



Fonds immobiliers

Le L-QIF débarque sur le marché suisse

Plus simple, plus rapide et moins cher à mettre sur le marché, le L-QIF (voir Gros Plan ci-dessous), qui vient d'être autorisé en Suisse, est aussi un véhicule idéal pour l'immobilier. Il ouvre en effet des possibilités d'investissement nettement plus vastes que celles permises par les fonds immobiliers classiques. Au Luxembourg, d'ailleurs, des véhicules similaires ont connu un très gros succès.

Pour le monde financier, les L-QIF, qui viennent d'être autorisés en Suisse, présentent beaucoup d'avantages.

Comme le rappellent Silvia Devulder et Clara Morhange, respectivement Partner et Senior Consultant chez Ernst & Young, mais surtout expertes reconnues de la question, les L-QIF (*Limited Qualified Investor Fund*) sont non seulement plus rapides à mettre sur le marché, mais aussi moins chers, car ils ne nécessitent pas d'autorisation, ni de surveillance de la FINMA. Par ailleurs, ils bénéficient d'exigences limitées en ce qui concerne l'étendue des investissements ou la diversification des risques, même s'ils ont l'obligation de conserver des liquidités suffisantes.

Autrement dit, un L-QIF pourra investir dans une gamme d'actifs plus large qu'un fonds soumis à la surveillance de la FINMA.

Une aubaine pour des investissements immobiliers très spécifiques

Une possibilité qui ouvre de nombreuses portes, en particulier dans l'investissement immobilier. Comme le remarquent Silvia Devulder et Clara Morhange, cela peut être intéressant, par exemple, pour l'investissement dans des terrains non bâtis qui ne sont pas équipés, ni immédiatement constructibles. Toutefois, précisent les deux expertes, ces terrains pouvant être particulièrement illiquides, il est essentiel que tout fonds L-QIF informe les investisseurs des risques accrus que ces investissements impliquent.

Par ailleurs, un L-QIF peut détenir des biens immobiliers en copropriété, qu'il soit ou non

en mesure d'exercer une influence dominante, ce qui le distingue des fonds immobiliers. A nouveau, ce type d'investissement étant particulièrement illiquide, le devoir de transparence impose, ici également, d'en informer les investisseurs.

Finalement, résumant Silvia Devulder et Clara Morhange, en ce qui concerne la transparence et l'information aux investisseurs, les L-QIF sous forme de fonds d'investissement contractuel ou de SICAV sont soumis aux mêmes réglementations que les autres fonds.

Au Luxembourg, explosion du nombre de fonds immobiliers

Mais tout cela, pour l'instant, n'est qu'hypothèses. Il va falloir encore attendre quelques mois pour savoir si les L-QIF pourront véritablement dynamiser la place financière suisse et en particulier les investissements immobiliers. Mais au vu de ce qui se passe chez notre principal concurrent, le Luxembourg, il n'y a guère de doute.

En effet, le L-QIF possède un cousin proche dans le grand-duché, le RAIF (*Reserved*

GROS PLAN

Un produit d'avenir

La place financière suisse se dote d'une nouvelle catégorie de fonds avec le L-QIF. Il devrait permettre de retenir en Suisse des investisseurs qualifiés qui préféreraient, pour des raisons de simplicité et de fiscalité, investir dans des fonds domiciliés à l'étranger.

Les experts attendaient l'autorisation en fin 2023; elle sera venue début de 2024. Mais c'est fait: suite à la modification de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), une nouvelle catégorie de fonds suisses - le *Limited Qualified Investor Fund* (L-QIF) - a été lancée le 1^{er} mars.

Ce nouveau type de fonds bénéficiera d'un processus de création beaucoup plus simple, plus rapide et à moindre coût, car il n'est pas soumis à l'approbation ni à la surveillance de la FINMA. Il ne peut toutefois être géré que par certains établissements surveillés par les autorités financières et ne sera ouvert qu'aux investisseurs qualifiés, avec une surveillance indirecte qui garantit à la fois la qualité et la sécurité des investisseurs.

L'*Asset Management Association Switzerland* (AMAS) espère que cette nouvelle catégorie de fonds suisse, grâce à sa conception flexible, va offrir aux investisseurs une véritable alternative à la concurrence des fonds étrangers dans le domaine des placements alternatifs. A plus long terme, le L-QIF doit en effet permettre de renforcer la compétitivité de la place suisse en matière de gestion d'actifs, en augmentant à nouveau le nombre de placements collectifs de capitaux créés en Suisse.

Cependant, remarque l'AMAS, le projet n'atteint pas entièrement l'objectif initial d'une conception libérale et donc la création d'une alternative compétitive au *Reserved Alternative Investment Fund* (RAIF) luxembourgeois, qui était pourtant un des objectifs de cette modification de l'OPCC.

Alternative Investment Fund), réservé lui aussi aux investisseurs qualifiés. Et selon l'enquête 2023 de l'ALFI (Association of Luxembourg Fund Industry), 215 RAIF sont aujourd'hui dédiés à l'immobilier. C'est nettement plus que l'ensemble des véhicules immobiliers, cotés ou non cotés, consacrés à l'immobilier en Suisse.

Autre preuve du potentiel de ce genre de véhicule, au Luxembourg, les fonds de petite taille représentent la majorité des fonds d'investissement immobiliers, 45,5 % d'entre eux ayant même une valeur nette d'inventaire inférieure à 100 millions d'euros.

Le RAIF luxembourgeois garde des avantages sur le L-QIF suisse

«Sur la base des résultats observés au Luxembourg, nous constatons que le RAIF est devenu l'un des principaux véhicules utilisés pour créer des fonds d'investissement immobilier, en raison de sa flexibili-



Le L-QIF, une aubaine pour les investissements immobiliers.

té concernant le type d'actifs et du temps réduit de mise sur le marché», assurent Silvia Devulder et Clara Morhange. Elles notent néanmoins qu'il n'est pas sûr que le L-QIF suisse ait autant de succès que le RAIF luxembourgeois. En effet, ce dernier conserve un avantage fiscal important sur le L-QIF, car il n'y a pas de retenue à la source sur les distributions du fonds. Il n'empêche, concluent les deux expertes

de EY, le L-QIF pourrait avoir un impact positif sur le marché immobilier en Suisse: il pourrait stimuler l'investissement immobilier helvétique, notamment pour le type d'actifs qui ne sont pas autorisés dans les organismes de placement collectif (OPC) classiques. ■

OLIVIER TOUBLAN
IMMODAY.CH

nouvelle
COLLECTION TRECA

MAISON de la LITERIE

LIVRAISON RAPIDE
www.maisondelaliterie.ch
022 734 24 34
67, rue de la Servette

FRANÇAIS - ALLEMAND - ANGLAIS - ITALIEN - ESPAGNOL

41 ans **ECOLE VARADI SA** 41 ans

ALBANAIS - ARABE - CORÉEN - JAPONAIS - FINNOIS - GREC

APPRENEZ UNE LANGUE EN 3 MOIS!

Anglais • Allemand • Français • Italien + 33 langues
Adultes • Enfants • Entreprises • Expatriés

DIPLÔME DE SECRÉTARIAT
Formations accélérées en 3 à 12 mois

Horaires à la carte de 7 h à 22 h 7 jours sur 7

COURS POUR ENFANTS ET ADOS
33 langues
Soutien scolaire toutes matières
Remotivation • HP • TDAH • Dyslexie

Avenue de Champel 22 - 1206 Genève

022 736 28 74 www.ecole-varadi.ch

PORTUGAIS - ROUMAIN - RUSSE - SUÉDOIS - TURC - UKRAINIEN
POLONAIS - NORVÉGIEN - JAPONAIS - HONGROIS - HÉBREU

le déménagement en douceur

Devis gratuit

BALESTRAFIC
Certifié Charte Qualité
AGED

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch