

# Forum des investisseurs

## Annexes C

### Ensemble au travail

### Le Forum des investisseurs 2007



Commission des  
valeurs mobilières  
de l'Ontario

[www.cmvo.com](http://www.cmvo.com)

# Forum des investisseurs

## Marché dispensé

Steven G. Kelman  
Président, Steven G. Kelman & Associates Ltd  
Conseiller en valeurs mobilières



# Émissions de marché dispensé

- ▶ Comprendre les risques supplémentaires
- ▶ Sont-elles appropriées pour vous ?

# Sens de « dispensé »

- ▶ Dispensé des règles exigeant un prospectus
- ▶ Offert en vertu d'une exemption
  - Les dépôts en incluant les billets à capital protégé avec les banques à charte des annexes I et II
  - Contrats d'annuité d'assurance en incluant les fonds distincts
  - Titres de placement offerts au moyen de notices d'offre aux investisseurs accrédités et sous l'exemption de 150 000 \$

# Billets à capital protégé

- ▶ La majorité émise par les banques à charte
- ▶ Le montant de dépôt n'est garanti par l'émetteur que si le billet est conservé jusqu'à l'échéance
  - Les horizons prévisionnels varient considérablement
  - Si vendu avant échéance, le prix reçu sera fondé sur la valeur des actifs sous-jacents au billet
  - Non garanti par l'assurance-dépôt
- ▶ Achat minimal habituellement de 2 000 \$

# Billets à capital protégé

- ▶ Les frais de portefeuille sont plus élevés que le PDG des actifs sous-jacents
- ▶ Certains billets à capital protégé utilisent l'effet de levier
- ▶ Examinez la qualité des actifs sous-jacents
  - Si les actifs sous-jacents représentent un risque moyen et sont appropriés à une croissance à long terme, alors le BCP devrait être considéré comme étant à risque moyen et approprié à une croissance à long terme
  - Si les actifs sous-jacents sont d'un niveau de risque élevé ou spéculatifs alors le revenu potentiel devrait être considéré à haut risque ou spéculatif

# Titres de placement dispensés

- ▶ Sociétés en commandite
- ▶ Billets à ordre
- ▶ Sociétés de placement hypothécaires
- ▶ Développement de terrain
- ▶ Sociétés d'affacturage

# Qui peut acheter ?

- ▶ Les investisseurs accrédités incluent des individus :
  - qui détiennent en leur propre nom (seuls ou avec un conjoint) des actifs financiers d'au moins 1 million \$ ;
  - dont le revenu net avant impôts a dépassé 200 000 \$ au cours de chacune des 2 années civiles les plus récentes, ou dont le revenu net avant impôts combiné avec celui d'un conjoint a dépassé 300 000 \$ au cours de chacune des 2 années civiles les plus récentes, et qui, en tout cas, s'attend raisonnablement à dépasser ce niveau de revenu net au cours de l'année civile courante ;
  - qui, seuls ou avec un conjoint, ont un actif net d'au moins 5 millions \$.
    - Il est présumé qu'un investisseur accrédité peut se permettre d'obtenir des conseils d'une source indépendante



# Qui peut acheter ?

- ▶ Les investisseurs non accrédités qui achètent pour un minimum de 150 000 \$ de ce titre
  - Il est présumé que quiconque dispose de 150 000 \$ pour investir dans un seul titre est sophistiqué et peut obtenir des conseils d'une source indépendante
- ▶ Pouvez-vous risquer 150 000 \$ dans un même investissement ?
- ▶ Pouvez-vous risquer 150 000 \$ d'argent emprunté ?

# Prospectus vs Notice d'offre

## Prospectus

- ▶ CVM s'assure de l'exhaustivité
- ▶ Doit inclure la divulgation complète des risques
- ▶ Divulgation complète de tous les faits pertinents
- ▶ Aucune fausse représentation

## Notice d'offre

- ▶ CVM ne s'assure pas de l'exhaustivité
- ▶ Doit inclure la divulgation complète des risques
- ▶ Peut comprendre moins de renseignements que le prospectus
- ▶ Aucune fausse représentation

# Règle « Connaître votre client »

- ▶ Conseillers ne peuvent recommander que des transactions appropriées au niveau de tolérance du risque et aux objectifs de placement du client
- ▶ Conseiller doit s'assurer que le client comprend bien les risques

# Comprendre les risques

- ▶ Considérer les facteurs de risque qui sont exposés dans la notice d'offre
- ▶ Si le document déclare que les titres de placement offerts sont de haut risque ou spéculatifs, cela signifie qu'ils ne sont appropriés que pour les investisseurs qui
  - peuvent se permettre de perdre une partie ou la totalité de l'investissement
  - ont une connaissance appréciable du domaine de l'investissement
  - ont une haute valeur nette

# Comprendre les risques

- ▶ « Un investissement dans les Fonds offerts par les présentes n'est approprié que pour les investisseurs qui ont la capacité d'absorber la perte d'une partie ou de la totalité de leur investissement et pour les investisseurs qui ont un niveau appréciable de sophistication et de connaissance du domaine de l'investissement ainsi qu'une haute valeur nette »

# La qualité varie considérablement

- ▶ Regardez plus qu'un produit

# Analyse de produit

- ▶ Examinez l'historique et la feuille de route des gestionnaires
- ▶ Examinez les facteurs de risque
- ▶ Examinez les objectifs
- ▶ Examinez la marge bénéficiaire brute
- ▶ Examinez le plan d'affaires
  - Analysez les chiffres, notamment quant à leur exhaustivité
- ▶ Sont les objectifs, la marge et le plan d'affaires raisonnables ?

# Fonds de couverture spéculatif

- ▶ Différent des fonds mutuels
- ▶ Moins de transparence que les fonds mutuels
- ▶ Stratégies variées, dont beaucoup utilisent l'effet de levier
- ▶ Les actifs sous-jacents peuvent ne pas être liquides



# Société en commandite immobilière

- ▶ Examinez la marge de bénéfice brute du promoteur
- ▶ Examinez le prix par unité de location / en copropriété par rapport aux propriétés semblables
- ▶ Examinez les qualifications de l'évaluateur
- ▶ Examinez le flux des revenus
  - Que fera le gestionnaire immobilier pour rehausser la valeur ?
- ▶ Recevrez-vous tous les avantages fiscaux décrits ?
- ▶ Examinez ce qui peut mal tourner

# Développement de terrain

- ▶ Qu'arrive-t-il si la valeur du terrain n'augmente pas sur une période spécifique ?
- ▶ Quels frais annuels le promoteur charge-t-il ?
- ▶ Quel est le prix que vous payez par rapport au prix que le promoteur a payé ?

# Billets à ordre

- ▶ Qui est l'émetteur ?
- ▶ Le capital est-il protégé ?
- ▶ Quelle est votre sûreté ?
  - Couverture des intérêts
  - Couverture des actifs
    - Historique de cinq années devrait être exigée
- ▶ Qui est le fiduciaire ?

# Sociétés d'affacturage

- ▶ Copies de l'obligation et de l'acte fiduciaire ;
- ▶ Nom et adresse du fiduciaire et ses qualifications ;
- ▶ Taux de commission réels payés sur les obligations d'une, de deux et de trois années ;
- ▶ États financiers vérifiés, incluant des états détaillés des placements pour les trois dernières années et les états intérimaires courants ;
- ▶ Provisions de conventions de crédit permanent ;
- ▶ Copie du formulaire standard de contrat d'affacturage de la compagnie ;

# Sociétés d'affacturage

- ▶ Copie de la liste de vérification ou d'autres documents utilisés pour évaluer les demandes de prêt ;
- ▶ Déclaration statutaire du Directeur général énonçant tout accord d'octroi de licence qui s'applique à la compagnie, tout défaut au cours des cinq dernières années portant, sans être limité à ceux-ci, sur des contrats de prêt, des versements de capital et d'intérêts sur obligations, tout jugement, toute procédure juridique d'importance ;
- ▶ Brèves biographies du personnel clé et des propriétaires, incluant la divulgation de toute sanction disciplinaire par les organismes de réglementation, des faillites, des jugements ;
- ▶ Copie du plan d'affaires de la compagnie ; et
- ▶ Détails sur les procédures assurant que les investisseurs reçoivent les intérêts avant le paiement de frais au gestionnaire.

# Sociétés de prêts hypothécaires

## ► Risques

- Risques économiques généraux
- Risques de crédit
- Risques liés aux taux d'intérêt
- Risques d'emprunt

# Programmes de dons

- ▶ Programmes de don d'abri fiscal
  - Il ne s'agit pas de titres de placement
  - Il ne s'agit pas de titres de participation
  
- ▶ L'Agence du revenu du Canada a jusqu'à ce jour refusé 1,4 milliards \$ de dons réclamés

# Avant d'investir

- ▶ Comprenez-vous les risques ?
- ▶ Comprenez-vous le produit ?
- ▶ Pouvez-vous accepter les risques impliqués ?
- ▶ Pouvez-vous vous permettre les conséquences négatives potentielles ?
- ▶ Diversifiez