

Résumé de la réunion du comité d'experts AMAS sur les fonds immobiliers, 25.11.2024:

Rapport de la direction

Mise à jour sur la durabilité

Aperçu des déclarations sur la « finance verte » : La FINMA devrait bientôt fournir un retour d'information, équivalent suisse au TCFD.

Une révision du CO à cet égard est attendue en 2025.

Les placements collectifs sont actuellement concernés.

- On tente de les exclure. Cela a également été retiré en conséquence dans la prise de position de l'AMAS.
- Le seuil est trop bas.
- L'objectif est d'éviter un "Swiss Finish".
- Autorégulation 2.0 : La FAQ est mise à jour continuellement. Le calendrier des échéances est également disponible sur le site de l'AMAS.
- Swiss Climate Scores : Impact sur les fonds immobiliers. Guillaume va clarifier la situation avec Aurélie et reviendra avec des informations. Selon Guillaume, ces scores ne sont de toute façon pas juridiquement contraignants.

Évolutions concernant l'article 37 OPPC et discussions avec la FINMA.

Un avis juridique basé sur la décision du Tribunal fédéral de décembre 2023 a été soumis à la fois à la FINMA et au SFI.

La FINMA accepte que les droits de mutation puissent être imputés aux fonds, à condition que les intérêts des investisseurs puissent être préservés et prouvés. Dans le cas contraire, elle s'en tient à la liste exhaustive des coûts conformément à l'art. 37 OPPC.

Selon le SFI, l'exécution est entre les mains de la FINMA. Le SFI ne voit pas la nécessité

réglementaire d'adapter l'article 37 lors de la prochaine révision de la LPCC / OPCC.

Mise à jour réglementaire (LPCC/LE-Fin/LSFin/LIMF et ordonnances/circulaires)

Ordonnance sur l'insolvabilité de la FINMA : il est actuellement en cours d'examen si une prise de position doit être soumise.

Le texte standard sur les « Side Pockets » est en phase finale avec la FINMA. Cela constitue une condition préalable pour que les documents modèles puissent, si possible, être publiés avant la fin de l'année.

Réduction du cycle de settlement à T+1.

Le SCPTC a pris la direction du projet. L'AMAS participera via Stephan Artus à deux groupes de travail. Un des groupes prévoit une coordination pour aligner les intérêts de la Suisse avec ceux de l'UE et du Royaume-Uni. Le rapport de l'ESMA a finalement été publié la semaine dernière, avec une date de mise en œuvre fixée au 11.10.2027. Cependant, cela doit encore être ratifié. La perspective d'une mise en œuvre coordonnée en 2027 par l'UE, le Royaume-Uni et la Suisse semble donc désormais plus favorable.

Consultations terminées dans le domaine fiscal.

Retour positif sur la consultation concernant les pratiques en matière de TVA. À l'exception des services notariaux, toutes les autres délégations devraient rester exemptées de la TVA.

Rapport du groupe de travail ImmoF ESG.

Discussion sur le projet d'approches spécifiques d'investissement et des objectifs de durabilité pour les fonds immobiliers dans le cadre de l'autorégulation 2.0.



La gestion des risques dans le domaine ESG et les meilleures pratiques concernant le trajectoire de réduction des émissions restent les deux thèmes encore ouverts pour 2025 au sein du groupe de travail.

La méthodologie REIDA devrait être à nouveau modifiée, ce qui entraînera une mise à jour de l'annexe AMAS.

Le comité spécialisé décide clairement que les modèles de bloc de texte doivent être définis par le groupe de travail ESG.

Coordination du calendrier jusqu'à la publication en conformité avec les délais de transition de l'autorégulation 2.0.

Oui, la date reste fixée au 31 mars 2026.

Période de transition pour l'application obligatoire des bonnes pratiques relatives aux indicateurs environnementaux – une précision sur l'obligation de vérification est nécessaire.

Discussion au sein du comité d'experts sur la nécessité ou non d'une vérification. AXA a effectué un audit des indicateurs ESG et a reçu un avis négatif de la société de révision. La discussion est inévitable. Un groupe de travail spécifique sera formé pour définir les éléments de vérification, incluant la participation d'ExpertSuisse. ExpertSuisse rédige actuellement une norme d'audit. Selon Stephan, l'audit ne deviendrait pertinent qu'à partir des exercices se terminant après le 31 mars 2026. Un échange avec des représentants des Big 4, incluant Sandor Frei de EY, représentant également ExpertSuisse, est prévu.

Fusion des produits UBS et CS – Communication du 7 novembre 2024 (annexe) et impact sur le groupe de pairs (taille, scalabilité, TER). Également abordé : l'utilisation du gating comme outil de gestion de liquidité pour les fonds immobiliers, ainsi que la discussion sur d'autres priorités stratégiques de la FINMA (par exemple, la résilience).

Sujet : Gating pour les fonds immobiliers en raison des fusions prévues entraînant la création de produits de taille très importante.

L'option d'un levier financier accru comme alternative engendre des coûts de financements plus élevés pour les investisseurs qui restent dans les fonds, ce qui impacte négativement la performance. Selon Swisscanto/ZKB, l'introduction du gating affaiblirait la classe d'actifs des fonds immobiliers.

Les fonds immobiliers cotés représentent environ CHF 66 milliards, tandis que les fonds non cotés s'élèvent à CHF 12 milliards, soit un triplement du volume au cours des 10 dernières années. Le marché est influencé par un nombre limité d'acteurs agissant comme investisseurs majeurs.

Pour les fonds immobiliers cotés, une communication ad hoc est requise en cas de retraits dépassant 20 %, conformément aux directives de la CS.

Des discussions sont en cours avec le comité spécialisé sur la gestion des risques. Michael Böniger (UBS) propose de préparer des analyses et un projet au sein de l'UBS pour le soumettre au comité spécialisé sur les fonds immobiliers. Ce sujet sera à nouveau discuté lors de la prochaine réunion du comité. Concernant la conservation des titres, celle-ci fait partie des fonctions de gestion de fonds exclues. En conséquence, la gestion immobilière, même si elle est externalisée à un tiers, doit également être couverte par l'exemption.

Recommandation technique de la KGAST concernant les indicateurs relatifs aux placements collectifs en hypothèques – Adoption par l'AMAS (annexe).

Question concernant l'introduction des indicateurs de la KGAST : rendement moyen à l'échéance (IRR brut), durée modifiée moyenne et durée moyenne des portefeuilles hypothécaires. Aucune décision finale n'a été prise.

Discussion sur les différentes initiatives concernant la protection des locataires.

Diverses initiatives pour la protection du logement.

Information et question ouverte sur la pertinence de l'AMAS comme association pour défendre les intérêts au niveau cantonal. L' AIS soutient mais n'intervient que sur le plan fédéral, affirmant que les structures nécessaires font défaut. Après l'arrivée de Daniel Brüllmann (UBS), il est confirmé que l' AIS intervient désormais également au niveau cantonal lorsque cela est nécessaire et possible, comme le démontre l'exemple du canton de Zurich.



Audition de la Commission des affaires économiques et des redevances (WAK) concernant le projet 5969 de l'initiative populaire cantonale « Plus de logements abordables dans le canton de Zurich » du 12 novembre 2024.

Pas d'informations particulières, mis à part que le comité spécialisé sur les fonds immobiliers a le sentiment que cela sera adopté.

Consultations sur la modification de la loi sur la promotion du logement (WFG) et sur les ajustements du droit de la propriété par étages.

Pas d'informations particulières.

Tour de table sur les sujets d'actualité

Suivi concernant l'apport en nature au sein d'un fonds immobilier coté.

Information indiquant que le résumé a été préparé par S&F et est disponible. Il peut être demandé auprès de Stephan Artus de l'AMAS.

Motion 24.3961 «Renforcement de la Lex Koller» de Thomas Aeschi (annexe).

Roger Hennig a discuté de ce sujet avec Bettina Mutter. La balle est maintenant dans le camp du Conseil fédéral, et il est tout à fait possible que cela soit approuvé par celui-ci. Selon Roger Hennig, l'AIS abordera le sujet.

Programme annuel incluant la planification des réunions 2025 (annexe).

Voir l'annexe, intégrer les points. La nouvelle version sera envoyée et décidée par une résolution circulaire.

Départ de Michael Loose, directeur général de La Foncière.

Information selon laquelle Michael Loose a quitté La Foncière. Toutefois, La Foncière reste assurément membre de l'AMAS.

Divers

Pas d'autre point à soulever

