

NEWSLETTER 2

Janvier 2026

**Résumé de la réunion du comité d'experts
AMAS sur les fonds immobiliers, 24.11.2025:****1. Plateforme de mise en relation pour les produits immobiliers non cotés**

En présence de représentants de la SFP (Stefan Gasser, Florian Lemberger), de la Banque Lienhard (André Spillmann), de la BCV (Bruno Mathis) et d'UBS (Madga Evoquez-Kaluza, Oliver Müller-Känel), les possibilités offertes par la nouvelle plateforme commune SFP / Banque Lienhard, en coopération avec la BCV, dédiée au négoce hors bourse de fonds immobiliers non cotés selon le droit suisse, ont été présentées et discutées.

Compte tenu des intérêts divergents des acteurs, il a été décidé de demander à la SFP de proposer des solutions modulaires couvrant au mieux les besoins du marché

2. Rapport du secrétariat**2.1. Mise à jour du CEO**

Les thèmes présentés par Adrian étaient les suivants :

- **Marchés privés** : un intérêt accru des acteurs du marché a été observé au sein de l'AMAS.
- **Tokenisation** : le sujet semble à nouveau gagner en importance
- **Structure des membres** également en cours de réflexion
- **Durabilité** : priorité secondaire en 2026, le bureau ne prévoit pas d'autres ajustements
- **Vote par procuration** : création d'un nouveau groupe de travail.

2.2. Mise à jour réglementaire (KAG/FINIG/FIDLEG/FinfraG et ordonnances/modèles de documents/circulaires)

Seul le thème LTIF a été mentionné. La problématique des NAV variables par rapport aux NAV fixes (SICAF) ne semble pas résolue à ce stade. Le négoce de parts à NAV fixe demeure également problématique.

2.3. Raccourcissement du cycle de règlement à T+1 en Suisse et en Europe

- Les ETF devront passer à T+1
- Les directions de fonds pourront toutefois continuer à décider individuellement de l'adaptation pour chaque fonds
- Techniquement, le marché suisse serait prêt à passer immédiatement à T+1.

2.4. Réunion annuelle de l'AMAS avec la commission spécialisée EXPERTsuisse Placements collectifs de capitaux)

Renforcement actuel de la législation bancaire en lien avec le principe « too big to fail ». L'une des mesures prévues consisterait à imposer un changement de société d'audit tous les dix ans.

3. Mise à jour sur la durabilité**3.1. Autorégulation AMAS en matière de durabilité SR 2.2**

Seules des questions méthodologiques restent en suspens, telles que la trajectoire de réduction, REIDA, etc. Le groupe de travail espacera ses réunions au cours des prochains mois.



3.2. Programme de contrôle ESG / échange des frais d'audit pour la FL au niveau de l'institut ou du produit

d'opinion public » capable de réfuter les déclarations erronées du PS/UDC.

- Un avis juridique concernant les coûts d'audit liés à la durabilité a été commandé. Selon les discussions internes au sein du comité spécialisé, la FINMA a informé certaines directions de fonds que l'audit de durabilité n'est pas exigé par la loi, dans la mesure où il repose sur une autorégulation volontaire, et qu'il ne doit donc pas être imputé aux fonds.
- Le programme de contrôle L-QIF prévoit des documents pour le premier semestre 2026.

4. Table ronde sur des thèmes d'actualité

4.1. Suivi du traitement des initiatives en matière de droit du bail / Lex Koller et atelier le 10 novembre 2025 « Comment mieux communiquer à l'avenir et de manière plus efficace les intérêts légitimes des propriétaires immobiliers résidentiels au grand public ? »

Discussion relative à la campagne du VIS concernant les initiatives cantonales dans le canton de Zurich, ainsi qu'au fait que le secteur n'est malheureusement pas parvenu par le passé à s'organiser et à identifier un ou une « leader

