
Optimiser la gestion de trésorerie dans vos sociétés d'exploitation et patrimoniales

*Stratégies concrètes pour transformer votre trésorerie
en levier de performance et de transmission*

métagram,

1^{ère} partie : gérer la trésorerie de vos sociétés d'exploitation

2^{ème} partie : gérer la trésorerie de vos sociétés patrimoniales

3^{ème} partie : présentations Finaval Conseil et Inter Gestion

4^{ème} partie : construire une bonne allocation d'actif

Questions / réponses

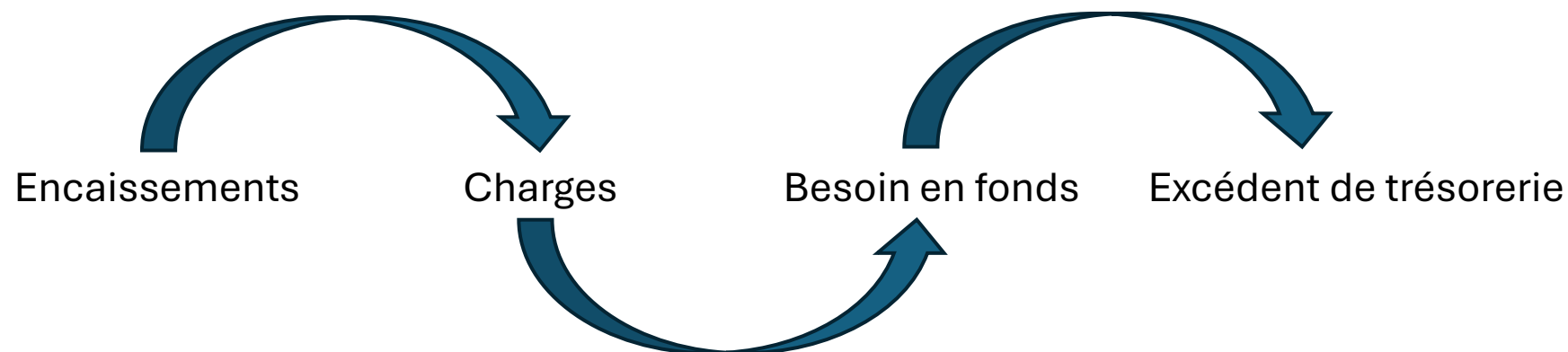
métagram,

1^{ère} partie : Gérer la trésorerie de votre société d'exploitation

gérer l'immédiat et sécuriser la liquidité

Les enjeux d'une société d'exploitation

- Besoin permanent de liquidités (salaires, charges, investissements).
- Risques : découvert coûteux, dépendance bancaire, perte d'opportunités.



Votre objectif ? **équilibrer sécurité & rendement.**

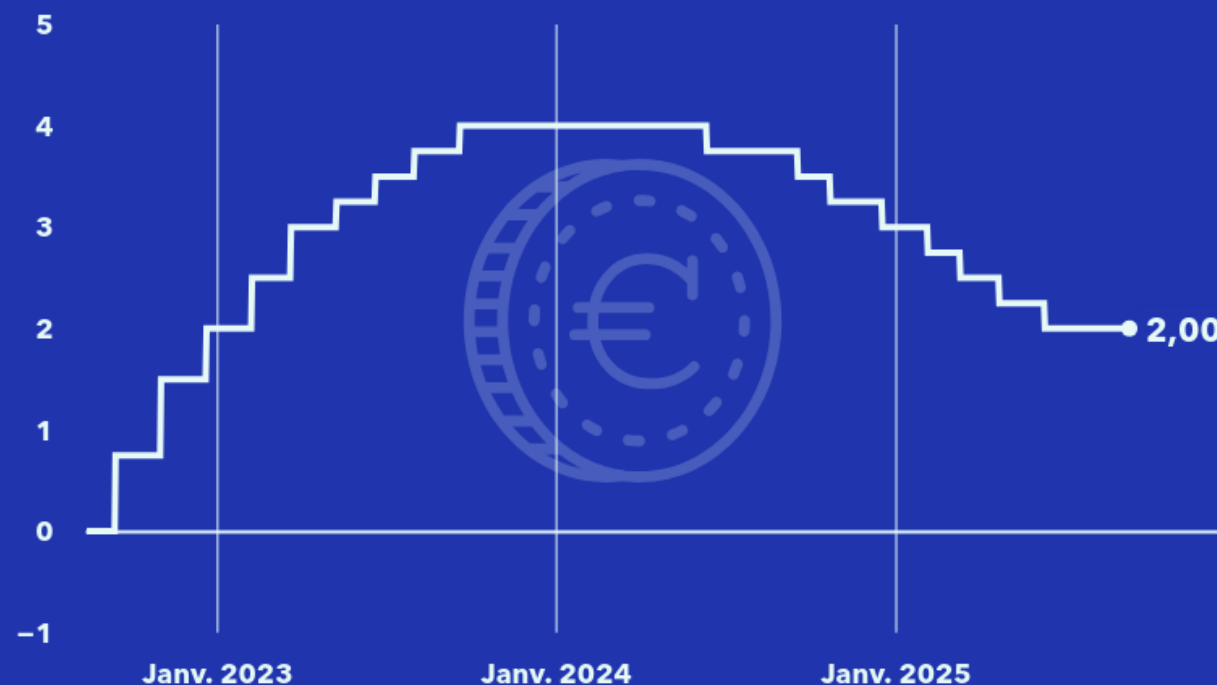


Dépôts à Terme (DAT)

Rendement lié aux taux directeurs de la BCE
Actuellement entre 2 et 3 % selon durée
Blocage court terme 1 mois à 5 ans
Fiscalité : intérêts imposés au taux d'IS

Evolution du principal taux directeur de la BCE

Taux d'intérêt de la facilité de dépôt (en %)



Source: Banque de France

DEVIZU_{NEWS}

Compte-Titres Ordinaire (CTO)

Diversification

(fonds monétaires, obligations court terme, actions si besoin).

Gestion active possible.

Fiscalité : IS sur revenus et plus-values.

Conseils actionnables

Fractionner les DAT → plusieurs échéances pour rester flexible.

CTO obligatoire → obligations court terme avec rendement supérieur aux DAT.

Profiter des opportunités de marché pour arbitrer liquidité vs rendement.

2^{ème} partie : Gérer la trésorerie de votre société patrimoniale

valoriser et préparer la transmission

Les enjeux d'une société patrimoniale

- **Valoriser** la trésorerie excédentaire
- **Optimiser** la fiscalité sur revenus financiers
- Préparer la **transmission** du patrimoine

Contrat de capitalisation

Arbitrages internes sans fiscalité immédiate.

Fiscalité spécifique avantageuse :

Calcul sur 105 % du TME en vigueur à l'ouverture
du contrat

TME septembre 2025 = 3,56%

Fiscalité = $(3,56\% * 105\%) = 3,738\%$.

SCPI

Rendement régulier : 4–5 % net.

Diversification immobilière.

Fiscalité : revenus intégrés au résultat imposable.

Conseils actionnables

Combinaison gagnante : **SCPI dans un contrat de capi** (encapsuler les revenus => pas de fiscalité)

Anticiper les plus-values latentes à l'IS

Choisir des SCPI à capital variable pour plus de liquidité

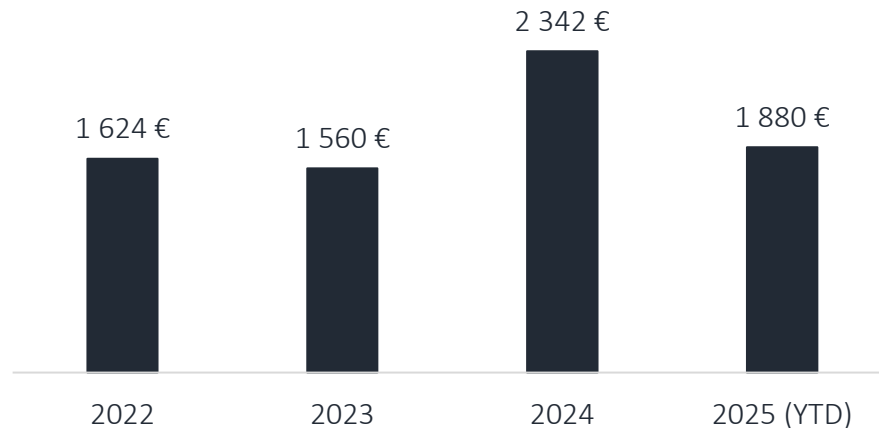
3^{ème} partie : Présentation Finaval Conseil et Inter Gestion

Finaval Conseil est une plateforme de mise à disposition de produits structurés lancée en novembre 2019.

NOTRE VALEUR AJOUTÉE : UNE APPROCHE INDÉPENDANTE ET DES SPÉCIALISTES À VOTRE DISPOSITION

Les produits proposés sont structurés et émis par des contreparties externes. Cette approche indépendante vous assure la meilleure exécution de votre opération et vous offre une diversification des banques partenaires. De plus, nos experts vous accompagnent dans la compréhension et le suivi de votre produit. Finaval vous offre un service complet pré et post transaction : accompagnement dans le choix et la conception des produits, lancement des supports, référencement auprès des assureurs, suivi régulier des produits en cours de vie.

COLLECTE (M EUR, au 12/09/2025)



NOMBRES DE PARTENAIRES ÉMETTEURS : 20



01.

PRÉSENTATION DES PRODUITS STRUCTURÉS



PRÉSENTATION DES PRODUITS STRUCTURÉS

LES PRODUITS STRUCTURÉS : UN PROFIL DIFFÉRENCIANT & COMPLÉMENTAIRE

- Des offres sur-mesure
- Un couple « rendement/risque » différenciant qui offre une réponse à la recherche de rendement des clients tout en s'adaptant à leur appétit au risque
- Vous pouvez choisir de placer le curseur sur l'axe risque / rendement comme vous le souhaitez



1

Performance

Les produits structurés permettent de tirer parti de très nombreuses configurations de marché pour générer de la performance

2

Visibilité

Le potentiel de gain et le niveau de risque du produit structuré sont connus dès le lancement

3

Simplicité

Le moteur de performance est connu des clients, le fonctionnement du produit structuré est simple et transparent

4

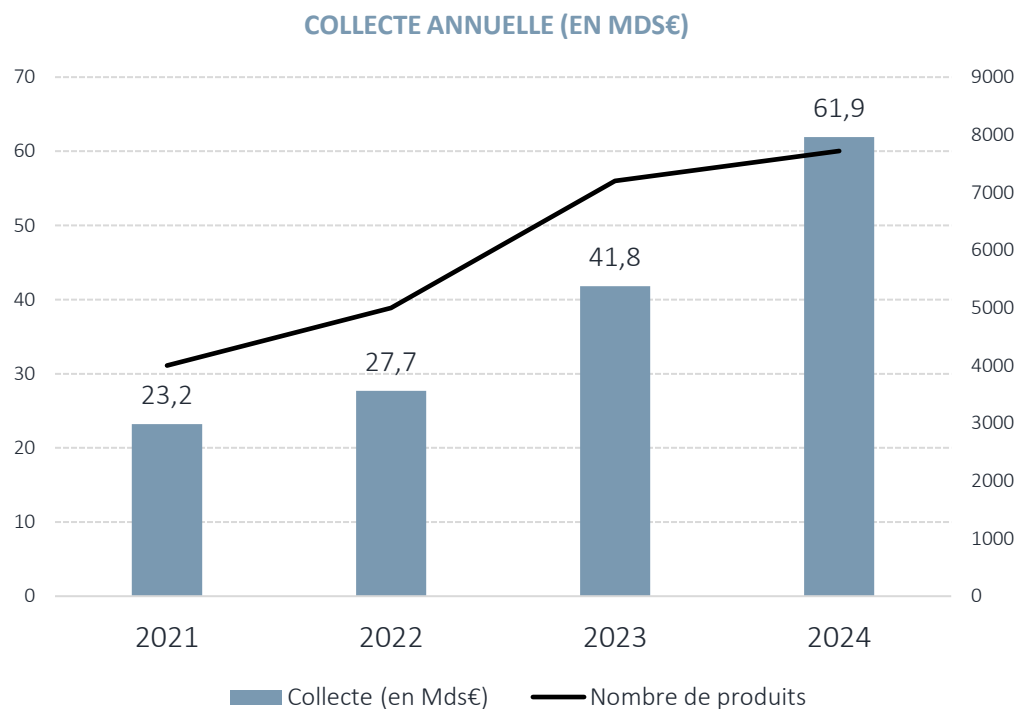
Liquidité

Le produit structuré peut être revendu chaque jour en cours de vie, sans frais (le prix dépendra des paramètres de marché du jour)

PRÉSENTATION DES PRODUITS STRUCTURÉS

UN MARCHÉ EN PLEINE CROISSANCE

Une collecte annuelle très dynamique passant de 23 Mds € en 2021 à près de 62 Mds € en 2024 (+169%). Cette dynamique, en lien avec la remontée des taux, concerne également le nombre de produits commercialisés qui a pratiquement doublé sur la période.



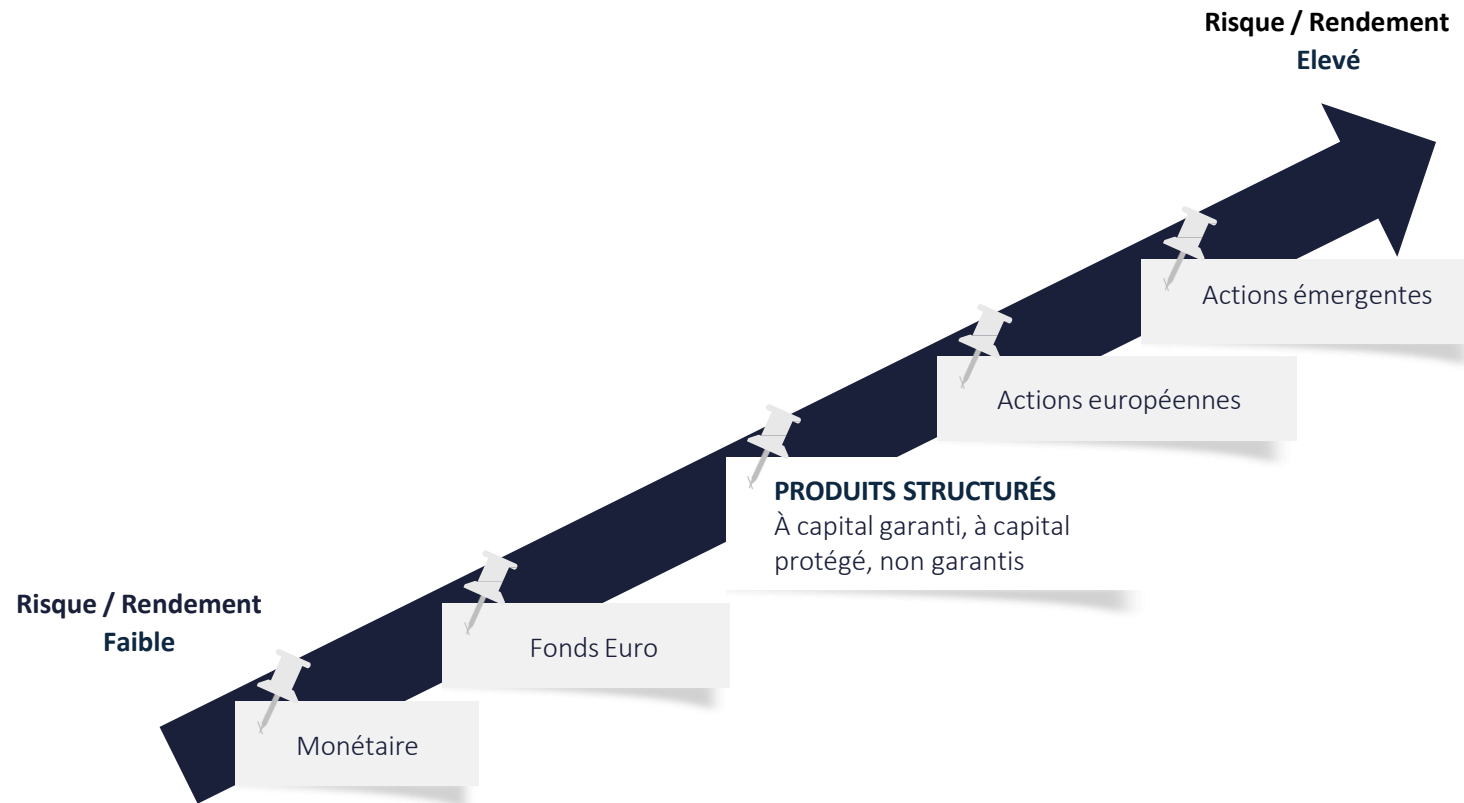
Sources : AMF à mars 2024, SRP « France 2024 »

Les produits cotés en bourse tels que les warrants, turbos, et produits à effet de levier sont exclus de cette analyse tout comme les produits faisant l'objet d'un placement privé (informations non disponibles). L'exactitude, l'exhaustivité ou la pertinence de l'information provenant de sources externes n'est pas garantie, bien qu'elle ait été obtenue auprès de sources raisonnablement jugées fiables. Sous réserve des lois applicables, Finaval Conseil n'assume aucune responsabilité à cet égard. Les éléments du présent document relatifs aux données de marché sont fournis sur la base des données constatées à un moment précis et qui sont susceptibles de varier;

PRÉSENTATION DES PRODUITS STRUCTURÉS

LES CLASSES D'ACTIFS EN FONCTION DE LEUR COUPLE RENDEMENT/RISQUE

- Les produits structurés constituent un bon compromis entre risque et rendement



02.

ÉTUDE DE LA PERFORMANCE DES PRODUITS STRUCTURÉS



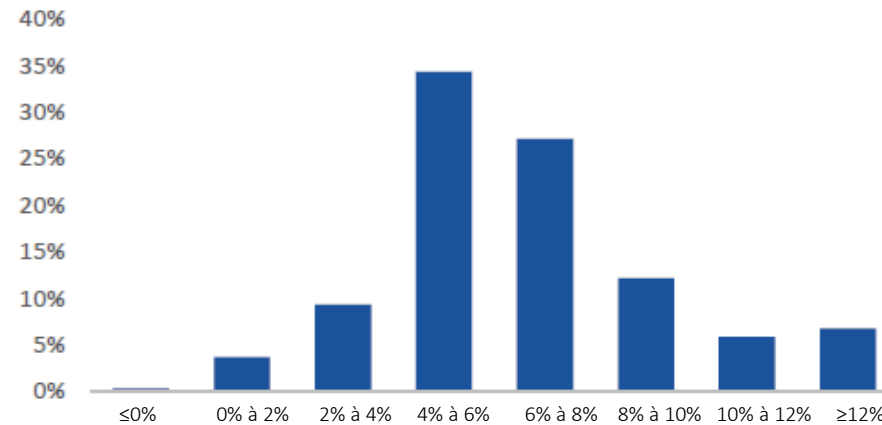
ÉTUDE DE LA PERFORMANCE DES PRODUITS STRUCTURÉS

RENDEMENT

- Les produits structurés clos entre 2021 et 2023 ont **très majoritairement enregistré un rendement positif** : moins de 1% des produits ont enregistré une perte en capital
- Le **rendement annuel médian s'établit à 6,50%** pour cette même période. 50% des produits remboursés entre 2021 et 2023 ont eu **un rendement annuel supérieur à 6,50%**
- Les performances varient significativement en fonction du SRI, soulignant une corrélation positive entre le niveau de risque et le rendement. En effet, les produits avec un SRI plus élevé offrent généralement des performances brutes plus importantes.

DISTRIBUTION DES PERFORMANCES BRUTES PAR ANNÉE

(% de l'encours des produits clos entre 2021 et 2023)



Sources : AMF, Banque de France, 2024 « CARTOGRAPHIE DES PRODUITS STRUCTURÉS ». LA VALEUR DE VOTRE INVESTISSEMENT PEUT VARIER. LES DONNÉES RELATIVES AUX PERFORMANCES PASSÉES ET SIMULATIONS DE PERFORMANCES PASSÉES ONT TRAIT OU SE RÉFÈRENT À DES PÉRIODES PASSÉES ET NE SONT PAS UN INDICATEUR FIABLE DES RÉSULTATS FUTURS. CECI EST VALABLE ÉGALEMENT POUR CE QUI EST DES DONNÉES HISTORIQUES DE MARCHÉ. L'exactitude, l'exhaustivité ou la pertinence de l'information provenant de sources externes n'est pas garantie, bien qu'elle ait été obtenue auprès de sources raisonnablement jugées fiables.

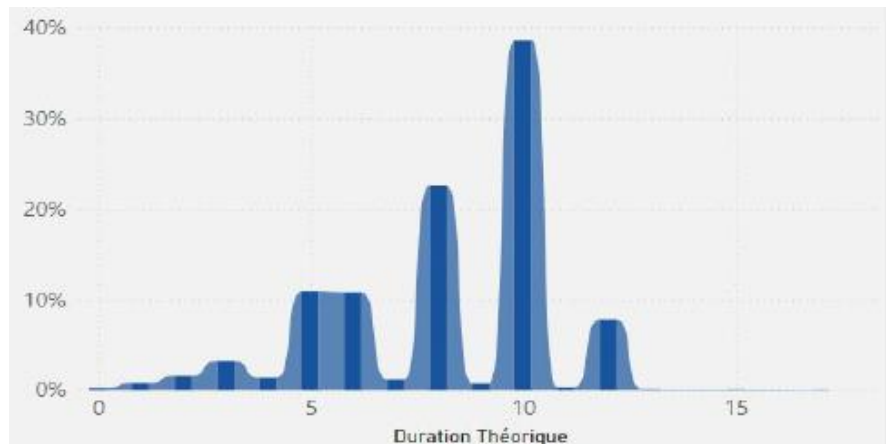
ÉTUDE DE LA PERFORMANCE DES PRODUITS STRUCTURÉS

DURATION

- La **duration maximale théorique**, prévue lors de la structuration du produit, est **généralement comprise entre 5 et 10 ans**, avec une concentration importante (60%) de produits prévus pour durer 10 ou 12 ans maximum.
- Dans la pratique, **la duration réelle des produits structurés diffère le plus souvent de la durée maximale théorique**. Cela s'explique principalement par les mécanismes de remboursement anticipés présents dans la formule des produits (scénario le plus favorable à l'investisseur).
- Dans l'échantillon étudié (produits clos en 2024), **plus de 93% des produits** ont été clôturés avant leur durée maximale théorique.
- Ces produits ont, pour la plupart, vu leur **maturité réelle s'établir entre 1 et 3 ans**, avec une **maturité moyenne de 1,5 an**.

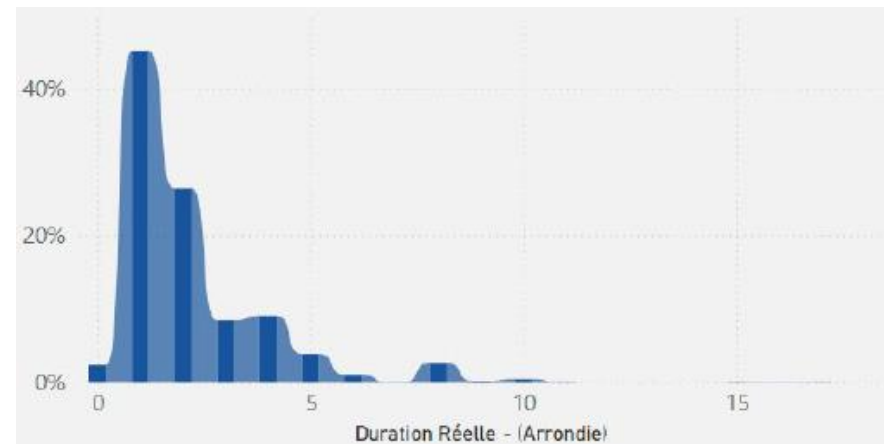
DURATION MAXIMALE DES PRODUITS

(% de l'encours)



DURATION RÉELLE DES PRODUITS CLOS ENTRE 2021 ET 2023

(% de l'encours)



Sources : AMF, Banque de France, 2024 « CARTOGRAPHIE DES PRODUITS STRUCTURES », SRP « Spotlight on France 2024 », SRP « France 2024 » LA VALEUR DE VOTRE INVESTISSEMENT PEUT VARIER. LES DONNEES RELATIVES AUX PERFORMANCES PASSES ET SIMULATIONS DE PERFORMANCES PASSES ONT TRAIT OU SE REFERENT A DES PERIODES PASSES ET NE SONT PAS UN INDICATEUR FIABLE DES RESULTATS FUTURS. CECI EST VALABLE EGALEMENT POUR CE QUI EST DES DONNEES HISTORIQUES DE MARCHE. L'exactitude, l'exhaustivité ou la pertinence de l'information provenant de sources externes n'est pas garantie, bien qu'elle ait été obtenue auprès de sources raisonnablement jugées fiables.

AVERTISSEMENTS

LE PRÉSENT DOCUMENT EST CONFIDENTIEL ET NE PEUT ÊTRE NI COMMUNIQUÉ À UN TIERS (À L'EXCEPTION DES CONSEILS EXTERNES ET À CONDITION QU'ILS EN RESPECTENT EUX-MÊMES LA CONFIDENTIALITÉ) NI REPRODUIT TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT, SANS ACCORD PRÉALABLE ET ÉCRIT DE FINAVAL CONSEIL.

Il est recommandé aux investisseurs de se reporter à la rubrique « facteurs de risques » du prospectus des produits et aux Conditions Définitives d'Émission avant tout investissement dans le produit. Les investisseurs doivent analyser en profondeur les risques et les avantages de leurs décisions financières, en tenant compte de toutes les implications potentielles de la situation actuelle particulière.

Avant tout investissement dans un produit, les investisseurs sont invités à se rapprocher de leurs conseils financiers, fiscaux, comptables et juridiques.

Risque de marché : Les supports peuvent connaître à tout moment d'importantes fluctuations de cours (en raison notamment de l'évolution du prix, du(des) instrument(s) sous-jacent(s) et des taux d'intérêt), pouvant aboutir dans certains cas à la perte totale du montant investi.

Risque de liquidité : Ces produits comportent un risque de liquidité matériellement pertinent. Certaines circonstances de marché exceptionnelles peuvent avoir un effet négatif sur la liquidité des produits. Il se peut que l'investisseur ne soit pas en mesure de vendre facilement les produits ou qu'il doive les vendre à un prix qui impacte de manière significative le montant qu'il lui rapporte. Cela peut entraîner une perte partielle ou totale du montant investi.

Risque de perte en capital : Les produits présentent un risque de perte en capital. La valeur de remboursement des produits peut être inférieure au montant de l'investissement initial. Dans le pire des scénarii, les investisseurs peuvent perdre jusqu'à la totalité de leur investissement.

Remarque sur la valorisation du produit en cours de vie : Ces produits comportent une protection partielle du capital. Cette protection ne vaut qu'à la date d'échéance. La valeur des produits peut, pendant la durée de vie de ce dernier, être inférieure au montant de la protection du capital. En conséquence, l'investisseur peut perdre tout ou partie du montant investi si les produits sont vendus avant la date d'échéance.

Risque lié à l'éventuelle défaillance de l'Émetteur/du Garant : Conformément à la réglementation relative au mécanisme de renflouement interne des institutions financières (bail-in), en cas de défaillance probable ou certaine de l'Émetteur/du Garant, l'investisseur est soumis, sur décision de l'Autorité de Résolution compétente, à un risque de diminution de la valeur de sa créance, de conversion de ses titres de créance en d'autres types de titres financiers (y compris des actions) et de modification (y compris potentiellement d'extension) de la maturité de ses titres de créance.

Commercialisation dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation : les produits décrits dans ce document sont des actifs représentatifs de l'une des unités de compte du contrat d'assurance vie ou de capitalisation (ci-après le « Contrat d'Assurance Vie » ou « Contrat de Capitalisation »). Ce document décrit exclusivement les caractéristiques techniques et financières des Produits en tant qu'unité de compte du Contrat d'Assurance Vie ou du Contrat de Capitalisation. Ce document ne constitue pas une offre d'adhésion au Contrat d'Assurance Vie ou au Contrat de Capitalisation. L'assureur s'engage exclusivement sur le nombre d'unités de compte mais non sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. Il est précisé que l'entreprise d'assurance d'une part, l'Émetteur et le Garant d'autre part sont des entités juridiques indépendantes. Ce document n'a pas été rédigé par l'assureur. Ce document ne constitue pas une offre, une recommandation, une invitation ou un acte de démarchage visant à souscrire ou acheter les Produits qui ne peut être diffusé directement ou indirectement dans le public qu'en conformité avec les dispositions des articles L. 411-1 et suivants du Code monétaire et financier.

AVERTISSEMENTS

Restrictions générales de vente : Il appartient à chaque investisseur de s'assurer qu'il est autorisé à souscrire ou à investir dans ces produits.

Caractère promotionnel de ce document : Le présent document est un document à caractère promotionnel et non de nature réglementaire.

Performances sur la base de performances brutes : Les coupons éventuels peuvent être réduits par l'effet de commissions, redevances, impôts ou autres charges supportées par l'investisseur.

Absence d'offre de contracter : Ce document ne constitue de la part de Finaval Conseil, ni une offre, ni la sollicitation d'une offre en vue de l'achat ou de la vente des produits qui y sont décrits.

Information sur les données et/ou chiffres provenant de sources externes : Les informations sont fondées sur des informations publiques qui ont été compilées et ne peuvent en aucune circonstance être utilisées ou considérées comme un engagement de Finaval Conseil. Bien que les informations dispensées aient été établies sur la base d'informations obtenues de sources considérées comme fiables, Finaval Conseil ne garantit en aucune manière que ces informations soient exactes ou complètes. Sous réserve des lois applicables, ni Finaval Conseil ni l'Émetteur n'assument aucune responsabilité à cet égard.

Données de marché : Les éléments du présent document relatifs aux données de marchés sont fournis sur la base de données constatées à un moment précis et qui sont susceptibles de varier.

Les informations sur les valeurs liquidatives ou l'allocation d'actifs sont susceptibles d'évoluer à tout moment, notamment en fonction des conditions de marchés. Les performances passées ne garantissent pas les performances futures. Finaval Conseil se réserve le droit de modifier ses analyses sans avoir à en informer quiconque. Les scénarios présentés sont basés sur des hypothèses pouvant ne pas se réaliser. Les calculs de performances sont donnés à titre indicatif et pourraient ne pas être corrects et ne sauraient être en aucun cas un conseil d'investissement ou une représentation future des rendements. Les propositions mises en avant sont fournies à titre indicatif et peuvent être modifiées / retirées à tout moment par les partenaires de Finaval Conseil, sans que Finaval Conseil puisse en être tenu pour responsable. Les cotations devront faire l'objet d'une réévaluation avant toute souscription.

Finaval Conseil : Finaval Conseil, Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital de 10 000€ dont le siège social est situé 17 rue de Surène, Paris 75008, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de Paris sous le numéro 853 601 029 et immatriculée à l'ORIAS en qualité de Conseiller en Investissements Financiers, sous le numéro 19006888 (www.orias.fr). Et membre de l'Anacofi Courtage et de l'Anacofi CIF.

Le levier inédit du démembrement en SCPI



Inter Gestion
REIM

Soirée Valeurs & Conseils du jeudi 2 octobre 2025



Documents à usage strictement interne, réservés aux professionnels.

L'ADN D'INTER GESTION REIM

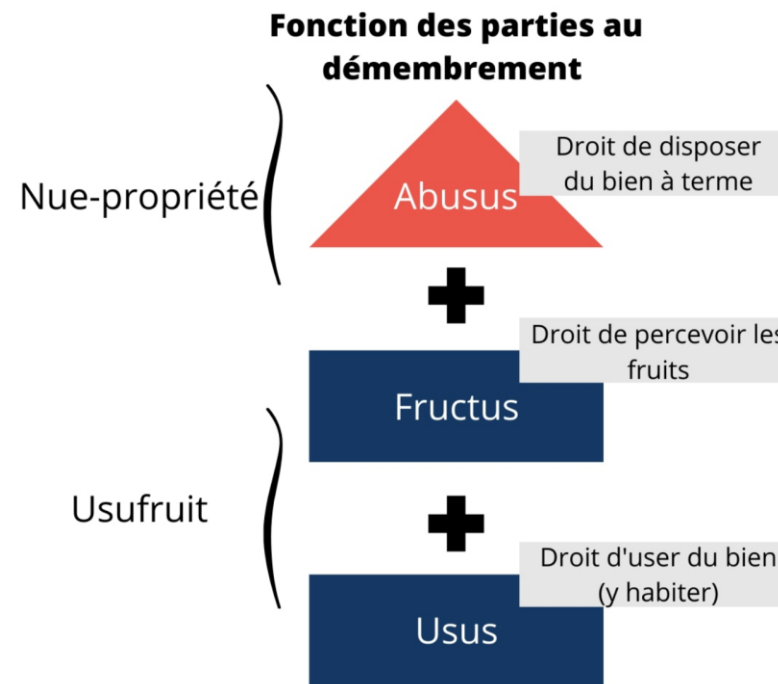
Société de Gestion **indépendante** et
entrepreneuriale depuis **35 ans**

Stratégie **locataire au centre**
Locataires acycliques, Sécurisation des baux, Usage optimisé

Nos fondamentaux : **stabilité des flux,**
modèles résilients et stratégie « anti-fragile »

Comment optimiser son investissement en SCPI grâce au mécanisme de démembrement de propriété

Démembrement, le principe



Investissement en SCPI en nue propriété

- Achat uniquement de la nue propriété
- Usufruit acquis par un acteur reconnu / Institutionnel
- Valeur calculée en fonction de la durée définie
- Reconstitution de la pleine propriété en faveur du nu propriétaire à l'issue de la durée prévue, et début de perception des loyers

Exemple 1: La société optimise sa trésorerie MT/LT en SCPI

- La société dispose de liquidité MT de **100k€**
- Investissement sur une durée de **7 ans**
- La quote-part de nue pro sur cette durée est de 72,50%

Hypothèse de rendement de 6,50% et revalorisation de 0,5%

 Cristal Life		
Nue-propriété		
Épargne		
	constituée	142 121,04 €
après 7 ans		
	Revenus fonciers annuels à terme	9 237,87 € / an
	Effort d'épargne net	100 000,00 €

Avantages :

- Patrimoine à terme important grâce au mécanisme de reconstitution de la pleine propriété
- Revenus à terme calculés sur l'épargne globale générée et non celle investie
- Aucune imposition pendant la durée du placement

Inconvénients :

- Pas de perception des loyers pendant la phase d'investissement
- Capital n'est pas disponible

Exemple 2: Chef d'entreprise / salarié via le versement programmé

- Mr B dispose d'un effort d'épargne mensuel de **500€**
- Il est en retraite dans **12 ans** et souhaite un complément de revenu

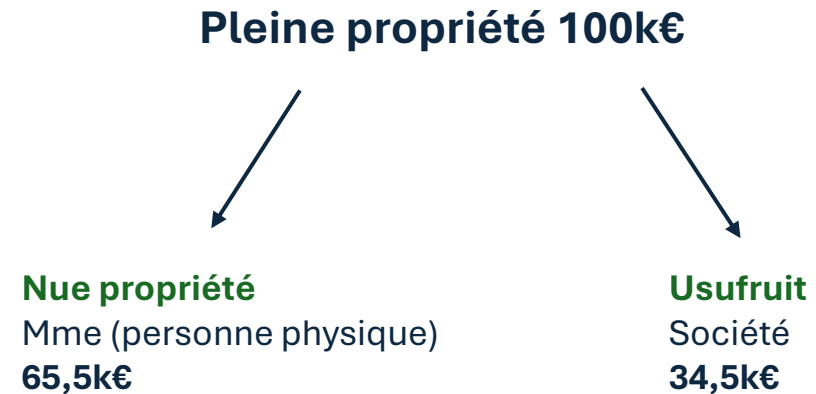
*Hypothèse de rendement de 6,50%
et revalorisation de 0,5%*



Exemple 3: Optimisation de la trésorerie de l'entreprise ET création de capital pour le dirigeant

Mme a un projet d'arrêter son activité dans 10 ans, sa société dispose de 34,5k€ de liquidités et souhaiterait à terme les récupérer et avoir un complément de revenu

Hypothèse de rendement à 6,50%



- Pendant 10ans la société touchera les loyers de 6,5k€ annuels.
- L'investissement en usufruit 34,5k€ est comptablement amortissable sur 10ans (3,45k€ par an, à hauteur du taux d'imposition), soit un TRI de 7,20%
- Au terme du placement, Mr (personne physique) récupère la pleine propriété des parts sans payer d'impôts, et percevra les 6,5k€

Offre d'épargne immobilière



REPUBLIQUE FRANCAISE



Inter Gestion
REIM

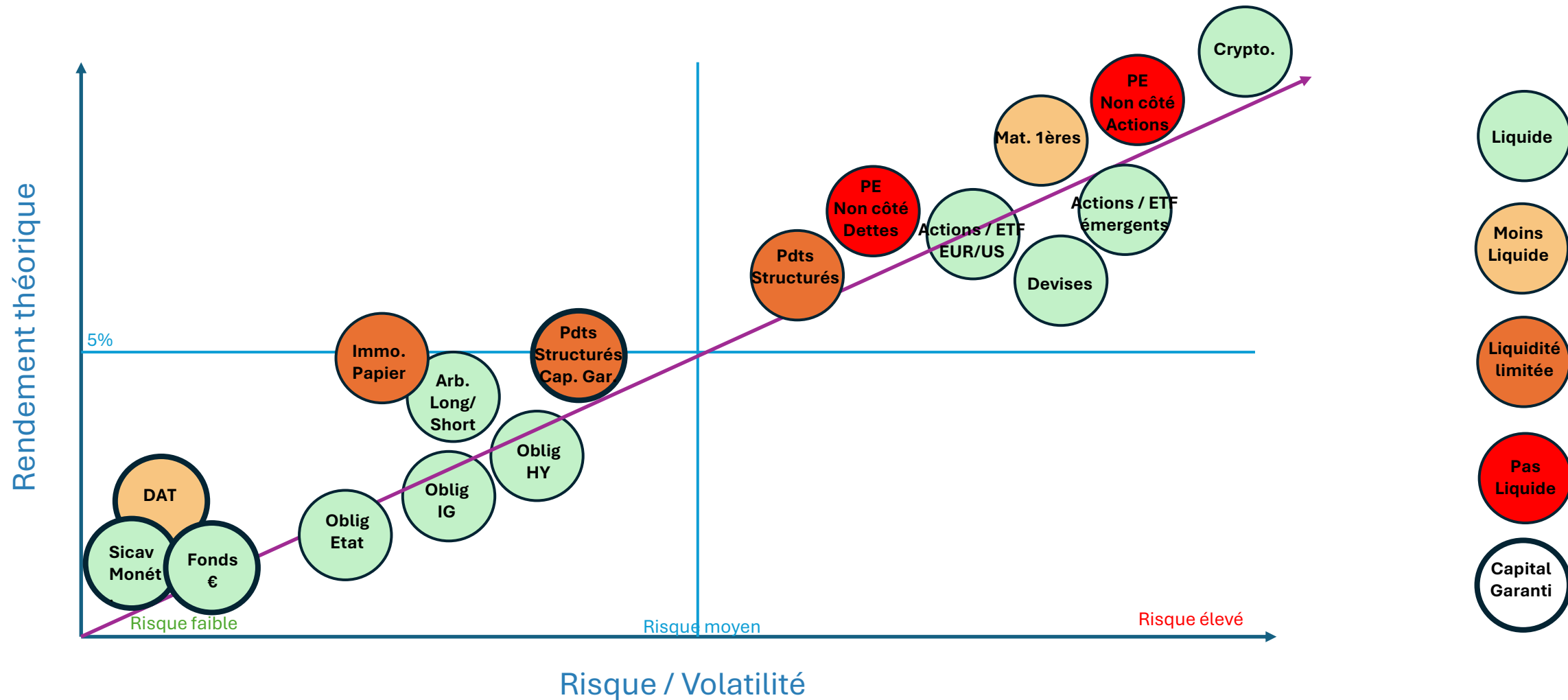
4^{ème} partie : Allocation d'actifs

Allocation d'actifs : kézako ?

L'allocation d'actifs a pour mission de **définir la répartition des avoirs entre différentes classes d'actifs** au sein d'une enveloppe de détention (compte-titres, assurance-vie, contrat de capitalisation, contrat retraite....) dans le respect :

- d'un **couple rendement/risque** défini selon le profil du client
- de sa **situation financière**
- de **l'environnement macro-économique**
- des niveaux de **valorisation des marchés** financiers

Allocation d'actifs : Les classes d'actifs



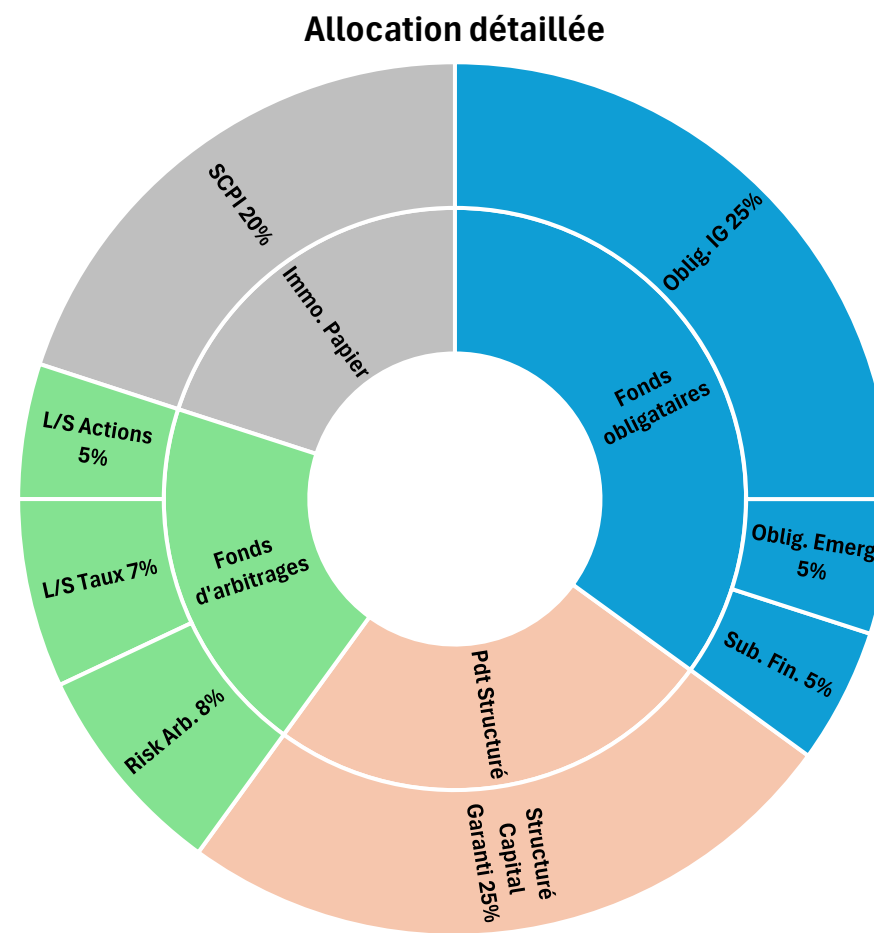
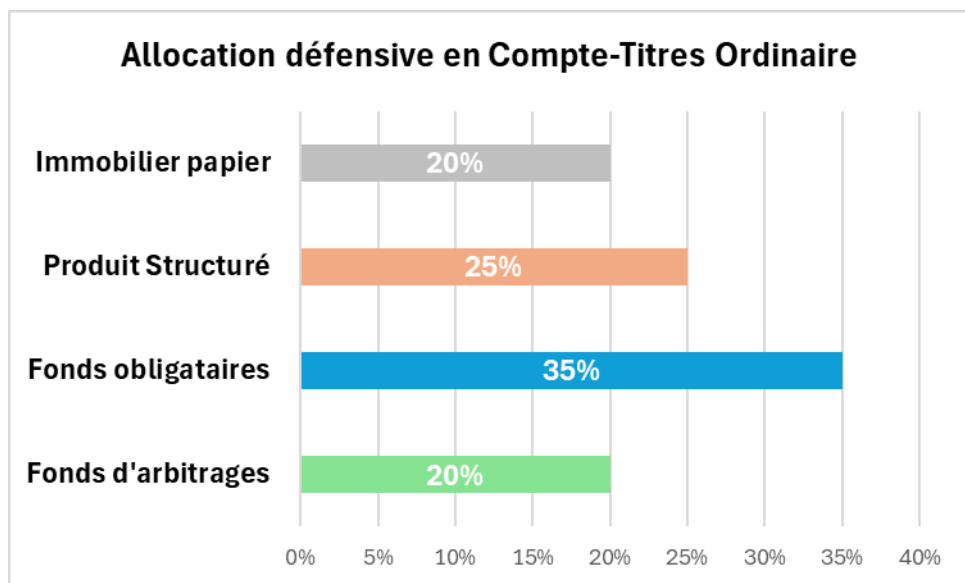
Allocation d'actifs : Environnement financier

Environnement économique	Contexte de marché
Croissance mondiale plutôt faible	Assouplissement monétaire terminé en Europe et initié aux USA
Commerce mondial ralenti du fait des droits de douane US	Tensions latentes sur les taux longs
Déficits budgétaires inquiétants dans plusieurs pays occidentaux	Spreads de crédit bas
Désinflation terminée ?	Niveaux de valorisation sur les grandes capitalisations occidentales plutôt élevés
Tensions géopolitiques marquées	Révolution technologique en cours avec l'IA
	Désamour sur l'USD

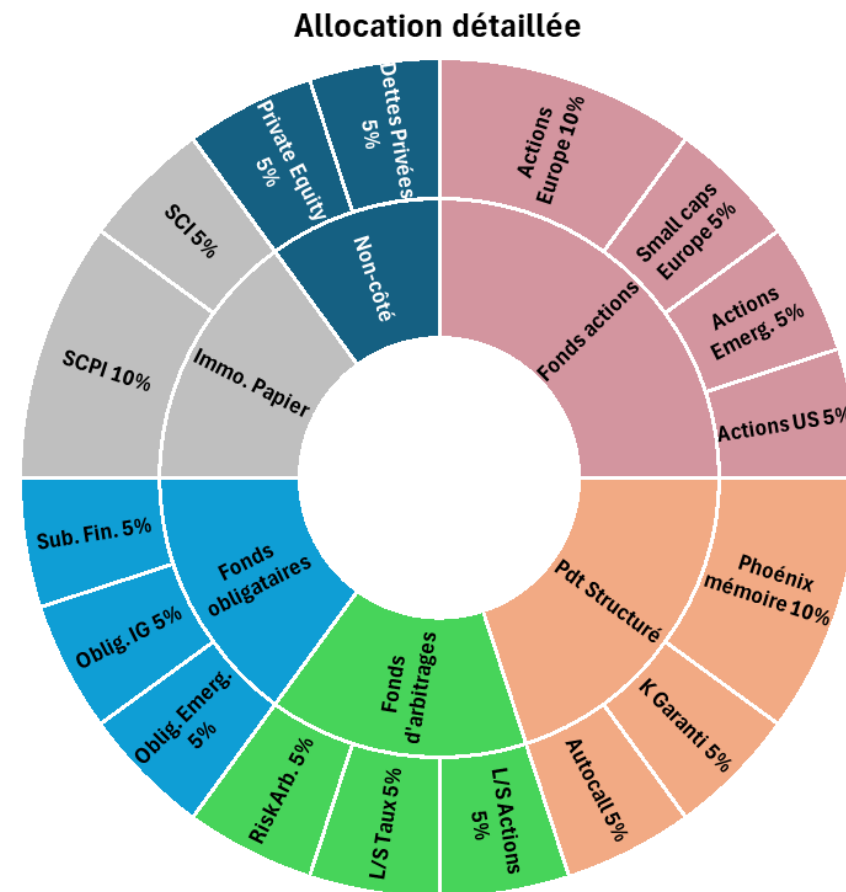
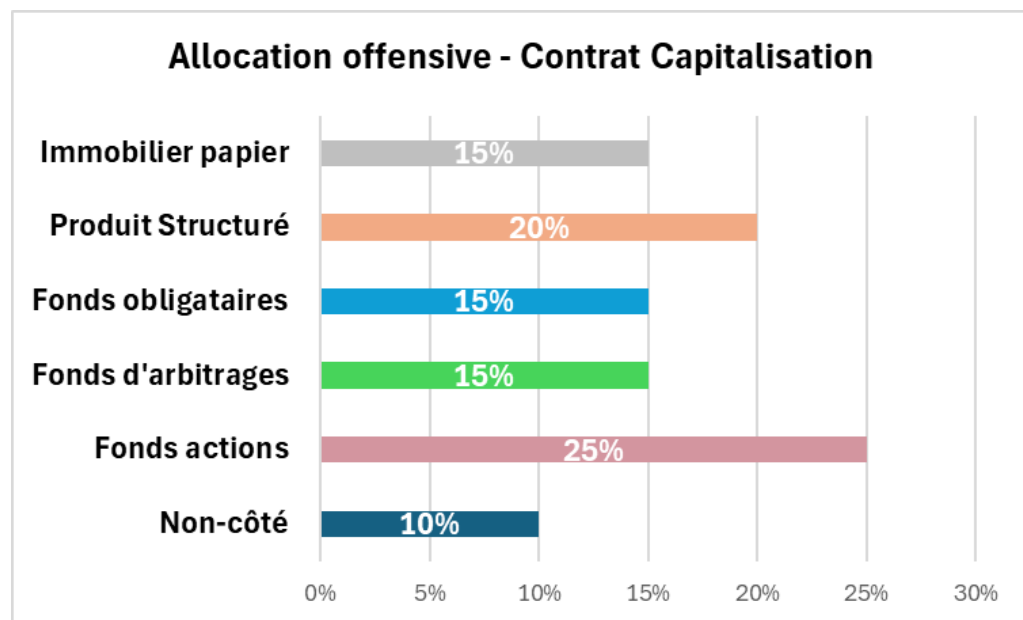
Allocation d'actifs : Traduction en termes de préférence d'allocation

Produits de taux	Actions	Autres
Limiter le poids des CAT/DAT et Sicav Monétaires Préférence pour les parties courtes des courbes de taux dans les supports obligataires Privilégier le secteur Investment Grade ou dettes subordonnées financières	Légère sous-pondération de la poche action En Europe, privilégier les secteurs défensifs (défense, santé, banques) et les petites et moyennes valeurs Maintenir une expo sur les technos mondiales Repondérer les émergents	Renforcer les stratégies d'arbitrage long/short Revenir progressivement sur les SCPI Profiter de la pente des taux pour détenir des structurés à capital garanti Pour les patrimoines les plus importants, diversifier sur le non-côté

Allocation d'actifs : Exemple d'allocation défensive en CTO



Allocation d'actifs : Exemple d'allocation dynamique en contrat de capitalisation



Questions | Réponses

Nouveauté : notre Podcast *Patrimoine à 360*



Scannez-moi !

Merci pour votre attention