

Livre Blanc des SCPI



SOMMAIRE

Qui sommes-nous	3
Le point de contexte.....	4
Avant-Propos.....	5
Les différents types de SCPI	7
Les avantages de la SCPI	8
Les risques afférents à la SCPI	10
Investir via une société	11
Le démembrement de parts de SCPI.....	12
L'info en plus.....	15
Notre sélection de produits	17

QUI SOMMES-NOUS ?

Le conseil en gestion de patrimoine **s'adresse à tous celles et ceux soucieux de gérer et d'optimiser leur patrimoine** en fonction de leurs intérêts. Notre expertise s'adresse aussi bien aux personnes morales qu'aux personnes physiques.

Parce que la vie, faite de projets et de rendez-vous ayant des répercussions sur votre patrimoine personnel ou professionnel, **bien vous conseiller présente un avantage décisif** à chaque étape de votre existence.

- ❑ Quelles solutions financières privilégier en fonction des événements de votre vie, des changements juridiques, de l'environnement économique ?
- ❑ Quelle stratégie globale établir pour optimiser votre patrimoine ?
- ❑ Comment concilier sécurité et rentabilité ?

Que vous souhaitiez construire votre patrimoine, le valoriser, en jouir ou le transmettre, l'analyse et **l'accompagnement d'un professionnel constitue un atout majeur** à chaque étape de votre vie privée comme professionnelle.

Notre expertise, spécifiquement adaptée aux personnes physiques et morales dont les enjeux patrimoniaux nécessitent, bien au-delà des prestations classiques, des **conseils et des services de gestion et d'investissement sur mesure**.

Dans un environnement juridique, fiscal et financier de plus en plus complexe, notre vocation consiste à trouver **la nature d'investissement qui répond à vos spécificités personnelles**.



POINT DE CONTEXTE

L'année 2023 aura marqué une cassure dans le monde des SCPI. En conséquence de la **succession des crises sanitaires, politiques et militaires, les économies occidentales ont vu le niveau d'inflation flamber**. Les banques centrales ont alors dû user de leur principal atout : l'augmentation du taux directeur. Après de multiples hausses, les taux semblent se stabiliser à l'automne 2023 atteignant 5.5% aux USA et UK, et 4,5% en UE.

“ La demande s'est effondrée provoquant mécaniquement une chute générale des prix ”

Le secteur de l'immobilier, peu adapté aux changements brutaux, a été directement impacté par ce cycle de resserrement monétaire. L'augmentation radicale du coût de l'emprunt a eu l'effet escompté puisque la demande s'est effondrée provoquant mécaniquement une chute générale des prix de l'immobilier. Si pour le secteur privé, cette baisse logique des valorisations est temporisée par une attente des vendeurs et une chute des transactions, les SCPI sont dans l'obligation d'évaluer et de publier la valeur de leurs actifs. De plus, il ne peut pas exister un écart plus important que 10% entre la valorisation des actifs (prix de reconstitution) et le prix de souscription des parts.

Sans surprise, bon nombre de SCPI ont donc dû **revoir le prix de leurs parts à la baisse**. Cette situation révèle de profondes disparités chez les acteurs. Nous constatons tout d'abord que les grandes surfaces de bureaux en périphérie des villes ont de plus en plus de mal à trouver des locataires et voient leur valeur marchande largement réévaluée. Les SCPI composées d'immeubles de plus petites surfaces à l'emplacement privilégié résistent bien mieux au contexte. C'est dans les situations difficiles que l'on peut juger de la stratégie opérée par les gérants et nous pouvons observer que des SCPI historiques, à la capitalisation très importante se trouvent en difficulté, car bon nombre de leurs actifs ont été achetés quand la demande était importante, et donc, à prix fort.

La baisse du prix des parts provoque une fuite des associés qui ne laisse que deux options aux gérants de SCPI : **geler la liquidité au risque de froisser les investisseurs, ou vendre des actifs dans un contexte défavorable figeant définitivement les baisses de valeurs.**

“Ce climat donnant largement la main aux acheteurs, les jeunes SCPI vont tirer leur épingle du jeu”

Ce changement de paradigme est également une source d'opportunités. Dans un contexte de taux élevés, toutes les classes d'actifs doivent rehausser leurs rendements si elles ne veulent pas pâlir de la comparaison avec des actifs sans risque plus rémunérateurs. De nouveaux acteurs en constitution de SCPI, ou celles existantes en capacité de collecter, affichent des rendements records. Ce climat donnant largement la main aux acheteurs, permet aux sociétés pouvant investir sans faire appel à l'endettement, d'acquérir des biens de premier choix à des valeurs compétitives. Ces SCPI publient ainsi des rendements parfois spectaculaires et retrouvent toute leur place dans un portefeuille d'investisseurs. Les derniers reportings publiés attestent de ce bon redémarrage des SCPI.

AVANT-PROPOS

L'investissement "pierre-papier" permet aux investisseurs d'acquérir des parts dans des véhicules d'investissement immobilier tels que les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), les Sociétés Civiles Immobilières au travers de l'assurance-vie et les Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

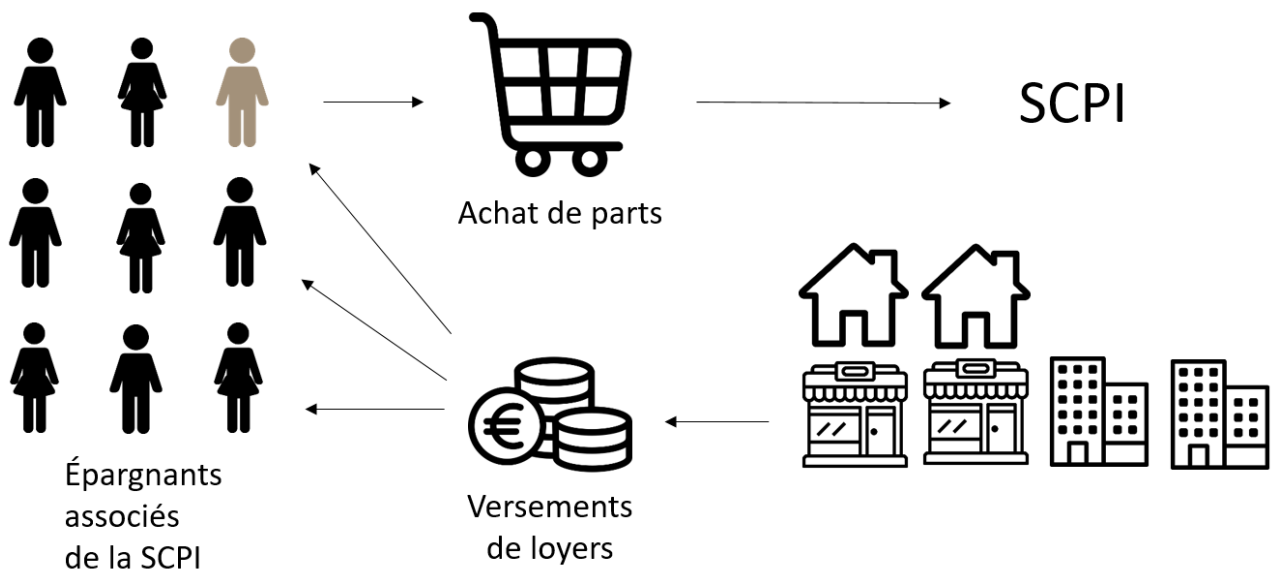
Plutôt que d'acheter des biens immobiliers directement, **les investisseurs achètent des parts de ces structures, leur donnant droit à une part des revenus et des plus-values générés par le portefeuille immobilier détenu.** En investissant dans ces véhicules, les investisseurs bénéficient d'une diversification immédiate, d'une liquidité accrue et d'une gestion professionnelle des actifs.

Investir en SCPI, ou "Sociétés Civiles de Placement Immobilier", offre une manière pratique d'accéder au marché immobilier sans les contraintes liées à l'acquisition directe de biens. Les SCPI fonctionnent comme des sociétés de gestion collective, collectant des fonds auprès d'investisseurs pour constituer un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers. Les investisseurs achètent des parts dans ces sociétés et perçoivent des revenus sous forme de dividendes proportionnels à leur participation. Les SCPI offrent une gestion professionnelle des actifs et une diversification immédiate du portefeuille.

Dans les années 1960, les premières SCPI voient le jour. Pour l'époque, il s'agit d'une **solution novatrice** qui permet aux investisseurs d'accéder au marché de l'immobilier à partir de quelques centaines d'euros, pour se constituer un patrimoine et obtenir des revenus réguliers.

L'investissement dans l'immobilier physique devient **accessible pour tous** avec un investissement modéré et **sans inquiétudes de gestion** en achetant des parts d'une société de placement dédiée à l'immobilier.

Les SCPI, placements collectifs, représentent une excellente solution pour les investisseurs souhaitant **diversifier leurs placements.** Attention toutefois, l'investissement n'étant pas garanti, le risque de perte en capital reste présent.



Dans leur fonctionnement, deux grandes tendances de SCPI se distinguent :

- **La SCPI à capital fixe** : lors de sa conception, un objectif de souscription est déterminé à l'avance, c'est-à-dire une valeur du capital. L'investisseur peut acheter des parts de la SCPI pendant la phase de constitution du capital. Une fois le montant prédéterminé du capital atteint, il n'est plus possible de souscrire à de nouvelles parts. Toutefois, le montant du capital souscriptible pourra être revu à la hausse sur décision du gérant. Pour ce fonctionnement, le prix d'achat d'une part est fixé selon le marché de l'offre et de la demande.

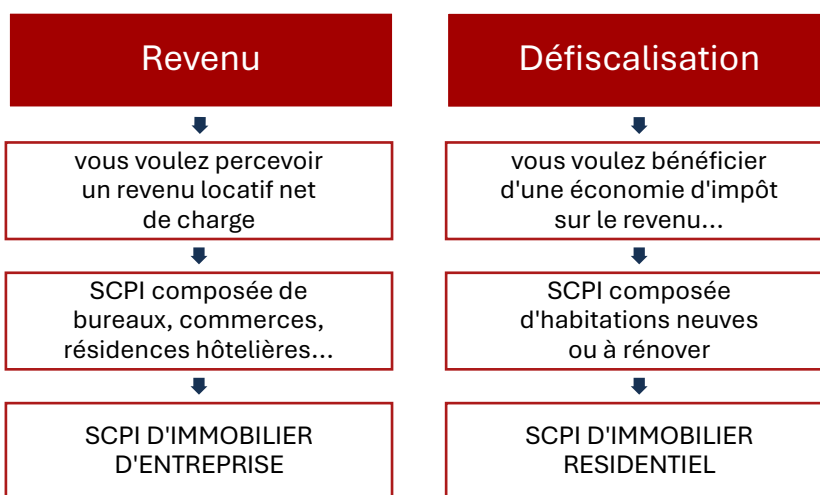
- **La SCPI à capital variable** : L'investissement est possible à tout moment, il n'y a pas de montant de souscription maximum. Le gérant devra alors investir en permanence les capitaux investis. Cette méthode de gestion peut avoir un impact négatif sur la qualité des actifs sélectionnés. Toutefois, ces SCPI présentent un caractère plus stable : le prix des parts étant fixé par le gérant, il ne varie pas selon l'offre et la demande.

Notre cabinet propose principalement les SCPI à capital variable pour leur caractère stable.

Les SCPI de rendement : l'objectif étant la distribution de revenus réguliers ou la réalisation de plus-values immobilières sur la vente des parts. Le patrimoine se compose principalement de bureaux, de commerces loués par des entreprises/institutions, publiques comme privées ou des structures appartenant toutes à la même thématique (santé, maison de repos, EHPAD...).

Les SCPI fiscales ou immobilier résidentiels : l'objectif premier n'est pas de distribuer des revenus élevés, mais de faire profiter aux investisseurs d'avantages fiscaux. Le patrimoine de ces SCPI se compose d'immobilier d'habitation, sélectionné en fonction de leur zone géographique ainsi que de leurs qualités intrinsèques (localité, services, emplois...).

Les biens sélectionnés seront soit neufs ou rénovés, selon le dispositif législatif en vigueur rattaché (SCPI Pinel, SCPI Malraux...). L'investisseur bénéficiera de réductions d'impôts en contrepartie d'une durée de détention minimum des parts. Il est toutefois possible de revendre ses parts avant la durée de détention minimum sur le marché secondaire, mais cette action entrainera l'annulation des avantages fiscaux offerts par ce placement.



Notre cabinet privilégie les SCPI de rendement. Elles offrent une meilleure liquidité et un engagement de conservation moins important.



■ Diversifier son investissement

Le placement immobilier mutualisé, autrement dit la pierre papier, permet de diversifier son patrimoine. Cet investissement offre la possibilité de placer son argent dans des actifs tangibles, de bénéficier de rendement tout en étant décorrélié des soubresauts de l'économie.

De plus, une SCPI investit non pas dans un seul bien immobilier, mais dans un parc immobilier, composé d'actifs variés, parfois de natures différentes, dans des zones géographiques diverses, loués à des locataires différents ce qui permet de diluer le risque.

La SCPI se présente comme un moyen simple d'utilisation pour détenir un patrimoine immobilier diversifié.

■ Un placement accessible

Le montant d'investissement initial sur des SCPI est faible. Il varie en fonction de la SCPI sélectionnée avec un ticket pouvant aller de 100 € à 1 000 € ou plus. Toutefois, selon la SCPI choisie, un nombre minimum de parts pour l'investissement initial peut être requis.

Si vous souhaitez investir dans l'immobilier sans apporter une somme trop importante, tournez-vous sans hésiter vers l'investissement en SCPI. Il est évidemment possible d'amener un montant supérieur, qu'il s'agisse de plusieurs centaines ou de plusieurs milliers d'euros. Il existe une forte liberté de montants d'investissement, et ces sommes restent dérisoires en comparaison avec un investissement immobilier classique.

■ Un risque dilué

Lorsqu'un investisseur achète des parts de SCPI, la gestion des biens immobiliers relève des professionnels. La multitude d'actifs qui compose le patrimoine de la SCPI permet de mutualiser les risques. S'ajoute à la diversification des actifs une diversification géographique. En effet, avec l'apparition des SCPI européennes, qui agrandissent la zone d'investissement, le risque est d'autant plus dilué.

■ Un investissement liquide

Opter pour un investissement en SCPI permet de profiter d'un investissement plus liquide qu'un investissement direct en immobilier.

En effet, la revente de ses parts de SCPI se fait de manière moins complexe qu'un bien immobilier du fait de sa plus faible valeur. Le délai moyen de revente des parts sur le marché secondaire s'approche en moyenne de deux mois.

Toutefois, les SCPI ne bénéficient pas d'une liquidité aussi importante que les placements financiers.

■ Un large choix de SCPI

Plusieurs types de SCPI ont été créés pour répondre aux objectifs des investisseurs, notamment les SCPI fiscales et les SCPI de rendement. De plus, des SCPI thématiques existent également pour les investisseurs souhaitant se positionner dans un secteur ou une zone géographique spécifique.

■ Un rendement attractif

Malgré un taux de rendement en légère baisse depuis quelques années, les SCPI restent un investissement relativement sûr. Le taux de rendement moyen pour l'année 2023 atteint 4.53%, un rendement semblable à l'année 2022. Ces chiffres démontrent la résilience des SCPI.

Le rendement d'une SCPI est corrélé à la nature des actifs investis par celle-ci. En effet, celles privilégiant l'immobilier d'entreprise présentent traditionnellement un rendement supérieur à l'immobilier résidentiel, qui permet de profiter d'avantages fiscaux principalement.

Pour apprécier la performance d'une SCPI, deux critères doivent être analysés :

- ❑ **Le taux de rendement.** Il correspond au montant annuel des revenus distribués au titre de l'année N.

À noter : depuis le 1^{er} juillet 2022, le « Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) » devient le « Taux de Distribution SCPI (TD) ».

- ❑ **L'évolution du prix de la part.** Le prix de la part peut varier en fonction du marché de l'immobilier ainsi que de la capacité du gérant à arbitrer son portefeuille.



■ Le risque de liquidité

Il représente le risque le plus important à prendre en compte. Un investissement dans une SCPI présente un caractère plus liquide qu'un investissement direct dans un bien immobilier. Toutefois, il peut s'avérer difficile de revendre sur le marché secondaire ses parts de SCPI si ces dernières subissent une décote importante.

Afin de limiter ce risque, l'investisseur doit avoir connaissance de la durée d'investissement conseillée et, idéalement la respecter.

■ Le risque de rendement

Comme l'ensemble des placements financiers, les SCPI présentent un risque de rendement et le capital n'est pas garanti. Les rendements des SCPI peuvent varier pour de nombreuses raisons : impayés, crise financière... Le prix des parts peut donc fluctuer de manière plus ou moins importante. Pour pallier le risque de rendement, il faut impérativement sélectionner une SCPI qui investit dans des actifs diversifiants et de qualité.

Notre cabinet propose une sélection affinée de SCPI qui répond à des critères stricts de solidité, de régularité, de performance et de diversification géographique ou sectorielle pour limiter au maximum les prises de risque.

Pourquoi investir via une société ?

Acquérir un bien immobilier par le biais d'une société est une stratégie d'investissement offrant plusieurs avantages et possibilités aux investisseurs. Cette approche implique l'utilisation d'une entité juridique, telle qu'une société, pour détenir et gérer le bien immobilier plutôt que de l'acquérir en son nom propre. Voici quelques points clés à considérer lors de l'acquisition d'un bien par le biais d'une société :

■ Responsabilité limitée

L'un des principaux avantages d'acquérir un bien par le biais d'une société est la limitation de la responsabilité. En effet, en créant une entité juridique distincte, les investisseurs peuvent protéger leurs actifs personnels en cas de litige ou de problème financier lié au bien immobilier.

■ Avantages fiscaux

Les sociétés peuvent bénéficier de certains avantages fiscaux qui ne sont pas disponibles pour les particuliers. Par exemple, les frais de fonctionnement de la société, tels que les intérêts d'emprunt et les frais de gestion, peuvent être déduits des revenus générés par le bien immobilier, réduisant ainsi la charge fiscale globale.

■ Flexibilité de structuration

L'acquisition par le biais d'une société offre une grande flexibilité en termes de structuration de l'investissement. Par exemple, les investisseurs peuvent choisir d'utiliser différentes formes de sociétés, telles que les SARL, les SAS ou les SCI, en fonction de leurs objectifs financiers et de leur situation personnelle.

■ Transfert de propriété facilitée

La propriété d'un bien immobilier détenu par une société peut être plus facilement transférée que celle d'un bien détenu en nom propre. Cela peut faciliter la transmission du patrimoine aux héritiers ou aux acquéreurs potentiels à l'avenir.

■ Gestion professionnelle

En confiant la gestion du bien à une société, les investisseurs peuvent bénéficier d'une gestion professionnelle et spécialisée. Cela peut être particulièrement avantageux pour les investisseurs qui ne souhaitent pas gérer activement le bien immobilier ou qui n'ont pas l'expertise nécessaire dans ce domaine.

■ Qu'est-ce que le démembrement ?

La pleine propriété d'un bien peut être partagée entre plusieurs personnes. On parle de démembrement de propriété, entre deux ou plusieurs personnes, appelé usufruitier et nu-proprétaire. Ils disposent de droits différents.

L'usufruitier peut :

- Habiter le bien (l'usus)
- Louer le bien et en percevoir les fruits (le fructus)

« L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. » C. civ. art. 578

Le nu-proprétaire peut :

- Disposer du bien (l'abusus)

L'usufruit est un droit réel temporaire. À son extinction, le nu-proprétaire devient alors **plein propriétaire**.

Le démembrement d'un bien présente des avantages fiscaux dans la mesure où le donateur ne paye des droits que sur la nue-proprété, qui a une valeur moindre que la pleine propriété. À l'extinction de l'usufruit, le nu-proprétaire devient automatiquement plein propriétaire, et ce, **sans aucune imposition**.

Il existe différents types d'usufruit, qui peuvent être distingués selon leur origine, leur durée, le nombre de leurs titulaires ou encore leur objet. Dans le cadre d'un démembrement de parts de SCPI, nous évoquerons l'usufruit à durée, c'est-à-dire l'usufruit temporaire.

■ Acquisition de l'usufruit de parts de SCPI

L'acquisition de l'usufruit de parts de SCPI signifie qu'une autre personne, physique ou morale, détient la nue-proprété jusqu'à l'extinction de l'usufruit temporaire.

La nue-proprété appartient généralement à une société de gestion. L'échéance est prévue et la pleine propriété se reconstitue entre les mains du nu-proprétaire.

Le démembrement est constitué pour une durée temporaire de 5 à 15 ans.

Ainsi, **l'usufruitier perçoit les revenus de la SCPI**, jusqu'à l'extinction de son droit.

L'investissement de l'usufruit de parts de SCPI est préconisé pour :

- une personne **physique** ayant un déficit foncier reportable important devant être consommé dans un délai court. La perception de ces revenus fonciers sera fiscalement favorable puisqu'ils seront neutralisés par le déficit foncier existant.
- Une personne **morale** qui souhaite placer sa trésorerie à moyen terme, sans l'immobiliser durablement.

Le prix d'achat de l'usufruit de parts de SCPI est fixé selon la **durée** de l'usufruit. Plus la durée de démembrement est longue, plus la valeur de l'usufruit est importante.

La valeur économique de l'usufruit est déterminée selon la durée, le prix d'acquisition du droit ainsi que la rentabilité.

Par exemple :

Durée du démembrement	Valeur usufruit à durée fixe	Valeur nue-propiété
5 ans	18 %	82 %
7 ans	25 %	75 %
10 ans	34 %	66 %

○ **Imposition des loyers pour l'usufruitier**

Pour un acquéreur soumis à **l'impôt sur le revenu**, les loyers versés sont soumis au barème progressif dans la catégorie des revenus fonciers et aux **prélèvements sociaux** de 17,2%.

La SCPI peut également verser des revenus issus de ses placements financiers, ce sont des revenus accessoires. Dans ce cas, les revenus sont soumis au PFU ou au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

En cas de cession de la SCPI, la plus-value immobilière est imposée au titre des plus-value immobilière des particuliers.

Pour un acquéreur soumis à **l'impôt sur les sociétés**, la société peut **amortir** l'usufruit et les frais d'acquisition s'ils sont intégrés au prix d'acquisition. Les revenus nets sont imposés au sein de la société au taux de :

- 15% pour la fraction du bénéfice inférieur à 42 500€
- 25% pour la fraction de bénéfice au-delà.

En cas de cession de la SCPI, la plus-value immobilière est intégrée au bénéfice imposable de la société et taxée au taux de l'IS.

○ **Imposition de la fortune immobilière pour l'usufruitier**

L'usufruit des parts de SCPI détenu par un **particulier** est taxable au titre de l'IFI pour la valeur en **pleine propriété**. Les parts de SCPI doivent être déclarées selon la fraction représentative de biens ou droits immobiliers détenus par la société de gestion. Cette dernière adresse chaque année au porteur des parts la valorisation IFI à déclarer.

En revanche, si l'usufruitier est détenu par une **personne morale**, la fraction imposable est déterminée en retenant la seule valeur de **l'usufruit** du bien immobilier détenu par la société.

■ **Acquisition de la nue-propriété de parts de SCPI**

L'investissement en nue-propriété de parts de SCPI est préconisé pour les personnes disposant d'un capital à investir ou d'une capacité d'épargne importante et n'ayant pas besoin de revenus immédiats, mais plutôt à terme.

L'opération est particulièrement intéressante pour les personnes assujetties à :

- Une tranche marginale d'imposition élevée (**TMI de 45% + 17,2% de PS**, soit une pression fiscale de 62.2% sur les revenus fonciers)
- L'impôt sur la fortune immobilière. (**IFI**)

Tout comme l'usufruitier, le nu-proprétaire bénéficie d'une **décote** sur le prix d'achat des SCPI. Plus la durée du démembrement est longue, moins la valeur de la nue-propriété est élevée, contrairement à l'usufruit.

Toute la durée du démembrement, le nu-proprétaire ne **touche aucun loyer** de la SCPI. A l'extinction de l'usufruit, le nu-proprétaire devient plein propriétaire, **sans aucune imposition**. L'investisseur devenu plein propriétaire des parts pourra alors les conserver pour en percevoir les loyers.

○ **Imposition de la fortune immobilière pour le nu-proprétaire**

Si la nue-propriété est détenue par un **particulier**, sa valeur n'est **pas prise en compte** dans l'assiette taxable de l'IFI.

En revanche, si la nue-propriété est détenue par une **personne morale**, la fraction imposable est déterminée en retenant la seule valeur de la **nue-propriété** du bien immobilier détenu par la société.

L'INFO EN PLUS

Nous proposons l'investissement dans des parts de SCPI en direct, mais il est également possible de le faire **au sein de votre contrat d'assurance vie ou de capitalisation**, comme vous le feriez sur n'importe quel autre support d'investissement disponible (fonds euros, OPCVM, etc.). **Votre conseiller vous guide dans la solution à sélectionner pour votre profil patrimonial.**

Le placement via une assurance-vie offre un accès à **deux typologies complémentaires d'investissement dans l'immobilier** : les OPCI (organisme de placement collectif immobilier) et les SCI (sociétés civiles immobilières). Ces supports viennent compléter l'offre immobilière pour s'adapter à la demande et aux profils des investisseurs.

- **Les OPCI** : alternative idéale à l'investissement dans les SCPI apparue dans les années 2000. Le support, très majoritairement investi en immobilier (entre 60% et 90% de son actif), possède également une poche de liquidité de 10 % minimum. Son allocation peut également être révisée avec un investissement jusqu'à 30 % de ses actifs vers des valeurs mobilières (actions, OPCVM...). Cette composition hybride permet d'offrir une meilleure liquidité à ce placement. Toutefois, un risque de volatilité pèse sur les OPCI du fait de l'exposition aux marchés financiers.
- **La SCI** : elle permet de détenir, acheter ou transmettre un ou des biens immobiliers avec de nombreux avantages. La SCI se constitue par le regroupement de deux personnes minimums, ou chacun détient des parts en fonction du capital investi. Elle permet de détenir des parts de SCPI, OPCI, des immeubles, foncières cotées ou non cotées...les revenus issus de la SCI sont capitalisés et vont augmenter la valeur de parts.

OPCI	SCPI	SCI
------	------	-----



COMPOSITION DES SUPPORTS

Immobilier direct	OUI	OUI	OUI
Immobilier indirect	OUI	NON	OUI
Foncières cotées	OUI	NON	OUI
Valeurs mobilières	OUI	NON	NON
Liquidités	OUI	OUI	OUI

CARACTÉRISTIQUES

Fréquence de valorisation	Bimensuelle	Annuelle	Hebdomadaire
Publication valeur liquidative	J+8	Selon la date de l'AG	J+1

GESTION DES REVENUS

Capitalisés, coupons sur OPCI	Distribués, coupons sur le fonds €	Capitalisés, évolution VL
-------------------------------	------------------------------------	---------------------------

FRAIS

Souscription	Entre 3,5% et 5%	Entre 0% et 10%	Entre 1% et 2%
Gestion	Entre 1,5% et 4,5% TTC	Entre 9% et 20% HT	Entre 0,9% et 1,6% HT



ACS Patrimoine

5 Boulevard Anatole France
CP 30209
19100 Brive la Gaillarde
05 55 18 03 19

Copyright © ACS Patrimoine – Tous Droits Réservés

Cette présentation est destinée aux clients professionnels qui possèdent de l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre leurs propres décisions d'investissements et évaluer correctement les risques encourus, au sein de l'article L.533-16 du code monétaire et financier. La présentation des instruments financiers réalisée dans le présent document n'est pas exhaustive. Elle ne constitue pas une commercialisation ni une recommandation d'achat ou de vente personnalisée d'instrument financier (conseil en investissement). Avant de souscrire ou d'acheter un instrument financier, le client potentiel doit prendre connaissance des documents réglementaires (note d'information, statuts, dernier rapport annuel de bulletin trimestriel d'information) qui incluent notamment l'ensemble des risques connus liés à l'investissement envisagé. Ces risques peuvent inclure l'existence de perte importante ou totale de l'investissement réalisé, selon leur nature.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.