Indication sur l'expert chargé des estimations (personne morale)

Le soussigné expert est chargé de l'estimation des fonds immobiliers suivants:

* ......................................................................................................................................................
* ......................................................................................................................................................
* ......................................................................................................................................................

gérés par .......................................................................................................................................

(ci-dessous "direction de fonds" ou "SICAV"),

a) confirme que:

1. ses partenaires et collaborateurs, qui sont chargés de l'estimation de biens immobiliers, ne sont pas parties prenantes dans la direction de fonds ou la SICAV. De même, ils confirment ne pas avoir d'autres conflits d'intérêts avec la direction de fonds ou la SICAV;

2. ses partenaires et collaborateurs, qui sont chargés de l'estimation de biens immobiliers, sont indépendants de la direction de fonds, de la SICAV, de la banque dépositaire ainsi que des sociétés affiliées et des sociétés immobilières gérant les placements collectifs[[1]](#footnote-1);

3. les recettes d'honoraires obtenues par des sociétés proches par le biais de commissions auprès de la direction de fonds respectivement de la SICAV ou des directions de fonds et des SICAVs associées (par ex. pour l'estimation ou la gestion des immeubles) ne représentent pas plus de 10 % des revenus annuels ou 10 % des honoraires des sociétés proches.

b) explique, en cas de conflits d'intérêts, décliner ou se dessaisir du mandat, notamment s'il :

1. intervient en tant qu'architecte, entrepreneur ou à tout autre titre en lien avec le projet de construction;

2. est ou était acheteur ou vendeur du bien estimé;

3. pour les questions ayant trait à l'évaluation immobilière, est ou était actif durant les 12 derniers mois au titre de représentant ou de conseiller de l'acheteur ou du vendeur dans le cadre du bien immobilier concerné[[2]](#footnote-2);

4. est ou était associé à l'entrepreneur qui participe ou participait au projet de construction.

c) s'oblige:

1. à estimer chaque bien-fonds à sa valeur marchande, sur la base du prix qui pourrait être obtenu s'il était vendu avec soin au moment de l'évaluation (art. 88 al. 2 LPCC);

2. à vérifier la valeur vénale à la clôture de chaque exercice annuel (art. 93 al. 1 OPCC) et lors de chaque émission de parts de fonds (art. 97 al. 3 OPCC);

3. à visiter les biens-fonds lors de la première estimation et à renouveler la démarche tous les trois ans au moins (art. 92 al. 2 et art. 93 al. 2 OPCC);

4. à estimer la valeur vénale de chaque bien-fonds que la direction de fonds souhaite acquérir ou dont elle souhaite se séparer (art. 92 al. 1 – 3 OPCC);

5. à estimer la valeur vénale de chaque bien-fonds pour lequel des travaux de construction ont été achevés (art. 94 al. 2 OPCC) ou qui a été rénové totalement.

d) porte à sa connaissance que:

1. il ne doit pas considérer les apsects fiscaux en lien avec les droits de propriété ainsi que les impôts afférents selon toute vraisemblance à la liquidation de sociétés immobilières, étant donnée que les impôts estimatifs en lien avec la liquidation font l'objet d'un calcul séparé dans la fortune;

2. il doit justifier sa méthode de calcul auprès de la société d'audit (art. 93 al. 3 OPCC).

Société: ......................................................................................................................

Adresse: ......................................................................................................................

NPA / lieu: ......................................................................................................................

Lieu / date: ......................................................................................................................

Nom(s)/Prénom(s) ......................................................................................................................

Signature(s): ......................................................................................................................

1. Les membres du Conseil d'administration ou de la direction de la direction de fonds, de la SICAV, de la banque dépositaire ou d'une société proche ainsi que leurs employés ne sont pas considérés comme indépendants. [↑](#footnote-ref-1)
2. Dans le cadre de la procédure d'attribution, la société mandatée pour l'expertise respectivement la personne indépendante chargée de l'estimation examine que les individus ou les personnes chargés des questions relatives à l'estimation des biens immobiliers n'étaient ni actifs comme représentant ou conseiller de l'acheteur ou du vendeur durant les 12 derniers mois, ni ne le sont actuellement. [↑](#footnote-ref-2)