

NEWSLETTER - Juin 2019

AUTORITÉS DE SURVEILLANCE:
COMPTES RENDUS

Le 3 avril dernier, COPTIS participait à la conférence de la FINMA sur l'asset management. Le 4 avril, elle publiait son rapport annuel.

Le 14 mai dernier, c'était au tour de la CHS PP de présenter son rapport annuel.

Dans son souci de partage d'information avec ses membres, COPTIS donne les grandes lignes et commente les priorités des autorités de surveillance suisses tout en tenant les diverses présentations ou documents à disposition sur demande.

FINMA

Les fonds immobiliers demeurent depuis deux ans un sujet d'attention particulier par la FINMA vu l'évolution du marché sous-jacent et la croissance enregistrée dans cette industrie.

Dans ce cadre, elle a déjà effectué directement ou indirectement des contrôles sur place auprès des instituts et continuera à les faire durant l'exercice en cours.

Le focus interviendra sur le « risque management ». Elle s'attend à voir auprès des assujettis des règles en matière d'identification des risques ainsi qu'une stratégie claire de gestion des risques, en termes de séparation des fonctions, reporting et surveillance. Rien de véritablement nouveau sur ce point.

Par contre, la FINMA s'attend à une actualisation au moins sur un rythme annuel des stress tests sauf si les engagements demeurent globalement constants d'un exercice à l'autre.

Au niveau de la surveillance des gestionnaires, elle s'attend également à ce que :

- au niveau des conseils d'administration, des stratégies immobilières soient clairement définies, celles-ci devraient notamment comporter des limites ;

- les contrôles doivent également porter sur les objets pas seulement au niveau du portefeuille ;

La FINMA procède également à un monitoring global du marché des fonds immobiliers.

Sans surprise, elle travaille ici étroitement avec la BNS.

Elle suit attentivement le niveau de taux d'endettement, l'utilisation des dérivés, le contenu des communiqués de presse et l'évolution des agios en bourse.

Au niveau du taux d'endettement, la FINMA estime que le recours temporaire à la limite de 50% prévue à l'article 96 alinéa 1bis OPCC n'est possible qu'en situation de crise. Il ne s'agit pas d'un outil de gestion courante pour acquérir des immeubles avant augmentation de capital.

Une modification de l'OPC-FINMA est en cours pour étendre encore plus l'évaluation à la valeur vénale des terrains non bâtis. Pour rappel, nous nous étions battus contre cela. Quelques cas pratiques récents, nous prouvent les aberrations auxquelles ces évaluations peuvent aboutir.

La FINMA constate que très peu de fonds immobiliers recourent à l'utilisation de produits dérivés. A ce sujet, elle semble se poser beaucoup de question sur la possibilité pour les fonds qui ne le prévoient pas de pouvoir faire des hypothèques forward ou d'acquérir des droits d'emption. COPTIS pourrait ici anticiper

les choses en disant qu'il ne s'agit à l'évidence pas de dérivé.

La FINMA a également pu constater auprès de quelques banques dépositaires un certain manque de formation du personnel chargé de la surveillance des fonds immobiliers et continuera d'investiguer ce point.

Nous avons également reçu quelques informations sur le développement L-QIF. En l'état du projet qui devrait être mis en consultation durant le 2ème semestre de cette année, il semblerait que cette structure non-autorisée n'aura pas de règle au niveau des limites de placement. Elle pourra donc être utilisée pour n'importe quel sous-jacent pourvu qu'il soit assimilable à du placement de capital. Le L-QIF sera donc éligible pour l'immobilier. Le L-QIF pourra en outre être structuré selon toutes les formes de placements collectifs actuellement prévues dans la LPCC.

La FINMA exercera toutefois une surveillance des L-QIF via le système de risque management des instituts émetteurs qui ne pourront être que des entités autorisées. Donc pas possible de faire des SI ou des SICAV immobilières autogérées L-QIF. Les entités émettrices de L-QIF devront pouvoir démontrer qu'elles ont la capacité de gérer les risques liés à ces nouveaux placements. La FINMA a fait passé le message selon lequel elle s'attend à un « dialogue » à ce sujet avec l'entité en cause préalablement au lancement d'un L-QIF...

En résumé, on voit que le risk management dans les fonds immobiliers va demeurer au centre des considérations prudentielles et que son développement sera décisif pour le lancement des L-QIF.

CHS PP

Concernant les fondations immobilières, l'autorité de surveillance note que « L'intérêt à la création de fondations de placement a à nouveau été important pour l'année sous revue. Au total, six requêtes de création ont été déposées. Trois de ces requêtes ont pu être clôturées avec une décision de prise sous surveillance. Quatre requêtes concernaient la création de fondations de placement actives dans l'immobilier et deux la création de fondations de placement octroyant des crédits hypothécaires. Ainsi, la tendance dans le domaine immobilier se maintient.

Au vu du niveau élevé des prix sur le marché immobilier, il est incertain que ces institutions seront en mesure de dégager un rendement attrayant.

Indépendamment de ces considérations, la CHS PP est obligée d'accorder son approbation à la requérante dans la mesure où elle remplit les conditions légales requises. » (p. 20, point 4.2.1.1)

Dans la même veine, la CHS PP constate que « les nouveaux groupes de placements sont principalement des groupes de placements immobiliers et des groupes dans le domaine des placements alternatifs. Comme l'année précédente, différents groupes de placements hypothécaires ont été constitués au cours de l'exercice sous revue. » (p. 20, point 4.2.1.2)

Dans le cadre d'une demande d'autorisation pour une fondation de placement désirant octroyer des prêts hypothécaires aux particuliers à des conditions plus favorables que les conditions imposées aux banques par le DFF, la BNS, la FINMA et l'ASB (p. 20, 4.2.1.1), la CHS PP a décidé d'imposer les mêmes règles aux fondations de placement invoquant : « En plus de la stabilité du marché financier, il s'agit en effet de garantir que les acteurs suisses soient mis sur un pied d'égalité dans la conduite des affaires (« Level playing field »). Jusqu'à aujourd'hui, en particulier en matière d'investissements immobiliers, la CHS PP comme la doctrine ont toujours considéré qu'ils n'y avait pas lieu de faire converger les règles applicables aux fonds régulés par la FINMA et aux institutions de la prévoyance professionnelle. Cette brèche annonce-t-elle une tendance de fond ?