

Avertissement aux investisseurs potentiels sur les risques liés à l'investissement dans les sociétés du programme BIIP

1) Préambule

BIIP est un service proposé par Bobst Régie Immobilière SA. Toutes les mentions de BIIP dans ce document sous-entendent l'implication de Bobst Régie Immobilière SA. BIIP n'est pas une société mais une marque.

Tout investissement comporte des risques et le secteur de l'immobilier n'est pas épargné. Chaque investisseur doit être conscient que ces risques peuvent être de nature différente en fonction des projets proposés et qu'il assume seul ses risques. Ces risques ne sont pas liés spécifiquement au modèle d'investissement proposé mais sont valables pour tout investissement immobilier.

Tout utilisateur est informé que les informations figurant sur le site internet ne sont données qu'à titre indicatif et ne sauraient engager BIIP. Chaque utilisateur est dès lors tenu de s'assurer lui-même de l'exactitude et de l'exhaustivité des informations et des documents mis à sa disposition ou figurant sur le site internet avant de procéder à un investissement. BIIP décline toute responsabilité pour d'éventuelles erreurs ou omissions figurant sur le site internet ou dans la documentation mise à disposition d'un utilisateur.

En procédant à une souscription, l'investisseur déclare expressément qu'il est conscient de participer à la levée de fonds d'un projet, qui comporte un certain nombre de risques. BIIP n'effectue aucune vérification quant à la pertinence ou à l'adéquation de la souscription faite par l'investisseur avec l'expérience, la connaissance et la situation financière dudit investisseur.

Les investisseurs qui envisagent de souscrire à un projet doivent prendre en compte – en plus des informations contenues dans d'autres documents tels qu'un prospectus, la Convention d'actionnaire p.ex, les facteurs de risques mentionnés ci-dessous.

La liste des facteurs de risque ci-dessous n'est pas exhaustive. BIIP ne fournit aucun conseil financier, fiscal ou juridique à l'investisseur. S'agissant de la réglementation fiscale applicable en suisse, une personne physique effectuant des transactions immobilières régulières peut être considérée comme exerçant une activité lucrative indépendante (négociant professionnel de biens immobiliers), ce qui implique notamment un traitement fiscal différent.

2) Risques liés au bien immobilier

Général

BIIP rappelle que toutes informations relatives à un éventuel résultat, gain ou rendement ou autres avantages en faveur d'un investisseur sont estimatives. En raison de différents facteurs (par exemple le taux hypothécaire, l'évolution du marché immobilier dans une région, etc.) et des risques potentiels et imprévisibles liés à un investissement immobilier, la réalité peut différer des projections mentionnées sur le site internet. Une perte totale d'un investissement est également possible, bien que rare.

L'investissement immobilier doit être considéré comme un investissement à moyen/long terme (horizon de quelques années). Tout rendement sur un bien immobilier nécessite de considérer une multitude de facteurs (économique, fiscal et juridique) et de prendre en considération de

nombreux paramètres évolutifs tel que, par exemple, le taux hypothécaire. Il découle des nombreux facteurs et paramètres entourant tout investissement immobilier, une potentielle fluctuation du rendement voire l'existence d'un risque de perte de l'investissement. Il est donc nécessaire que chaque investisseur décide, soit en recourant aux services d'un tiers (spécialiste en investissement immobilier, fiscaliste, avocat, etc.), soit de manière individuelle et raisonnée, d'une stratégie d'investissement à adopter en prenant en considération sa situation personnelle et la possibilité d'une éventuelle perte d'investissement.

Revenus locatifs

Les revenus périodiques de l'investisseur sur des immeubles existants consistent essentiellement en des revenus locatifs. Les revenus locatifs peuvent diminuer à l'avenir en fonction de plusieurs facteurs tels que le non-paiement du loyer par un locataire, le taux de vacance, la diminution du loyer due à l'évolution de l'offre et de la demande, la diminution du taux d'intérêt de référence, l'invalidité du contrat de bail (ou de clauses spécifiques), les demandes de diminution de loyer ou d'autres facteurs. Le non-paiement par un ou plusieurs locataires du loyer prévu par le contrat de bail pendant un ou plusieurs mois ainsi que le taux de vacance peuvent impacter la capacité du propriétaire à payer des intérêts et/ou rembourser une hypothèque à la banque (ou autre prestataire d'hypothèque).

Evaluation du bien immobilier

L'évaluation d'un bien immobilier dépend de nombreux facteurs et est effectuée par hypothèse sur la base des valeurs et performances passées ainsi que des observations du marché qui sont sujettes notamment à une subjectivité dans leur évaluation. La manière dont la valeur d'un bien est estimée est décrite dans la Convention d'actionnaires.

Force majeure

Les événements de force majeure ou les catastrophes naturelles tels que des tremblements de terre, des tempêtes, des actes de guerre, de terrorisme ou de sabotage peuvent avoir un impact négatif sur la valeur d'un bien immobilier ainsi que son rendement.

Rénovations

Des rénovations nécessaires (prévues ou imprévues) ou d'autres réparations sur le bien immobilier peuvent impacter les revenus locatifs, malgré l'existence d'un fonds de rénovation.

Entretien et réparations

La nécessité d'entretenir et d'effectuer des réparations dans l'immeuble peuvent impacter le rendement du bien immobilier. Des réparations et des rénovations spécifiques peuvent nécessiter d'importants investissements, ce qui impacterait le rendement attendu de la part de l'investisseur. Il n'est pas exclu que certaines années selon le type de réparation ou de rénovation, aucun rendement ne soit distribué à l'investisseur.

3) Changements législatifs

En Suisse, l'investissement immobilier est réglementé par les lois et les réglementations fédérales, cantonales et communales en matière de location, de planification du territoire, de construction, d'environnement, d'achat, de fiscalité et d'achat d'un bien immobilier par des personnes domiciliées à l'étranger, qui peuvent changer à l'avenir et impacter négativement ou positivement le rendement du bien.

4) Liquidités, volatilité du marché et garantie

Les actions non-cotées des sociétés sont des marchés à liquidité réduite. Elles ne sont pas soumises à un marché secondaire organisé. Par conséquent, il n'existe en particulier aucune garantie que l'investisseur qui souscrit à de tels instruments de placement trouve un investisseur intéressé par l'achat de ses actions.

La société propriétaire peut rencontrer des difficultés financières, y compris une procédure de faillite, la rendant notamment incapable de payer les dividendes ou de rembourser le capital. L'investisseur est conscient qu'il peut perdre tout son investissement. Ce risque est toutefois très limité au vu du marché actuel.

Les actions ne sont pas mises en gage et ne garantissent aucune dette ou obligation.

5) Utilisation d'internet (y.c. le site internet), du compte utilisateur et e-mails

Internet et accessibilité du site internet

Il se peut que l'accès au site internet soit perturbé pour des raisons externes (fournisseurs d'accès et de réseau). Ces risques sont dépendants des opérateurs et BIIP ne saurait être responsable de ces incapacités ou perturbations.

L'utilisation d'Internet peut également impliquer un manque de confidentialité même si BIIP a tout mis en œuvre pour gérer au mieux ce risque.

Accès au compte utilisateur

Il ne peut être exclu que des tiers obtiennent frauduleusement l'accès au compte utilisateur des investisseurs. En aucun cas les utilisateurs ne doivent divulguer leurs accès à des tiers. BIIP a tout mis en œuvre pour que ces données soient confidentielles et ne saurait être tenu responsable pour des activités non contrôlées des comptes utilisateurs.

Communication par e-mail

Les communications par e-mail peuvent être interceptées, modifiées ou perdues. Même si BIIP a tout mis en œuvre pour limiter ce risque, BIIP décline toute responsabilité à cet égard.

Virus, chevaux de Troie ou vers

Il ne peut être exclu que le site internet soit affecté par des chevaux de Troie, des vers et autres virus, de même que par des programmes permettant le téléchargement d'informations, et le risque que l'investisseur ou l'infrastructure IT de l'investisseur soit affecté par de tels programmes par l'utilisation du site Internet existe. BIIP s'est doté de tous les moyens nécessaires à la limitation de ces risques mais saurait être tenu responsable si cela devait néanmoins se produire.

Notre équipe se tient à votre disposition pour discuter plus en détails des risques existants.

Yverdon-les-Bains, mars 2026