

NEWSLETTER - Juillet 2019

PROCÉDURE DE CONSULTATION L-QIF

Le 26 juin 2019, le Conseil fédéral a ouvert la procédure de consultation relative aux Limited Qualified Investor Funds (« L-QIF »). COPTIS est officiellement invitée à y participer.

Les informations que nous avons pu obtenir lors des travaux préparatoires se confirment. Il s'agit bien de la plus grande révolution législative pour notre industrie depuis l'avènement des SICAV en 2007. En apparence, elle se présente formellement comme une déréglementation quasiment totale des fonds pour investisseurs qualifiés qui seront éligibles, non seulement pour les institutionnels, mais également, pour les particuliers suffisamment fortunés ou bien conseillés.

Tout le système prudentiel des L-QIF reposera au niveau des directions de fonds et de leur auditeur qui devront pouvoir démontrer de quelles manières elles gèrent les risques des nouvelles structures lancées, respectivement si cette gestion est efficace et correctement appliquée, sans autorisation préalable de la FINMA.

Comme cela ressortait déjà des informations supplémentaires qui devront être publiées sous l'empire de la LSfin, la liquidité constitue le centre des préoccupations. Les directions de fonds et les SICAV, y compris pour les fonds immobiliers classiques, devront formellement garantir l'adéquation des liquidités avec la politique de placement, la répartition des risques et, c'est nouveau pour la Suisse, avec le cercle des investisseurs (art. 78a P-LPCC). La mise en œuvre de cette nouvelle disposition constituera en pratique le principal obstacle à surmonter pour les promoteurs, en particulier pour les « petits »

acteurs qui voudront lancer des L-QIF immobiliers.

En 2011, COPTIS avait publié une liste de 11 contraintes légales qui freinaient le développement des placements collectifs immobiliers. Force est de constater qu'avec les assouplissements auxquels nous avons activement contribué depuis huit ans, ceux-ci n'existeront pour l'essentiel plus sous l'empire de la LSfin et de la LPCC révisée si cette dernière entre en vigueur telle que mise en consultation à l'horizon 2021. Dans ces conditions, notre association ne peut que saluer dans son ensemble cette petite révolution législative.

Ainsi, au-delà des quelques précisions rédactionnelles sur certaines dispositions, le CODIR voit trois enjeux que notre association se propose de défendre :

(1) La mise en œuvre de l'art. 78a P-LPCC imposant de nouvelles obligations relativement à la liquidité des placements collectifs, touche à l'évidence plus particulièrement la classe d'actif immobilière. Si les membres du COGEN soutiennent l'engagement de COPTIS pour traiter cette thématique, l'établissement de standards en la matière en collaboration avec les sociétés d'audit constituerait un chantier à plus-value pour les nouvelles structures. Une décision de principe de l'association doit être prise en vue, cas échéant, du démarrage de démarches en ce sens dans le cadre de la consultation afin de proposer notamment l'inscription dans la loi d'une référence à des standards minimaux établis par des associations professionnelles.

(2) Les L-QIF ouvrent la voie à la constitution en Suisse des Millionärsfonds.

A notre sens, COPTIS doit favoriser cette évolution dans le domaine immobilier, en faisant inscrire dans la LPCC:

(a) que les fonds ou SICAV L-QIF devront jouir du même traitement (notamment fiscal) que les fonds ou SICAV ordinaires quel que soit le nombre d'investisseurs qualifiés qu'ils comportent vu la nécessité pour tous de déléguer l'administration et la gestion de la fortune ; toute insécurité à ce niveau ne peut que nuire à l'essor L-QIF, et

(b) que la transformation d'un L-QIF ou le transfert de patrimoine d'un L-QIF dans une autre forme de L-QIF ou de véhicule de placement collectif doit pouvoir intervenir sans droit de mutation, c'est-à-dire être considéré comme une restructuration au sens de l'article 103 LFus si son actionnariat demeure le même ; les prélèvements qui interviennent ici dans nombre de cantons demeurent l'un des principaux freins au développement de notre industrie.

(3) Les L-QIF immobiliers devraient bénéficier du même régime que les fondations de placement immobilières pour les transactions avec les personnes proches.

Le projet mis en consultation maintient le régime d'interdiction de principe pour ces transactions, en déléguant au Conseil fédéral le pouvoir de définir les conditions de dérogation (art. 118p P-LPCC). A notre sens, il conviendrait ici de reprendre le régime prévu à l'article 51c LPP qui s'articule sur un devoir d'annonce de la transaction à la société d'audit à charge pour elle de vérifier que les intérêts des investisseurs ont été sauvegardés. Un tel régime s'inscrirait parfaitement dans l'esprit de la réglementation des L-QIF qui bannit les interdictions prévalant pour les placements collectifs non L-QIF sous contrôle des sociétés d'audit.

En fonction des retours des membres du COGEN, le groupe de travail élaborera une prise de position sur les trois axes énoncés. Si vous voyez d'autres enjeux dont COPTIS pourrait se saisir, nous recueillons volontiers vos opinions.