utilita

RÈGLEMENT DES COÛTS

(Traduction de l'original allemand, lequel fait foi.)

UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique

Art. 1 – Données initiales 3
Art. 2 – Fondements juridiques 3
Art. 3 – Commissions et coûts à charge du groupe de placement / de la fortune de base 3
Art. 4 – Commissions perçues au profit des groupes de placement en cas d'émission, de rachat et de replacement de droits 4
Art. 5 – Entrée en vigueur 5

Art. 1 – Données initiales

Le règlement des coûts fixe les frais et les commissions applicables aux investisseurs et groupes de placement ainsi que leur base de calcul et leur plafond.

Le Conseil de fondation mandate la conduite des affaires de la Fondation à une société de gestion (SG). Le but premier assigné à la SG est de conduire de manière professionnelle et efficiente les affaires de la Fondation.

Art. 2 – Fondements juridiques

Le Conseil de fondation édicte le présent règlement des coûts conformément aux art. 10 ch. II. des Statuts et 18 du règlement de fondation, cela également dans le respect des dispositions légales et des directives de l'Autorité de surveillance.

Art. 3 – Commissions et coûts à charge du groupe de placement / de la fortune de base

I. Rémunération réglementaire

Les prestations fournies par la SG dans le contexte de la conduite des affaires courantes, de l'Asset Management et de l'administration de la Fondation sont débitées sur la base des coûts effectifs. Dans ces derniers sont incluses également les indemnités dues à l'Autorité de surveillance ainsi que la rémunération du Conseil de fondation et de ses comités. De plus, une commission de gestion de 0,1% au maximum est allouée à la direction de la SG, laquelle est calculée sur la base du montant de la valeur nette d'inventaire (VNI) du groupe de placement. Le montant de la commission de gestion est fixé de cas en cas par la SG, laquelle peut aussi renoncer totalement à sa perception. Les coûts effectifs enregistrés sont publiés sous une forme condensée dans le rapport annuel.

II. Courtage

Les prestations que la SG fournit en tant qu'intermédiaire dans le contexte de transactions immobilières (achat/vente de biens-fonds et d'immeubles, rachat/cession/dissolution de droits de superficie) donnent lieu à la perception d'une commission de 2% au maximum calculée sur le prix d'achat/de vente attesté officiellement, sur la valeur du terrain ou sur celle du droit de superficie. L'importance de la commission est fixée de cas en cas par la SG qui peut renoncer entièrement à sa perception. Les commissions effectivement débitées sont publiées dans le rapport annuel.

III. Commission de suivi de constructions

Les prestations que la SG fournit dans le cadre de la conduite de projets de construction donnent lieu à la perception d'une commission de 3% au maximum calculée sur les coûts des travaux. L'importance de la commission est fixée de cas en cas par la SG qui peut renoncer à toute perception de celle-ci. Les montants débités effectivement à ce titre sont publiés dans le rapport annuel.

Modes de rémunération applicables à des tâches spécifiques de développement et de planification accomplies par la SG: les honoraires sont fixés en fonction du temps consacré conformément aux recommandations 2024 de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) en matière de rémunération des planificatrices et planificateurs («Empfehlung zur Honorierung von Planerinnen und Planern» 2024).

IV. Exploitation immobilière

Un montant de 6% au maximum des recettes annuelles tirées des loyers nets est mis à la charge du groupe de placement à titre d'indemnisation allouée pour la gestion des immeubles (honoraires de gestion immobilière).

V. Autres coûts

Les coûts ci-dessous sont débités sur la base des charges effectives et, si nécessaire, publiés sous une forme sommaire dans le rapport annuel:

- frais d'impression du rapport annuel et de publication éventuelle de communications officielles destinées aux investisseurs
- frais d'information, de marketing et de distribution
- frais d'organisation de l'assemblée des investisseurs
- frais alloués aux mandataires chargés du Facility Management ainsi que les salaires, prestations sociales et autres charges légales versés aux concierges
- commissions et indemnités versées à des tiers lors de l'achat ou de la vente d'immeubles (courtages/frais accessoires)
- frais liés à des transactions, notamment les droits de mutation, les frais de notaire ainsi que les commissions et taxes éventuelles
- dépenses éventuelles engendrées par la participation à des soumissions et concours
- indemnités versées à des tiers pour des prestations de fiducie immobilière
- frais consentis pour l'étude/la prospection d'immeubles (analyses de marché, études de faisabilité, contrôles techniques, avis de droit, etc.)
- frais consentis pour des conseils juridiques et autres mandats de conseil
- frais d'avocat et de justice en lien avec la défense de droits et de prétentions du groupe de placement
- honoraires et frais alloués aux mandataires chargés du calcul des impôts de liquidation
- honoraires et frais dus aux experts en estimation
- honoraires dus à la banque dépositaire
- honoraires et frais dus à l'Organe de révision
- honoraires dus pour la délégation à des tiers de tâches partielles relevant de la conduite des affaires
- émoluments dus à l'Autorité de surveillance
- cotisations de membre dues notamment à la CAFP, à l'ASIP et à la Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- frais de déplacement et autres dépenses
- amortissement de frais de fondation
- frais liés à d'éventuelles mesures extraordinaires nécessaires

Art. 4 – Commissions perçues au profit des groupes de placement en cas d'émission, de rachat et de replacement de droits

En cas d'émission, de rachat et de replacement de droits, la Fondation perçoit des commissions au profit des groupes de placement. Elles sont destinées à couvrir les dépenses consenties pour le recueil des capitaux et d'autres frais directement liés à ces opérations.

I. Commission d'émission

Lors de l'émission de droits, la Fondation peut facturer une commission s'élevant au maximum à 2% de la valeur des droits souscrites. Pour son calcul, le Conseil de fondation tient compte des intérêts des investisseurs existants. L'étendue de la commission est fixée en particulier en fonction des conditions économiques cadres au moment de l'émission des droits (marché immobilier, situation des taux d'intérêt). Le taux appliqué est publié systématiquement sur la page Internet de la Fondation.

II. Commission en cas de rachat

Lors du rachat de droits, la Fondation peut déduire une commission s'élevant au maximum à 2% de la valeur des droits rachetés. Pour son calcul, le Conseil de fondation tient compte des intérêts des investisseurs restant dans la Fondation. L'importance de la commission est fixée en particulier en fonction de la durée pendant laquelle l'investisseur est demeuré dans la Fondation ainsi que des conditions économiques cadres au moment du rachat des droits (marché immobilier, situation des taux d'intérêt).
Le taux appliqué est publié systématiquement sur la page Internet de la Fondation.

III. Commission perçue en cas de rachat et de replacement de droits au sein du cercle des investisseurs existants

Aucune commission n'est perçue lors du rachat de droits suivi du replacement (total ou partiel) de ces derniers au sein du cercle des investisseurs existants.

IV. Commission en cas de replacement de droits

Le replacement n'est pas garanti. Le replacement pour le compte d'autrui a lieu à la valeur d'inventaire à la date de la clôture semestrielle ou annuelle, cela sous réserve de la facturation séparée d'une commission de même hauteur que la commission de rachat.

V. Commission en cas de réinvestissement du produit de distribution

Lorsque l'excédent est réinvesti, la SG peut, selon les circonstances, prélever une commission. Une information préalable y relative est communiquée en temps voulu.

VI. Couverture des coûts et commissions dus lors de l'appel de capitaux (émission et rachat de droits)

Pour la couverture des frais de distribution, frais annexes, frais de conseil et de commissions, etc., générés lors de l'émission et du rachat de droits, la SG débite, à charge du groupe de placement concerné, un montant correspondant au maximum à 80% de la commission d'émission ou de rachat de droits.

L'écart résiduel entre la commission perçue et la couverture des frais et commissions lors de l'émission ou du rachat de droits est crédité au groupe de placement concerné.

VII. Variation des taux des commissions en fonction du volume des investissements

La Fondation renonce en principe à différencier les taux des commissions au gré du volume des placements des investisseurs.

Art. 5 – Entrée en vigueur

Le présent règlement des coûts a été adopté et mis en vigueur avec effet immédiat par le Conseil de fondation en date du 30 septembre 2024.