

LES INSTRUMENTS FINANCIERS

Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA)

Pour investir sur des actifs spécifiques comme le non coté ou l'immobilier.

Les FIA sont des Organismes de Placements Collectifs (OPC) à vocation spécifique qui collectent l'épargne d'un grand nombre d'investisseurs dans un portefeuille de valeurs mobilières (actions, obligations, etc.) géré par un professionnel.



Pourquoi souscrire des FIA ?

Les FIA regroupent notamment des **OPC à vocation spécifique : fonds spécialisés dans un certain type d'investissement ou destinés à une catégorie particulière d'investisseurs**, parfois assortis de **dispositions fiscales incitatives**. Parmi eux : les fonds d'épargne salariale réservés aux salariés d'une entreprise, les fonds de capital investissement (FCPR), les véhicules d'immobilier collectif (SCPI, OPC)...



L'essentiel des SCPI

Appelée aussi « pierre-papier », une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est **un placement collectif dans l'immobilier** dont les parts sont détenues par des personnes physiques ou morales appelées « **associés** ». Ils perçoivent à intervalles réguliers (souvent trimestriel) le revenu issu de la location des biens. On distingue :

SCPI de rendement	Elles ont pour objectif de distribuer des revenus réguliers aux associés. Trois catégories : <ul style="list-style-type: none">- classiques diversifiées : spécialisées en immobilier d'entreprise (bureaux).- murs de magasins : principalement composées de commerces (de détail, « pieds d'immeuble », ou plus grandes surfaces, petits centres commerciaux) aux rentabilités généralement élevées.- géographiques : patrimoine concentré en régions ou hors de France.
SCPI de plus-value	Leur stratégie d'acquisition est orientée vers des produits au potentiel de valorisation important (exemple : immeubles d'habitation régis par la loi de 1948). Les loyers sont réinvestis dans des investissements qui valorisent l'immeuble.
SCPI Fiscales	Elles s'inscrivent dans des dispositifs législatifs et fiscaux initiés par les pouvoirs publics. Elles sont alors principalement investies en immobilier d'habitation, appartements et maisons individuelles, neufs ou à rénover.

Une commission de souscription est prélevée. Son montant est indiqué dans la Notice de la SCPI.

Quels sont les avantages et risques ?

Avantages	Risques
<ul style="list-style-type: none">• La possibilité de revenus réguliers grâce à l'étalement des échéanciers des baux.• Un investissement plus accessible dans l'immobilier.• Des risques locatifs mutualisés et l'absence de soucis de gestion, celle-ci étant assurée par une société de gestion.• La transparence de l'information : l'activité peut être suivie grâce au bulletin trimestriel d'information.	<ul style="list-style-type: none">• L'absence éventuelle de rendement ou la perte de valeur : risques atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie en capital.• Une liquidité faible: la SCPI n'étant pas un produit coté, les conditions de cession (délais, prix) peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La SCPI offre un accès facilité à l'immobilier locatif. Toutefois c'est un placement à long terme (minimum 8 ans) qui doit être acquis dans une optique de diversification du patrimoine ou, le cas échéant, d'obtention d'avantages fiscaux.



L'essentiel des FCPR

Les Fonds Communs de Placement à Risque sont des placements collectifs investis essentiellement dans des titres non cotés. Ils permettent de **bénéficier d'avantages fiscaux** en contrepartie du risque pris et de la durée de mobilisation de votre épargne.

On distingue deux types de Fonds Communs de Placement à Risque :

FCPI Fonds Commun de Placement dans l'Innovation	FIP Fonds d'Investissement de Proximité
PME françaises et européennes innovantes : Un FCPI est investi à 70 % minimum dans des sociétés ayant leur siège social dans l'Union Européenne, soumises à l'impôt sur les sociétés, employant moins de 2 000 salariés et présentant un caractère innovant.	PME françaises régionales : Un FIP est investi à 70 % minimum dans des Petites et Moyennes Entreprises (PME) françaises non cotées en Bourse. Ces entreprises doivent, soit avoir leur siège social, soit exercer principalement leur activité dans la zone géographique définie.

Investir dans des FCPR comporte des frais : consultez les Conditions tarifaires avant de souscrire.

Quels sont les avantages et risques ?

Avantages	Risques
<p>Le principal avantage des FCPR réside dans les avantages fiscaux associés :</p> <ul style="list-style-type: none">• A l'entrée : 18 % de réduction du montant investi (hors droits d'entrée) dans la limite de 2 160 € pour un célibataire et de 4 320 € pour un couple soumis à imposition commune, correspondant respectivement à un investissement (hors droits d'entrée) de 12 000 € et 24 000 €.• A la sortie : Exonération d'impôt sur les plus-values (hors prélèvements sociaux).	<ul style="list-style-type: none">• L'absence de liquidité jusqu'à l'échéance : Les avantages fiscaux sont acquis en contrepartie d'une durée de détention minimum de 5 ans, pouvant aller jusqu'à 10 ans. Votre investissement est bloqué jusqu'à la liquidation du fonds. La possibilité de sortie avant l'échéance est limitée à des circonstances particulières (décès...).• Risque de perte en capital : compte tenu de la nature des investissements, le risque de perte en capital à l'échéance est élevé.

Les FCPR sont réservés à des investisseurs avertis et dont la situation financière permet à la fois de bloquer l'argent investi à long terme et de supporter une perte potentiellement élevée à l'échéance. Il convient de consulter les documents d'information (DICI) avant de souscrire et de ne pas investir plus de 5 à 10 % de votre patrimoine financier sur ce type d'investissement.