



23/01/2026 • Immoday.ch

## Avec le L-QIF, le marché se réinvente en misant sur la confiance

**Au-delà de la nouveauté technique, le L-QIF, qui peut être lancé sans autorisation de la FINMA, est aussi le symbole d'un changement important dans la mentalité des autorités financières. En effet, ce nouveau produit témoigne de leur confiance dans le professionnalisme du secteur et l'autorégulation. Avec comme résultat, un produit souple qui peut être mis sur le marché en quelques semaines au lieu de plusieurs mois pour un fonds immobilier classique. Le mouvement est lancé, il faut maintenant convaincre tous les investisseurs.**

La table ronde organisée par COPTIS à Zurich, modérée par Giliana Niffeler, responsable du bureau zurichois de la banque dépositaire de la BCV, a célébré un tournant quasi historique, du moins pour ceux qui investissent dans l'immobilier.

Sous le titre «Du concept à la réalité: les premiers L-QIF immobiliers en Suisse», plusieurs spécialistes des domaines du droit, de la gestion de fortune et de la gestion de fonds ont discuté d'un sujet qui dépasse largement le cadre technique: la nouvelle image de la place financière suisse.

### Une grande différence: pas de surveillance de la FINMA

Le L-QIF (Limited Qualified Investor Fund) permet pour la première fois la création d'un véhicule de placements collectifs de capitaux sans autorisation de la FINMA. La Suisse rejoint ainsi le Luxembourg et son RAIF, un modèle qui a convaincu les investisseurs. Ce qui

rend l'approche suisse particulière, c'est qu'elle combine liberté entrepreneuriale et responsabilité institutionnelle.

Toutefois, le L-QIF reste juridiquement un fonds au sens de la LPCC. Réservé aux investisseurs qualifiés, investi selon une stratégie définie, en apparence, un L-QIF ressemble beaucoup à un fonds classique. Avec néanmoins, une grande différence: pas de surveillance de la FINMA, la direction du fonds assumant l'entièvre responsabilité de la gouvernance.

Certains pourraient croire à un manque de réglementation, d'autres préfèrent penser que l'autorisation de ce nouveau produit témoigne de la confiance des autorités financières dans le professionnalisme du secteur.

## **Sur le marché en quelques semaines au lieu de plusieurs mois**

Selon Armin Kühne, avocat chez Kellerhals Carrard, les principaux avantages du L-QIF sont avant tout la simplification des procédures d'autorisation et la rapidité de création qui en découle. Comme aucune autorisation de la FINMA n'est requise, un produit peut être mis sur le marché en quelques semaines au lieu de plusieurs mois. À cela s'ajoutent des possibilités de financement étendues avec des ratios d'endettement pouvant atteindre 50% (au lieu de 33% pour les fonds traditionnels), l'acquisition de terrains non constructibles, des délais de restitution flexibles pouvant aller jusqu'à cinq ans et la suppression du nombre minimum de biens immobiliers dans le portefeuille. Le seul inconvénient: le L-QIF demeure réservé aux investisseurs qualifiés, ainsi les investisseurs privés en restent exclus.

La souplesse de ce nouveau véhicule n'est pas pour autant un passe-droit pour faire n'importe quoi. En effet, d'éventuelles dérives entraîneraient rapidement des sanctions.



## L'exemple du SFP Redevelopment Fund

Bruno Kurz, CEO de Swiss Finance & Property Funds AG et SF Urban Properties AG, a ensuite présenté le premier L-QIF de Swiss Finance & Property Funds AG: le SFP Redevelopment Fund. Le concept repose sur la densification urbaine et la rénovation des biens immobiliers existants conformément aux critères ESG, avec un volume pouvant atteindre 800 millions de francs. «Nous misons sur la réhabilitation plutôt que sur la construction neuve: nous exploitons le potentiel du parc immobilier existant et créons de la valeur conforme aux critères ESG.»

Mais pourquoi recourir à un L-QIF pour une stratégie d'investissement qui, au fond, reste relativement classique? «Il existe en effet d'autres possibilités, comme les club deals, mais ils ne sont pas évolutifs. Le L-QIF permet à la fois de générer des rendements et de la croissance.»

Sans surprise, le lancement des premiers L-QIF a révélé quelques problèmes de jeunesse: manque parfois de clarté, chevauchement des obligations de reporting, charge administrative supplémentaire pour les directions de fonds et incertitudes juridiques lors de la conversion de fonds existants. «Nous allons devoir remédier à ces défauts de jeunesse afin que le L-QIF ne soit pas victime de son propre succès», analyse Armin Kühne. «L'instrument fonctionne, il s'agit désormais de procéder à des ajustements plutôt que de céder à l'euphorie.»

## La voie suisse: croire en l'autorégulation du secteur

Répétons-le, la suppression de l'autorisation de la FINMA ne signifie pas une lacune en matière de contrôle. Au contraire, l'autorégulation devient un label de qualité. Des audits indépendants, des processus de conformité et une transparence totale vis-à-vis des investisseurs garantiront que la liberté ne soit pas confondue avec l'insouciance.

***«Le L-QIF transfère la surveillance de la FINMA à l'entreprise. La confiance n'est pas synonyme d'aveuglement, mais de responsabilité, résume Armin Kühne.»***

Entre les lignes, le L-QIF est également une réponse au Luxembourg et à l'Irlande. Alors que l'UE avait pris une longueur d'avance avec le RAIF et l'AIFMD, la Suisse rattrape le mouvement avec sa propre solution nationale: «le L-QIF est notre réponse locale à un besoin mondial: allier rapidité, qualité et fiabilité», estime Rolf Frey, Head Indirect Real Estate CH chez Maerki Baumann Co & AG.

## **Les premières pierres sont posées. Il faut maintenant convaincre**

Il reste maintenant à voir dans quelle mesure le L-QIF s'imposera dans le secteur immobilier. Quoi qu'il en soit, les premières pierres ont été posées. Plusieurs L-QIF sont sur le marché, les banques et les investisseurs privés manifestent un intérêt croissant. Par contre, les caisses de pension restent encore prudentes, pour des raisons réglementaires ou de mentalité. Mais le mouvement est lancé.

***«Dans cinq ans, plus personne ne doutera de l'intérêt des L-QIF», prédit Bruno Kurz. «Ils seront simplement devenus un véhicule d'investissement parmi d'autres.»***

Plus largement, le L-QIF incarne une attitude qui faisait défaut depuis longtemps à la place financière suisse: moins de réglementation, plus de liberté. Moins de formalisme, plus de confiance.

**La Rédaction Immoday**