

# Analyse AML d'opérations d'investissement :

achat/vente immobilière (share deal/asset deal), actifs non cotés (apport de capital, augmentation de capital), fonds dédié, entité non opérationnelle

- > Comprendre l'objet réel et le but économique de l'investissement
- > Identifier le bénéficiaire effectif (ADE) de l'investissement
- > Evaluer les risques et les classer
- > Corroborer et clarifier, vérifier la cohérence des informations

EXEMPLES  
+ EXERCICES



**Eric Lacoste,**

emgRIO,  
conseil compliance et formations,  
ancien chief compliance officer,  
Luxembourg



**Laurent Zuchuat,**

Co-founder,  
Mase Partners SA

## Comment analyser un investissement sous l'angle AML

### Les 4 étapes clés de l'analyse AML

Pour chaque investissement, le compliance officer doit :

#### 1. Comprendre l'opération :

- Quel est l'**objet réel** ? (Ex : achat immobilier vs montage financier complexe).
- Quel est le **but économique** ? (Ex : investissement légitime vs optimisation fiscale agressive).
- Exemple : Un asset deal immobilier peut cacher une opération de blanchiment via des sociétés écrans.

#### 2. Identifier le bénéficiaire effectif (ADE) :

- Qui contrôle réellement les fonds et les actifs ?
- Exemple : Dans un share deal, l'acheteur apparent peut être une société écran pour un tiers.

#### 3. Évaluer les risques :

- **Risk scoring** : Identifier les risques (juridictions, secteurs, parties prenantes) et les classer (faible/moyen/élevé).
- Outils : Matrices de risque, bases de données.

#### 4. Corroborer et clarifier :

- Vérifier la cohérence des informations (documents, flux, déclarations).
- Exemple : Une augmentation de capital sans justification économique claire.

## Acquérir une grille d'analyse systématique pour évaluer le risque AML dans tout type d'investissement.

### Grille de due diligence - Les éléments à vérifier

Exercice : À partir d'un cas réel (ex : achat d'un immeuble via une société offshore), identifier :

- Les **documents clés** à demander (KYC, contrats, justificatifs de fonds).
- Les **red flags** (ex : prix anormal, bénéficiaire dans un paradis fiscal).
- Les **questions à poser** au client (ex : origine des fonds, liens avec les parties prenantes).

### Étude de cas transversal

Cas : Une société achète 100% des parts d'une SCI détenant un immeuble à Paris :

1. Distinguer **asset deal** (achat direct de l'immeuble) vs **share deal** (achat des parts de la SCI).
2. Identifier les **risques AML** (ex : prix surévalué, bénéficiaire effectif masqué).
3. Proposer un **plan de due diligence** (documents à demander, vérifications à effectuer).

## Analyser les spécificités AML de chaque type d'investissement

### Achat/Vente immobilière - Asset Deal vs Share Deal

#### • Enjeux AML :

- Asset deal : Achat direct de l'immeuble risques liés à l'origine des fonds et à la valorisation.
- Share deal : Achat des parts d'une société détenant l'immeuble -> risques liés à la transparence de la structure et aux bénéficiaires effectifs.

#### • Cas pratique :

- Une société basée aux Îles Caïmans achète un immeuble à Londres via un share deal.
- Risques : Bénéficiaire effectif non identifié, prix surévalué, flux financiers opaques.
- Outils : Vérifier le registre des bénéficiaires effectifs, analyser les flux de fonds, demander des justificatifs d'origine.

#### • Exercice : dans un contrat de share deal :

1. Identifier le bénéficiaire effectif.
2. Repérer les incohérences (ex : prix vs marché, origine des fonds).
3. Proposer des actions correctives (ex : demande de documents complémentaires).

### Achat d'actifs non cotés - Flux et structuration

#### • Enjeux AML :

- Apport de capital initial : Origine des fonds et légitimité des investisseurs.
- Augmentation de capital : Justification économique et traçabilité des nouveaux fonds.
- Liquidation : Destination des fonds et bénéficiaires finaux.

#### • Cas pratique :

- Une société investit dans une startup via une augmentation de capital, mais les fonds proviennent d'un compte anonyme.
- Risques : Blanchiment via des apports non justifiés, bénéficiaires masqués.
- Outils : Analyser les comptes bancaires, vérifier les liens entre investisseurs, demander des preuves d'origine des fonds.

- **Exercice** : analyse d'un dossier d'augmentation de capital : 1. Vérifier la cohérence des flux. 2. Identifier les bénéficiaires effectifs. 3. Évaluer le niveau de risque (faible/moyen/élevé).



**Eric Lacoste**, Expert compliance et Formateur, Luxembourg

Spécialiste dans la mise en œuvre et la gestion de dispositifs de compliance, Éric Lacoste accompagne les acteurs des secteurs financier, immobilier et comptable. Son expertise couvre la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (LCB-FT), ainsi que les enjeux liés à la protection des investisseurs (MiFID).. Fort d'une carrière riche et variée, il a occupé des postes stratégiques, dont celui de Chief Compliance Officer, au sein d'institutions bancaires de premier plan (BNP Paribas, UBP), de cabinets de conseil (FIDUPAR, BRP Bizzozero & Partners), et d'un gestionnaire de fortune. Diplômé de l'Université Panthéon-Sorbonne en droit international et européen, il est également titulaire d'une qualification de Formateur ingénieur pédagogique et en fiscalité luxembourgeoise.



**Laurent Zuchuat** cumule plus de 20 ans d'expérience en compliance au sein de banques internationales. Ancien responsable en lutte anti-blanchiment, expert trading, asset management et des risques réglementaires, il a piloté des dispositifs AML complexes, supervisé des revues de relations à haut risque et accompagné des transformations majeures en Suisse et à l'international. Co-fondateur de Mase Partners SA, il intervient aujourd'hui comme expert externe en Risk & Compliance et protection des données. Par son approche pragmatique, orientée solutions et résultats, il accompagne dirigeants et conseils d'administration pour sécuriser leurs activités et renforcer durablement leur organisation.

### Investissement dans une Portfolio Company

- **Enjeux AML :**
  - Transparence de la structure : Qui contrôle la portfolio company ?
  - Liens avec les parties prenantes : Conflits d'intérêts, bénéficiaires cachés.
  - Justification économique : L'investissement est-il cohérent avec la stratégie déclarée ?
- **Cas pratique :**
  - Un fonds investit dans une société opérant dans un secteur à risque (ex : jeux en ligne).
  - Risques : Financement d'activités illicites, bénéficiaires liés à des réseaux criminels.
  - Outils : Due diligence sur les dirigeants, analyse des flux, vérification des licences sectorielles.
- **Exercice :** analyse d'un dossier d'investissement :
  1. Cartographier les liens entre les parties.
  2. Évaluer la cohérence économique.
  3. Proposer un plan de surveillance continue.

### Création/Investissement dans un fonds dédié - Liquidation

- **Enjeux AML :**
  - Structuration du fonds : Transparence des investisseurs et des gestionnaires.
  - Flux d'investissement : Origine et destination des fonds.
  - Liquidation : Distribution des actifs aux bénéficiaires finaux.
- **Cas pratique :**
  - Un fonds alternatif basé au Luxembourg investit dans des actifs immobiliers en Europe de l'Est.
  - Risques : Investisseurs non identifiés, flux vers des juridictions opaques.
  - Outils : Vérifier les registres des investisseurs, analyser les contrats de gestion, surveiller les mouvements de fonds.
- **Exercice :** analyse d'un prospectus de fonds :
  1. Identifier les investisseurs à risque.
  2. Repérer les flux suspects.
  3. Proposer des mesures de mitigation.

### Achat d'une entité non opérationnelle

- **Enjeux AML :**
  - Pourquoi acheter une coquille vide ? (Ex : blanchiment, optimisation fiscale, montage frauduleux).
  - Bénéficiaires effectifs : Qui se cache derrière la structure ?
  - Flux financiers : D'où viennent les fonds et où vont-ils ?
- **Cas pratique :**
  - Une société achète une coquille vide aux Îles Vierges Britanniques pour «développer une activité».

- Risques : Utilisation pour blanchir des fonds ou masquer des actifs.
- Outils : Vérifier l'historique de la société, analyser les comptes bancaires, identifier les liens avec des entités connues.
- **Exercice :** lister 3 red flags dans ce type d'opération

### Synthèse et outils pratiques

#### Retour d'expérience et partage de bonnes pratiques

- Quels sont les pièges les plus fréquents dans chaque typologie ?
- Cas rencontrés et les solutions apportées.

#### Grille d'analyse par typologie d'investissement, incluant :

- Asset deal / Share deal : Vérifier la transparence de la structure, l'origine des fonds, la valorisation.
- Actifs non cotés : Analyser les flux de capital, la légitimité des investisseurs.
- Portfolio company : Cartographier les liens entre parties, surveiller les mouvements de fonds.
- Fonds dédiés : Vérifier la transparence des investisseurs, la traçabilité des flux.
- Entités non opérationnelles : Identifier les bénéficiaires effectifs, justifier l'opération.

#### Étude de cas final

Une société basée à Chypre achète 100% des parts d'une SCI française détenant un immeuble à Paris. Les fonds proviennent d'un compte aux Émirats Arabes Unis :

1. Qualifier l'opération.
2. Identifier les risques AML (bénéficiaires effectifs, origine des fonds, juridictions).
3. Proposer un plan d'action (documents à demander, vérifications à effectuer, niveau de risque).

#### Conclusion

- Utilisation des outils :
  - Bases de données.
  - Logiciels : Analyse des flux et IA.
- Et l'investissement dans les véhicules cotés sur un marché ? l'AML et les abus de marché :
  - Délit d'initié.
  - Manipulation de cours.
- Évaluation des risques et mesures adaptées

## GENÈVE, VENDREDI 19 JUIN 2026, 8.40-12.40, HÔTEL PRÉSIDENT / ONLINE

### INFORMATION & INSCRIPTION

Tel: +41 22 849 01 11  
 Fax: +41 22 849 01 10  
 info@academyfinance.ch  
 Academy & Finance SA  
 Rue Neuve-du-Molard 3, CP 3039,  
 CH-1211 Genève 3  
 www.academyfinance.ch

### PRIX

640 CHF (+ TVA 8.1%)  
 Inscriptions supplémentaires de la même société : +50%

- Je m'inscris au séminaire "Analyse AML d'opérations d'investissement" le 19 juin 2026.
- Je participerai dans la salle       Je participerai online sur Zoom

Nom et prénom .....

Fonction .....

Société.....

Adresse .....

Code postal et ville .....

Tel .....Email.....

Date ..... Signature .....