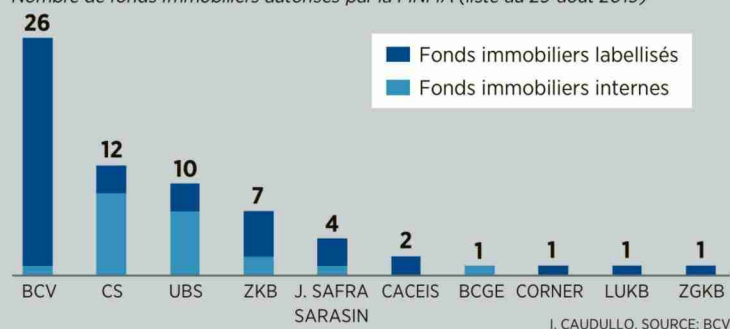


L'avis de l'expert

Les gardiennes du temple

Les fonds immobiliers dans les banques dépositaires

Nombre de fonds immobiliers autorisés par la FINMA (liste au 29 août 2019)



Philippe Zufferey

Responsable de la Banque dépositaire, BCV, membre COPTIS



Dans un environnement de taux négatifs, les fonds immobiliers attirent de nombreux investisseurs privés ou institutionnels à la recherche de rendements stables et de volatilité contenue. Investir dans l'immobilier par le biais d'un fonds de placement présente de nombreux avantages: une diversité dans le choix de ses placements, un parc immobilier diversifié, une gestion professionnelle, la surveillance par la FINMA ou encore une fiscalité attractive.

Pour qu'un fonds de placement puisse remplir sa fonction dans un portefeuille, il doit évoluer de manière saine et contrôlée. Il doit notamment respecter une législation qui s'est considérablement densifiée depuis la crise de 2008. Les fonds immobiliers

ne pourraient ainsi exister sans une banque dépositaire, conservatrice des actifs du fonds et gardienne du temple. Elle accompagne tout placement collectif durant sa vie quotidienne sur les marchés: organisation du marché des parts pour les fonds non cotés en Bourse, opérations sur le capital, surveillance des décisions de placement et du calcul de la valeur nette d'inventaire ou encore services de paiements.

Expertise globale

Les fonds de placement sont l'un des produits financiers les plus réglementés. En créer demande une expertise globale permettant non seulement d'analyser le projet sous l'angle commercial, financier et immobilier, mais également de sélectionner les formules fiscales et juridiques les plus optimales. Véritable partenaire durant ces étapes cruciales de structuration, la banque dépositaire assure ensuite la

garde des actifs que possède le fonds. Elle va ainsi vérifier l'existence et la bonne propriété des biens du fonds auprès du Registre foncier. À elle aussi de contrôler que le fonds respecte la loi fédérale sur les placements collectifs (LPCC). Le tout en collaboration avec les autres intervenants de la chaîne de contrôle, auditeurs externes, sociétés de direction de fonds ou experts chargés de l'estimation des immeubles.

Pour assumer ses tâches et missions, une banque dépositaire se doit d'être dotée d'une solide expérience et riche d'experts qualifiés. En Suisse, une dizaine de banques sont réellement actives en tant que banques dépositaires de fonds immobiliers. La seule licence bancaire ne suffit pas, l'institut doit aussi être autorisé à exercer par la FINMA. Cette dernière demande que la banque dépositaire soit capable de garantir une activité irréprochable et de disposer d'une or-

ganisation adéquate. Notamment elle doit être totalement indépendante de l'activité de gestion de fonds et disposer d'une substance suffisante en nombre de collaborateurs qualifiés.

L'univers des fonds immobiliers doit aujourd'hui compter avec les pressions qui entourent l'immobilier de rendement. Les autorités monétaires et de surveillance craignent une surchauffe dans ce secteur. Au-delà du débat actuel sur le niveau de valorisation des immeubles, la transformation d'une propriété immobilière directe vers une détention indirecte, soit le processus de titrisation, demeure une tendance de fond. Ce changement pourrait d'ailleurs être soutenu par une proposition du Conseil fédéral qui vise à améliorer l'attractivité des placements collectifs suisses. Cette nouvelle catégorie appelée Limited Qualified Investment Funds (L-QIF) sera libérée de plusieurs contraintes en matière de placement et pourra être commercialisée à des investisseurs qualifiés sans autorisation préalable de la FINMA. Si la création des L-QIF est acceptée par les Chambres fédérales, la FINMA n'interviendra plus comme surveillante directe de ces produits, mais uniquement de manière indirecte sur les détenteurs de licences, dont la banque dépositaire. Le rôle de cette dernière pourrait ainsi gagner en importance dans la protection des intérêts des investisseurs.

www.coptis.org
