

L'avis de l'expert

L-QIF: innovation Swiss made

Steven Wicki

Membre de la direction
Solufonds SA,
membre COPTIS



Avec le lancement très attendu du Limited Qualified Investor Fund (L-QIF), le secteur suisse des fonds a franchi une nouvelle étape dans son développement. Il donne enfin à la place financière helvétique la possibilité de rattraper son retard sur l'industrie luxembourgeoise des placements collectifs, ou le Reserved Alternative Investment Fund (RAIF) est utilisé avec succès depuis 2016.

Les principales innovations, promettant une flexibilisation durable, se traduisent dans les points suivants:

- Flexibilisation complète de toutes les règles de diversification;

- Délai de commercialisation rapide, aucune autorisation de la FINMA n'étant requise pour la mise en place de L-QIF;

- Possibilité d'investissement pour un large cercle d'investisseurs qualifiés comprenant non seulement des investisseurs institutionnels, mais également des personnes disposant d'une fortune suffisante ou conseillées par des professionnels.

Par ces simplifications, l'ensemble du système de surveillance des L-QIF repose sur l'expertise et le professionnalisme des prestataires de services responsables de l'administration et de la gestion de ces véhicules, tels



Les L-Qifs sont attendus pour 2021. DR

que la direction de fonds, le gestionnaire de portefeuille surveillé, ainsi que la banque dépositaire et l'organe de révision, tous soumis à une surveillance de la FINMA. Ils doivent être en mesure de démontrer qu'ils contrôlent et gèrent les risques des fonds de façon appropriée, en fonction de la politique de placement.

Sur le plan législatif, le L-QIF aborde la dernière ligne droite. La consultation s'est terminée en octobre. Cette nouvelle structure est d'une importance capitale pour le secteur immobilier, car de nouvelles opportunités s'ouvrent également dans ce domaine. C'est la raison pour laquelle l'Association suisse des professionnels en titrisation immobilière COPTIS, en collaboration avec le groupe de travail de la SFAMA, a également pris part à la discussion et

milite pour que les L-QIF soient conçus de manière optimale, y compris pour les placements immobiliers directs.

COPTIS a travaillé essentiellement sur les questions suivantes:

- Veiller à ce que les L-QIF soient assimilés de manière fiscale à des fonds immobiliers (fonds contractuels et SICAV);

- S'engager en faveur d'une réglementation explicite sur les dérogations pour les transactions avec des personnes proches;

- Garantir une restructuration simple et neutre fiscalement de portefeuilles immobiliers, permettant le passage de forme non régulée d'investissement (SI) vers des placements collectifs régulés.

Au cours des dix dernières années, les fonds immobiliers ont

connu un essor considérable, le nombre de produits lancés ayant plus que doublé. Cette tendance accrue à la titrisation immobilière s'explique en grande partie par le fait que nombre de ces nouveaux produits ont bénéficié de dérogations d'ores et déjà possibles pour les fonds immobiliers.

L'environnement de marché caractérisé par la persistance des taux d'intérêt négatifs, l'absence d'autres possibilités d'investissement offrant un rendement régulier et la demande constante en placements immobiliers structurés et efficaces sont autant de facteurs qui continueront à stimuler cette dynamique de la titrisation immobilière.

En outre, la comparaison avec les pays étrangers révèle que la proportion de biens immobiliers titrisés est encore relativement faible en Suisse et qu'il existe donc un potentiel de développement important du côté de l'offre. La pression du rendement susmentionnée comporte également des risques liés à la gestion des investissements immobiliers. Il y a donc tout avantage à ce que ces placements soient surveillés et administrés dans le cadre d'un véhicule géré par des professionnels expérimentés, malgré l'absence d'autorisation explicite du produit lui-même par la FINMA.

Nous saurons dans les prochains mois si la place financière suisse est en mesure de proposer un produit compétitif sur le plan international. Le baptême du feu est prévu en 2021.

www.coptis.org

À ne pas manquer

Lausanne L'architecture du Bangladesh

Comment l'architecture se met-elle au service de la population du Bangladesh, dans des villes qui ne cessent de croître? Dans un contexte général de réchauffement climatique? Les immeubles de terre et de brique trouvent un équilibre entre fonctionnalité et tradition. L'architecte Kashef Chowdhury cherche des solutions. Des maquettes, des photographies, des films et des plans permettront au public de

s'immerger dans son processus de construction.

«Faraway So Close – Kashef Chowdhury», jusqu'au 7 décembre.

Archizoom, bâtiment SG, EPFL, lu-ve 9 h 30-17 h 30; sa 14-18 h
<https://archizoom.epfl.ch>

Bâle Mettre le bâti dans son contexte

L'architecture ne se conçoit pas dans un espace vide. Chaque construction s'inscrit dans un territoire dans lequel le bâtiment

trouve sa place. Or l'étude de ce territoire a longtemps été délaissée par les architectes. Un fait qui est en train de changer. L'exposition présentée au Musée suisse d'architecture, à Bâle, montre les aspects marquants de cette nouvelle recherche d'architecture à travers un certain nombre d'études réalisées au niveau international.

«Under the radar», du 16.11 2019 au 15.03.2020. Musée suisse d'architecture, Steinenberg 7, 4051 Bâle ma-me-ve 11 h-18 h; je 11 h-20 h 30; sa-di 11 h-17 h.
www.sam-basel.org

Paris L'art nouveau d'Otto Wagner

Aacteur majeur de l'Art nouveau, en particulier à Vienne, dès la fin du XIX^e siècle, Otto Wagner a participé à l'émergence de l'architecture moderne. Une exposition retrace sa contribution essentielle.

«Otto Wagner, maître de l'Art nouveau viennois» Cité de l'architecture, 1, place du Trocadéro, 75116 Paris. lu-me-ve-sa-di 11 h-19 h; je 11 h-21 h.
www.citedelarchitecture.fr