

NEWSLETTER 13

Sept. 2025

Transparence et durabilité : nouveautés pour les fonds immobiliers

Préambule

La durabilité n'est plus une option, mais une exigence croissante dans le secteur financier. Régulateurs, investisseurs et gestionnaires de fonds sont aujourd'hui appelés à dépasser les approches traditionnelles et à se conformer à des standards toujours plus précis. Dans ce contexte, l'autorégulation de l'AMAS continue d'évoluer afin d'apporter davantage de clarté et de cohérence aux pratiques de marché.

La finance durable est en constante évolution. Dans ce cadre, la nouvelle version 2.2 de l'autorégulation AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations pour les fortunes collectives se référant à la durabilité sera publiée dans les prochaines semaines.

Cette mise à jour introduit plusieurs nouveautés importantes pour les fonds immobiliers :

- l'intégration de modèles pratiques pour la formulation de la politique d'investissement ESG dans les documents de fonds,
- la clarification selon laquelle une simple intégration ESG et/ou exclusion ne suffit plus pour qu'un fonds soit reconnu comme durable.

1. Pourquoi est-ce important ?

Comme rappelé lors de différentes manifestations COPTIS, une simple intégration ESG et/ou exclusion n'est désormais plus suffisante pour qu'un fonds soit considéré comme durable. Les gestionnaires devront appliquer des approches d'investissement supplémentaires pour que leur fonds puisse être commercialisé comme durable au sens de l'autorégulation AMAS.

Pour les fonds immobiliers qui appliquent déjà aujourd'hui une intégration ESG et/ou exclusion, une période transitoire est prévue jusqu'en 2028 durant laquelle ils peuvent encore être qualifiés de durables.

Il convient également de tenir compte de l'obligation de classification des fonds dans les catégories **Compatibilité**, **Contribution** ou **Non suffisant pour un lien avec la durabilité**.

2. Calendrier

- Une période transitoire court jusqu'au **1er mars 2026** pour procéder aux adaptations nécessaires dans les documents de fonds. D'ici à cette date, les versions actualisées devront être déposées auprès de la FINMA.



- Des précisions supplémentaires concernant la mise en œuvre du programme de contrôle applicable aux fonds immobiliers sont attendues. Les discussions à ce sujet sont encore en cours.

COPTIS continuera d'accompagner de près ces évolutions et tiendra régulièrement informés ses membres, afin de faciliter la mise en œuvre des nouvelles exigences et d'assurer une transition harmonieuse vers des standards de durabilité renforcés.

© Rédigé par Andreea Stefanescu, Présidente de COPTIS.

