

L'avis de l'expert

L-QIF: une opportunité d'investir

Jean-Sébastien Lassade/
David Violi

PwC Switzerland,
membre COPTIS



La Suisse a développé une solide industrie en matière d'asset management. Néanmoins, elle n'a pas encore réussi à acquérir une importance internationale en tant que pays de domiciliation de placements collectifs de capitaux (fonds) comme le Luxembourg. Outre des raisons fiscales et d'accès au marché européen, les structures disponibles pour l'industrie des fonds en Suisse n'ont jusqu'à présent pas été assez flexibles et étaient toujours soumises à un processus d'autorisation. Pour tenter de pallier certains de ces désavantages, la Suisse a décidé de lancer un Limited Qualified Investor Fund (L-QIF).

Le L-QIF se caractérise essentiellement par le fait qu'il n'a pas besoin de passer une procédure d'autorisation auprès de la FINMA. Cela a l'avantage de raccourcir le délai de mise sur le marché et également de réduire les coûts. Bien qu'il ne soit pas soumis à la surveillance directe de la FINMA, le L-QIF est surveillé indirectement par le biais d'un établissement financier soumis à surveillance prudentielle qui doit être impliqué dans sa gestion. S'agissant d'un fonds moins régle-



Le L-QIF va donner la possibilité à des investisseurs et à des promoteurs de détenir des actifs de différentes natures. FUNDIM SA

menté, il est réservé aux seuls investisseurs qualifiés.

Les caractéristiques du L-QIF offrent des applications intéressantes en tant que véhicule pour des projets de développement immobilier et des investissements dans la pierre. En effet, le L-QIF n'est pas «un fonds immobilier» et n'est en principe soumis à aucune restriction en ce qui concerne les investissements autorisés. Cela même si la structure du L-QIF est exclusivement utilisée pour structurer ou opérer sur le marché immobilier. En pratique, cela donnera la possibilité à un

promoteur ou à un investisseur de combiner le développement de projets immobiliers avec la détention de biens immobiliers. En effet, grâce à la flexibilité offerte en termes d'investissements autorisés, un L-QIF peut détenir des types d'actifs très différents, tant du point de vue de leur classification (par exemple, l'immobilier par rapport à d'autres classes d'actifs) que de leur maturité (structurer et détenir un actif pendant une phase de développement immobilier par rapport à la détention d'un actif immobilier mature à long terme). De plus, un L-QIF

peut être utilisé pour détenir des actifs peu nombreux ou présentant une concentration de risques élevée.

Comme le L-QIF peut être mis en place sans l'intervention de la FINMA, il peut permettre aux acteurs/promoteurs immobiliers d'obtenir rapidement les structures nécessaires pour loger des projets et des investissements dans la pierre. Enfin, il est prévu à certaines conditions qu'un fonds classique puisse être transformé en L-QIF et vice versa. Cela pourrait être intéressant lorsque le L-QIF est utilisé pour détenir un projet de développement immobilier qui serait ensuite transformé en un autre type de fonds pour une détention à long terme.

Après des vagues successives de durcissement réglementaire, L-QIF constitue un allègement réglementaire bienvenu avec de nouvelles opportunités à la fois pour l'industrie de l'asset management suisse et pour les investisseurs. Dans le domaine de l'immobilier, le L-QIF offre de nouvelles possibilités pour structurer des projets de développement et détenir des investissements immobiliers. Au vu du succès du RAIF luxembourgeois, on peut former de beaux espoirs pour le nouveau venu de l'industrie des fonds. À l'horizon de septembre 2023, les dispositions sur le L-QIF seront en principe en force, la pratique pourra se saisir de ce nouvel instrument et le L-QIF faire la démonstration de son potentiel.

www.coptis.org

Chronique

Par Carine Hayoz Zahnd,
membre du comité de wipswiss



Des idées innovantes autour du logement

Le logement a pris une nouvelle importance, fortement stimulée par ces deux dernières années de pandémie. Autant les locataires que les propriétaires, mais aussi les investisseurs réfléchissent à quoi devra ressembler le logement de demain pour être plus attractif. Cette réflexion est large puisqu'il y a de fortes différences entre centres-villes et périphéries, entre les maisons spacieuses pour familles et de plus petits logements pour les personnes vivant seules. L'innovation est le mot d'ordre dans cette réflexion qui touche à tous les

aspects du logement et à toute partie prenante.

Cette thématique tient à cœur de wipswiss, qui est le réseau national reliant les femmes de l'économie immobilière suisse et rendant visibles les femmes dirigeantes d'aujourd'hui et de demain. Cette association traitera de cette thématique lors de sa prochaine conférence annuelle du 29 mars 2022 grâce à un orateur et une oratrice de qualité. Alexandros Tyropolis, CEO de Novac-Solutions GmbH, présentera des solutions pour faire face aux logements vacants en abor-

«L'innovation est le mot d'ordre dans cette réflexion qui touche à tous les aspects du logement»

dant des moyens de redonner vie à des biens immobiliers inoccupés, en abordant la situation sous différents angles, avec créativité et en ne perdant jamais de vue les contraintes fi-

nancières. Par ailleurs, Gabriela Theus, d'Immofonds Asset Management SA, exposera des stratégies de placement innovantes dans l'immobilier d'habitation, en particulier dans les logements durables situés dans les centres-villes fortement densifiés, ainsi que dans les appartements de petite taille innovants pour les personnes vivant seules.

La conférence aura lieu le 29 mars 2022, à 17 h à Zurich ou partout en Suisse par live stream.

Plus d'infos sur: www.wipswiss.ch