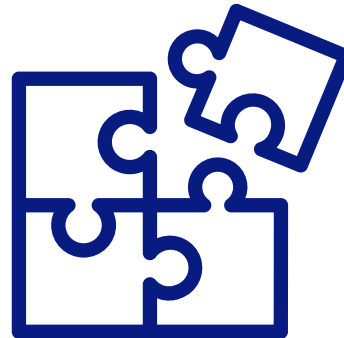
De l'équation financière à la mise en place d'une stratégie d'investissement

 Transformer la théorie en stratégie patrimoniale : choisir le bon véhicule de capitalisation et optimiser sa fiscalité

Théorie financière

 **Objectif :** créer un capital

 Durée, rendement, effort d'épargne



Mise en oeuvre

 **Objectif :** capitaliser et optimiser la fiscalité

 Assurance-vie, Private equity, SCPI

2. Trois solutions pour créer son capital

2.1. Assurance-Vie

2.1.1. Le socle de la capitalisation

- Enveloppe d'investissement **flexible** et **évolutive**
- Capitalisation des gains **sans fiscalité** tant qu'il n'y a pas de retrait
- Accès à **plusieurs types de supports** : fonds euros, unités de compte, produits structurés, private equity
- Idéale pour transformer un **effort d'épargne régulier** en capital à long terme



➡ C'est le cadre le plus stable pour construire son patrimoine financier

2.1.2. Le contrat luxembourgeois : souplesse et sécurité



 **Triangle de sécurité** : actifs protégés par une banque dépositaire indépendante

 **Neutralité fiscale** : s'adapte à votre pays de résidence

 **Souplesse d'investissement** : large choix de supports (fonds, obligations, private equity)

 **Outil premium** : conçu pour les investisseurs mobiles et exigeants

 En pratique, accessible à partir de **125.000 €**

2.1.3. Un outil patrimonial international

- **Accompagne la mobilité internationale** (aucune clôture en cas de changement de résidence)
- **Transmission** facilitée grâce à la clause bénéficiaire
- Convient à la fois à la phase de **capitalisation** et de **transmission**
- **Fiscalité optimisée** selon votre pays



Synthèse : comment créer un capital de 300.000 € en 10 ans sans apport initial ...

Avec un contrat d'assurance-Vie ?



- **C'est toujours possible en assurance-vie française** avec une allocation combinant (en fonction de vos objectifs et de votre tolérance au risque):
 - Fonds en €
 - OPCVM actions
 - OPCVM obligations
 - Produits structurés
 - Private Equity
 - Supports immobiliers
- **Ce n'est possible en assurance-vie luxembourgeoise** que si vous disposez d'un capital de départ important.

2.2. Private Equity

⇒ Moteur de croissance pour votre capital

2.2.1. Investir dans l'économie réelle :



▶ Investir dans des **entreprises non cotées**, souvent innovantes et en croissance

▶ Accès via des **fonds spécialisés** à partir de 1.000 € (FCPR) ou de 100.000 (FPCI, SLP)

▶ **Financement direct de l'économie réelle**, en dehors des marchés boursiers

▶ **Potentiel de rendement** supérieur sur le long terme

✗ **Horizon d'investissement** : 8 à 10 ans

2.2.2. Du produit de distribution à la logique de capitalisation :

👉 Historiquement : le Private Equity est un **placement à durée déterminée** → les actifs sont revendus en fin de cycle

💡 **3 solutions pour capitaliser** avec le private equity :

- ① Fonds « **evergreen** »
- ② Investir en private equity dans un **contrat d'assurance-vie**
- ③ Utiliser le **mécanisme de réinvestissement** mis en place par certaines sociétés de gestion

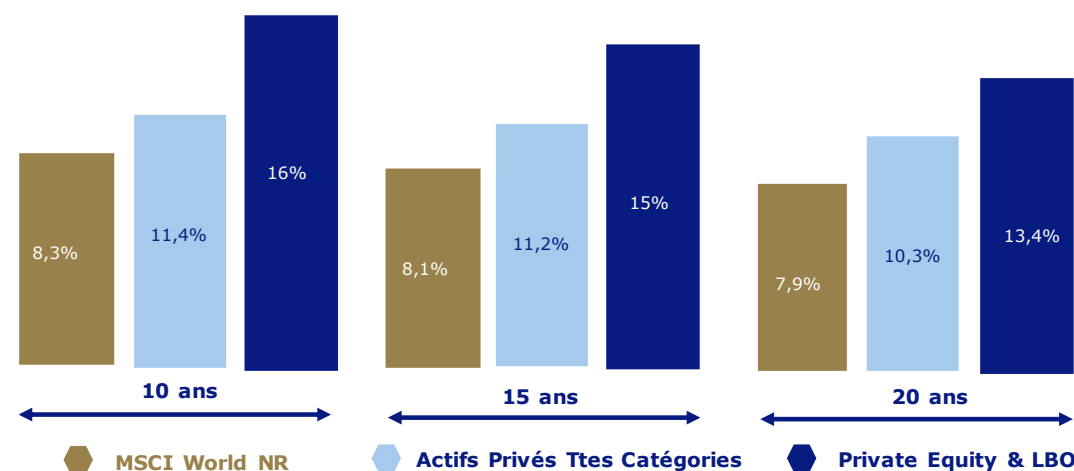


2.2.3. Un levier de performance pour les Français de l'étranger

🏆 Le Private Equity affiche une **performance historique supérieure** aux marchés cotés : → sur 15 ans, environ **+10 à +12 %/an**, contre **+6 à +7 %/an** pour les indices actions mondiaux (MSCI World).

? **Pourquoi** cette surperformance

- La **durée** de l'investissement
- **L'alignement des intérêts** (sociétés de gestion, management, investisseurs)
- Le **professionnalisme** de sociétés de gestion



Performances à fin 2023 exprimées en TRI net et calculées sur les Millésimes compris durant la période concernée
Source : Pitchbook § MSCI World Inde Net Return - Septembre 2023



🌍 Pour les Français de l'étranger, ces solutions sont **accessibles** :

- En direct (« au nominatif »)
- En assurance-vie française (FCPR agréés par la compagnie)
- En assurance-vie luxembourgeoise (FAS).

Synthèse : comment créer un capital de 300.000 € en 10 ans sans apport initial ...

Avec du Private Equity ?



- **C'est possible en investissant sur des supports de type FCPR** accessibles :
 - ❑ **en direct** (FCPR « evergreen » ou FCPR d'une durée prévisionnelle de 10 ans)
 - ❑ ou (tous types de FCPR agréés par l'assureur) **sur des contrats d'assurance-vie** Rendement possible : entre 4 et 7 % par an non garanti

- **Pour les supports réservés aux clients « avertis »** (SLP, FPCI), il faut généralement investir au départ 100.000 € de capital.

2.3. SCPI démembrées

2.3.1. Les SCPI : l'immobilier de rendement accessible :



Investir dans la pierre sans les contraintes de la gestion directe

- Les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) permettent d'investir collectivement dans un **patrimoine immobilier diversifié** (bureaux, commerces, santé, logistique...).
- Vous percevez des **revenus** potentiels **réguliers** issus des loyers, sans gérer directement le bien.
- Investissement accessible dès **quelques milliers d'euros**.
- **Mutualisation des risques** et gestion professionnelle par des sociétés agréées AMF.

2.3.2. En quoi consiste le démembrement de propriété ?

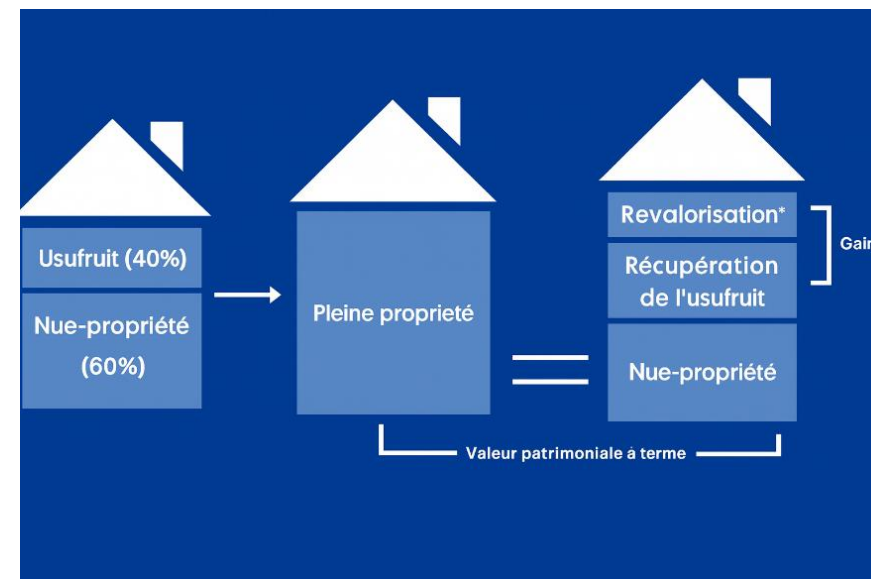
💡 Le démembrement permet de séparer la propriété d'un bien immobilier (la nue-propriété) des revenus qu'il génère (l'usufruit).

🏠 L'usufruitier perçoit les revenus pendant une durée donnée

💎 Le nu-propiétaire récupère la pleine propriété à l'échéance.

En investissant en nue-propriété, vous achetez la part décotée (souvent -30 % à -40 %), car vous ne percevez pas les loyers pendant la période.

À la fin du démembrement, vous récupérez automatiquement la pleine propriété, sans fiscalité à ce moment-là.



➡ **Acheter à prix réduit aujourd'hui pour posséder à 100 % demain**

2.3.3. Les avantages financiers du démembrement de parts de SCPI :



- **Décote à l'achat** : vous investissez moins pour une valeur future plus élevée
- **Aucune fiscalité pendant la période de démembrement** (pas de revenus perçus)
- **Effet de capitalisation implicite** : la valeur de vos parts augmente mécaniquement avec le temps
- **Outil idéal pour les Français de l'étranger**, souhaitant préparer un retour en France ou une transmission patrimoniale

➤ **Un placement défiscalisé à effet différé : la valeur du temps devient rendement**

Synthèse : comment créer un capital de 300.000 € en 10 ans sans apport initial ...

Avec des parts de SCPI démembrées ?



➤ **C'est possible !**

- Vous devez investir **1.850 à 1.900 € par mois** en supposant que les parts de SCPI souscrites se revalorisent de 2 % chaque année pendant 10 ans
- Si vous envisagez de continuer à résider à l'étranger au terme des 10 ans, privilégiez **les SCPI qui investissent en Europe hors France** (exemple : Corum Origin).
- Les parts de SCPI investissant en Europe offrent actuellement un rendement net en pleine propriété compris **entre 4,5 et 5,5 %** par an (les performances passées ne préjugent pas des résultats à venir)

3. Qui sommes – nous ?

3.1. Histoire

- 👉 Depuis 40 ans, cabinet indépendant et familial de gestion de patrimoine.
- 👉 Spécialiste de l'accompagnement des Français expatriés depuis 2008
- 👉 +2 000 clients
- 👉 300 M€ d'actifs sous gestion (dont 50 M€ via le Pôle International).



3.2. Vos interlocuteurs



▪ **Patrick FONTAN :**

⇒ Fondateur, 40 ans d'expérience (banque privée, private equity, immobilier)

▪ **Elodie JOUANEAU :**

⇒ 15 ans d'expérience gestion de patrimoine



3.3. Nos métiers

■ Gestion de patrimoine & Investissements

- ⇒ Assurance-Vie
- ⇒ SCPI
- ⇒ Private Equity
- ⇒ Compte Titres



■ Immobilier

- ⇒ Transactions
- ⇒ Défiscalisation
- ⇒ Viager
- ⇒ Français de l'Etranger



■ Protection

- ⇒ Santé individuelle (internationale et France)
- ⇒ Santé collective
- ⇒ Prévoyance



■ Conseil & Crédits

- ⇒ Financements
- ⇒ Accompagnement patrimonial



3.4. Où nous rencontrer ?



Paris



Valence



Nice



3.5. Pourquoi nous choisir ?

- 👉 **Indépendance** : pas de produits maison, recherche des meilleures solutions
- 👉 **Expertise internationale**
- 👉 **Accompagnement sur-mesure** : suivi long terme, conseiller dédié
- 👉 **Transparence** des frais.

Des questions ?



Utilisez la fonction « Questions Réponses » sur Zoom

Prendre contact avec Maubourg Patrimoine ?

☎ 01.42.85.80.00

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

