

Prospectus du 07 septembre 2016

## OBLIGATIONS TRANCHES I ET J



<b>Raison sociale et siège de l'Emetteur</b>	PrimeEnergy Cleantech SA, Ringstrasse 9, 4123 Allschwil (l'"Emetteur")	
<b>Obligations</b>	<b>Obligations I</b>	<b>Obligations J</b>
<b>Montant</b>	Jusqu'à CHF 6'000'000	Jusqu'à CHF 6'000'000
<b>Taux d'intérêt</b>	3,125%	3,75%
<b>Coupure</b>	CHF 10'000 et un multiple de ce montant	
<b>Durée originale</b>	5 ans	10 ans
<b>Libération</b>	31.10.2016	31.10.2016
<b>Remboursement</b>	31.10.2021	31.10.2026
<b>ISIN</b>	CH0338710392	CH0338710459
<b>Prix d'émission</b>	100%	
<b>Période de souscription</b>	Jusqu'au 25 octobre 2016	
<b>Titrisation</b>	Les obligations sont émises sous forme de titres au porteur	
<b>Assurances contractuelles</b>	Clauses négatives (avec des exceptions), de défaut et paripassu	
<b>Cotation</b>	Aucune	
<b>Droit applicable / For</b>	Droit suisse / 4144 Arlesheim (BL)	
<b>Restrictions de ventes</b>	U.S.A., U.S. Persons, Espace économique européen et Royaume-Uni	

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1.</b>	<b>REINSEIGNEMENTS GENERAUX RELATIFS A LA VALEUR.....</b>	<b>5</b>
1.1	Décision d'émission.....	5
1.2	Utilisation du produit net.....	5
1.3	Nature de l'émission des Obligations.....	5
1.4	Commission d'émission.....	5
<b>2.</b>	<b>RESTRICTIONS DE VENTES.....</b>	<b>6</b>
2.1	General.....	6
2.2	United States of America and U.S. Persons.....	6
2.3	United Kingdom.....	6
2.4	European Economic Area.....	6
2.5	Germany.....	7
2.6	Notes to Investors in certain other Jurisdictions.....	7
<b>3.</b>	<b>RISQUES.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Risques relatifs au marché de centrales solaires photovoltaïques.....</b>	<b>8</b>
3.1.1	Politiques nationales et internationales de soutien.....	8
3.1.2	Réglementation et son évolution.....	8
3.1.3	Fiscalité et son évolution.....	8
3.1.4	Obtention, renouvellement et maintien des autorisations.....	9
3.1.5	Disponibilité des sites.....	9
3.1.6	Evolutions technologiques.....	9
3.1.7	Evolution des prix de vente de l'électricité.....	9
3.1.8	Comparaison au coût de l'électricité issue des autres sources d'énergie.....	9
3.1.9	Concurrence d'autres producteurs d'électricité.....	10
<b>3.2</b>	<b>Risques liés au marché immobilier.....</b>	<b>10</b>
3.2.1	Conjoncture / Cyclicité / abondance d'offres.....	10
3.2.2	Concurrence.....	10
3.2.3	Revenus locatifs.....	11
3.2.4	Évaluation immobilière.....	11
3.2.5	Facteurs d'influence liés au lieu.....	11
3.2.6	Marché des transactions.....	11
3.2.7	Autorisations de construire ou de rénover et oppositions.....	11
3.2.8	Développement de projets.....	12
3.2.9	Réalisation de projets de construction.....	12
3.2.10	Location d'immeubles.....	12
3.2.11	Financement / Evolution des taux d'intérêts.....	12
3.2.12	Risques liés à l'environnement / sites pollués.....	12
<b>3.3</b>	<b>Risques liés à l'activité de la société.....</b>	<b>13</b>
3.3.1	Gestion des risques.....	13
3.3.2	Gestion de la croissance et financement.....	13
3.3.3	Mise en œuvre de la stratégie commerciale.....	13
3.3.4	Litiges.....	13
3.3.5	Dépendance vis-à-vis des clients importants.....	13
3.3.6	Dépendance vis-à-vis des fournisseurs et à la disponibilité des équipements et matières premières.....	14
3.3.7	Raccordement aux réseaux de transport et de distribution.....	14
3.3.8	Atteintes à l'environnement.....	14
3.3.9	Influence dominante de l'actionnaire unique.....	14
<b>3.4</b>	<b>Risques liés aux Obligations.....</b>	<b>15</b>

3.4.1	Risques du marché .....	15
3.4.2	Volatilité du prix des Obligations .....	15
3.4.3	Absence de notation de crédit.....	15
3.4.4	Obligations non garanties .....	15
3.4.5	Aucune participation à l'assemblée générale.....	15
3.4.6	Risques fiscaux .....	15
3.4.7	Restrictions d'investissements .....	15
<b>4.</b>	<b>INFORMATIONS SUR L'EMETTEUR .....</b>	<b>16</b>
<b>4.1</b>	<b>Structure du Groupe .....</b>	<b>16</b>
4.1.1	Organigramme .....	16
4.1.2	Succursales.....	17
<b>4.2</b>	<b>But .....</b>	<b>17</b>
<b>4.3</b>	<b>Forme juridique, informations du registre du commerce .....</b>	<b>17</b>
<b>4.4</b>	<b>Capital .....</b>	<b>18</b>
4.4.1	Capital-actions.....	18
4.4.2	Capital autorisé et capital conditionnel .....	18
<b>4.5</b>	<b>Propres droits de participation.....</b>	<b>18</b>
<b>4.6</b>	<b>Structure de l'actionariat.....</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>ACTIVITÉS DU GROUPE DE L'EMETTEUR .....</b>	<b>19</b>
<b>5.1</b>	<b>Fusion Arapak AG avec PrimeEnergy Cleantech SA .....</b>	<b>19</b>
<b>5.2</b>	<b>Sociétés du Groupe .....</b>	<b>19</b>
5.2.1	Prime Energy Production AG (antérieurement: Prime Energy Development AG).....	19
5.2.2	Prime Energy PV Nord AG.....	19
5.2.3	P.E.C Sun-Invest GmbH .....	19
5.2.4	Pitarre I.....	19
5.2.5	Pitarre II.....	19
5.2.6	Area-Real Holding AG.....	19
5.2.7	The Real Project AG .....	19
<b>5.3</b>	<b>Activité photovoltaïque du Groupe .....</b>	<b>20</b>
5.3.1	Introduction.....	20
5.3.2	Aperçu du marché et de l'environnement concurrentiel.....	20
5.3.3	Services et produits en Suisse.....	21
5.3.4	Services et produits à l'étranger.....	22
5.3.5	Enjeux et initiatives stratégiques.....	22
<b>5.4</b>	<b>Activité immobilière du Groupe .....</b>	<b>23</b>
5.4.1	Services et produits.....	23
5.4.2	Enjeux et initiatives stratégiques.....	23
<b>5.5</b>	<b>Emprunts obligations .....</b>	<b>25</b>
<b>6.</b>	<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE RÉVISION .....</b>	<b>26</b>
<b>6.1</b>	<b>Conseil d'administration .....</b>	<b>26</b>
6.1.1	Indications relatives aux membres du Conseil d'administration .....	26
<b>6.2</b>	<b>Direction générale.....</b>	<b>26</b>
<b>6.3</b>	<b>Adresse commerciale .....</b>	<b>26</b>
<b>6.4</b>	<b>Organe de révision.....</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>CONDITIONS DES OBLIGATIONS .....</b>	<b>27</b>
<b>8.</b>	<b>MODALITÉS DES OBLIGATIONS.....</b>	<b>30</b>
8.1	Modalités des Obligations I.....	30
8.2	Modalités des Obligations J.....	30
<b>9.</b>	<b>INFORMATIONS SUR L'EVOLUTION RECENTE DES ACTIVITES.....</b>	<b>31</b>

<b>10.</b>	<b>INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES</b> .....	<b>31</b>
10.1	Publications .....	31
10.2	Procédures judiciaires, arbitrales et administratives.....	31
10.3	Confirmation négative .....	31
10.4	Informations sur le Prospectus .....	31
10.5	Déclarations prospectives .....	31
10.6	Dividendes .....	32
10.7	Impôts.....	32
10.8	Responsabilité du Prospectus.....	32
	<b>ANNEXE I: CENTRALES SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES</b> .....	<b>33</b>
	<b>ANNEXE II: PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b> .....	<b>38</b>
	<b>ANNEXE III: INFORMATIONS FINANCIERES</b> .....	<b>43</b>

## 1. REINSEIGNEMENTS GENERAUX RELATIFS A LA VALEUR

### 1.1 Décision d'émission

La société PrimeEnergy Cleantech SA ("**l'Emetteur**") a l'intention d'émettre les obligations suivantes:

- A. Obligations **3.125% 2016-2021** ("**Obligations I**"), portant intérêts à partir du 31 octobre 2016 au taux annuel de 3.125% divisées en obligations au porteur de CHF 10'000 nominal; Par décision du Conseil d'administration datée du 07.09.2016.
  
- B. Obligations **3.75% 2016-2026** ("**Obligations J**"), portant intérêts à partir du 31 octobre 2016 au taux annuel de 3.75% divisées en obligations au porteur de CHF 10'000 nominal; Par décision du Conseil d'administration datée du 07.09.2016.

### 1.2 Utilisation du produit net

Le produit net des Obligations va être principalement utilisé pour financer les opérations d'achat de centrales solaires photovoltaïques et d'immeubles de rentabilité de l'Emetteur afin d'agrandir le parc énergétique et le portefeuille immobilier de l'Emetteur.

### 1.3 Nature de l'émission des Obligations

L'émission des Obligations constitue une émission propre de l'Emetteur.

### 1.4 Commission d'émission

Les Obligations vont être émises avec une commission d'émission d'un maximum de 2.5% de la valeur nominale sur la tranche I et de 5% sur la tranche J.

## 2. RESTRICTIONS DE VENTES

### 2.1 General

For the purpose of these selling restrictions: (i) **Bonds** shall mean the Bonds as described in the terms and conditions of the Bonds (*Conditions des Obligations*) and in the modalities of the Bonds (*Modalités*), (ii) **Issuer** shall mean PrimeEnergy Cleantech SA, Geneva, Switzerland and (iii) **Prospectus** shall mean this Prospectus.

No action has been or will be taken in any jurisdiction other than Switzerland by the Issuer that would, or is intended to, permit a public offering of the Bonds or possession or distribution of the Prospectus or any other offering material, in any country or jurisdiction where action for that purpose is required.

### 2.2 United States of America and U.S. Persons

The Issuer has represented and agreed that it has not made and will not make any application for listing the Bonds on an exchange outside Switzerland.

The Bonds have not been and will not be registered under the United States Securities Act of 1933 (the **Securities Act**) and may not be offered or sold within the United States of America (the **United States**) or to, or for the account or benefit of, **U.S. persons** except in an "offshore transaction" in accordance with Regulation S under the Securities Act (**Regulation S**).

The Issuer has not offered or sold, and will not offer or sell any Bonds except in accordance with Rule 903 of Regulation S. The Issuer has confirmed that it has debt securities with an aggregate nominal amount of less than USD 1 billion outstanding and therefore believes that there is no substantial U.S. market interest (**SUSMI**) for its debt securities.

Accordingly, neither the Issuer, nor any persons acting on its behalf have engaged or will engage in any "directed selling efforts" with respect to the Bonds, and they have complied and will comply with the offering restrictions requirement of Regulation S.

Terms used in this paragraph have the meanings given to them by Regulation S.

### 2.3 United Kingdom

The Issuer has represented and agreed that: (i) it has only communicated or caused to be communicated and will only communicate or cause to be communicated any invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of section 21 of the FSMA) received by it in connection with the issue or sale of any Bonds in circumstances in which section 21(1) of the FSMA does not apply to the Issuer; and (ii) it has complied and will comply with all applicable provisions of the FSMA with respect to anything done by it in relation to such Bonds in, from or otherwise involving the United Kingdom.

### 2.4 European Economic Area

In relation to each Member State of the European Economic Area that has implemented the Prospectus Directive (each such member State, a **Relevant Member State**), the Issuer has represented and agreed that with effect from and including the date on which the Prospectus Directive is implemented in that Relevant Member State (the **Relevant Implementation Date**) it has not made and will not make an offer of Bonds to the public in that Relevant Member State other than:

- a) to any legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Directive;
- b) at any time to fewer than 100 or, if the Relevant Member State has implemented the relevant provision of the 2010 PD Amending Directive, 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Directive), as permitted under the Prospectus Directive, subject to obtaining the prior consent of the relevant bank or banks nominated by the Issuer for any such offer;

- c) in any other circumstances falling within Article 3(2) of the Prospectus Directive, provided that no such offer shall require the Issuer to publish a prospectus pursuant to Article 3 of the Prospectus Directive, or supplement a prospectus pursuant to Article 16 of the Prospectus Directive.

For the purposes of this provision, the expression an "offer of Bonds to the public" in relation to any Bonds in any Relevant Member State means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the Bonds to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe the Bonds, as the same may be varied in that Member State by any measure implementing the Prospectus Directive in that Member State, and the expression Prospectus Directive means Directive 2003/71/EC (and amendments thereto, including the 2010 PD Amending Directive, to the extent implemented in the Relevant Member State), and includes any relevant implementing measure in each Relevant Member State, and the expression 2010 PD Amending Directive means Directive 2010/73/EU.

## **2.5 Germany**

The Issuer has represented and agreed that in accordance with the German Securities Prospectus Act (**WpPG**) it has not made and will not make an offer of Bonds to the public in Germany other than:

- a) addressed exclusively to qualified investors as defined in Section 2 (Nr. 6) WpPG;
- b) at any time to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in Section 2 (Nr. 6) WpPG);
- c) in any other circumstances falling within Section 3 (2) of the WpPG, provided that no such offer shall require the issuer to publish a prospectus pursuant to Section 3 of the WpPG, or supplement a prospectus pursuant to Section 16 of the WpPG.

For the purpose of this provision, the expression an "offer of Bonds to the public" in relation to any Bonds in Germany means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the Bonds to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe the Bonds as defined in Section 2 (Nr. 4) WpPG.

## **2.6 Notes to Investors in certain other Jurisdictions**

The Bonds may not be offered, sold, resold, delivered, allotted, taken up, transferred or renounced, directly or indirectly, in or into jurisdictions in which it would not be permissible to make an offer of the Bonds.

This Prospectus does not constitute an offer of securities for sale in, and may not be sent to any person in such other jurisdictions in which it would not be permissible to make an offer of the Bonds.

### **3. RISQUES**

Les investisseurs ayant acquis des obligations, doivent tenir compte en outre des informations contenues dans le présent Prospectus (le "Prospectus") des facteurs de risque mentionnés ci-après. Chaque facteur de risque pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière ou les résultats de l'Emetteur et/ou des sociétés du groupe de l'Emetteur (ensemble avec l'Emetteur le "Groupe PE") et la valeur des obligations. D'autres risques dont l'Emetteur n'a pas connaissance à ce jour ou qu'il considère à ce jour comme non significatif pourraient également affecter de manière négative l'activité du Groupe PE. L'ordre retenu ci-dessous ne constitue en aucun cas une indication quant à la probabilité et l'importance des différents risques ou de leurs effets sur l'Emetteur en cas de la réalisation d'un tel risque. Seuls les investisseurs qui sont à même de juger les risques dans le cadre d'un investissement en obligations et qui sont en mesure de supporter les pertes enregistrées devraient envisager un investissement en obligations.

#### **3.1 Risques relatifs au marché de centrales solaires photovoltaïques**

##### **3.1.1 Politiques nationales et internationales de soutien**

Le développement et la rentabilité des énergies renouvelables dépendent en grande partie des politiques nationales et internationales de soutien à ces sources d'énergie. L'Union Européenne et ses principaux pays membres, ainsi que la Suisse, pratiquent depuis plusieurs années une politique générale de soutien actif aux énergies renouvelables, par le biais notamment d'obligations d'achat ou de quotas obligatoires d'énergie renouvelable imposés aux producteurs et/ou aux distributeurs, de tarifs d'achat de l'électricité favorables ou encore de mesures fiscales incitatives. Les modalités de mise en œuvre de ces politiques générales de soutien ont connu des évolutions différenciées au cours des dernières années, en fonction de l'évolution du cadre réglementaire applicable selon les pays. Le Groupe PE ne peut garantir que cette politique générale de soutien se poursuivra ou que les dispositifs mentionnés ci-dessus ne seront pas réduits à l'avenir.

##### **3.1.2 Réglementation et son évolution**

Le Groupe PE exerce son activité dans un environnement fortement réglementé. Le Groupe PE doit se conformer à de nombreuses dispositions législatives et réglementaires, qui diffèrent selon le pays d'implantation. En particulier, le Groupe PE est soumis à des réglementations internationales, nationales et locales strictes relatives à la construction de centrales solaires photovoltaïques (acquisition des terrains, obtention de permis de construire et autres autorisations) et à leur exploitation, notamment en matière de protection de l'environnement. Si le Groupe PE ne parvenait pas à se conformer à l'avenir à ces dispositions, il pourrait faire face à des retraits d'autorisations d'exploiter ou de raccordement aux réseaux locaux de transport et de distribution, ou encore être condamnés au paiement d'amendes.

Le Groupe PE ne peut garantir que des modifications rapides et/ou importantes de la réglementation en vigueur n'interviendront pas à l'avenir, que ce soit à l'initiative des autorités compétentes, ou par suite d'une action intentée par un tiers tendant à invalider la réglementation en vigueur, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe PE.

##### **3.1.3 Fiscalité et son évolution**

La production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelables fait l'objet de diverses mesures d'aide ou d'incitation fiscale dans certains pays. Aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que ces dispositifs seront maintenues à l'avenir, ou qu'ils ne subiront pas modifications, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe PE.

#### 3.1.4 Obtention, renouvellement et maintien des autorisations

La construction d'une centrale solaire photovoltaïque nécessite notamment l'obtention d'autorisations d'exploiter et de permis de construire. Ces formalités doivent être réalisées auprès de diverses autorités nationales et locales. La multiplicité des administrations compétentes peut rendre longue et complexe l'obtention des autorisations et des permis correspondants. Les procédures d'obtention des autorisations d'exploiter et des permis de construire diffèrent d'un pays à l'autre. En outre, pour les centrales solaires photovoltaïques existantes, bien que le Groupe PE porte une grande attention à leurs conditions d'exploitation, le renouvellement ou le maintien des autorisations nécessaires pour leur exploitation pourrait être remis en cause, notamment si le Groupe PE ne se conformait pas aux dispositions de ces autorisations. Le défaut d'obtention de permis de construire ou d'autorisations d'exploiter pour les sites en cours de développement ou l'absence de renouvellement ou de maintien de tels permis et autorisations obtenus par le Groupe PE pour ses sites existants pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe PE.

#### 3.1.5 Disponibilité des sites

L'implantation des centrales solaires photovoltaïques du Groupe PE doit prendre en compte diverses contraintes, notamment les contraintes topographiques, les servitudes diverses, les capacités de raccordement au réseau électrique local ou encore les contraintes environnementales diverses liées notamment à la proximité d'habitations ou de sites sensibles ou protégés en application de dispositions légales ou réglementaires locales. De plus, l'implantation de centrales solaires photovoltaïques ne peut être effectuée que dans les régions bénéficiant de conditions climatiques favorables. De ce fait, le nombre de sites d'implantation disponibles pour ces implantations est nécessairement limité. Si les contraintes d'implantation devaient se renforcer et/ou si le Groupe PE de l'Emetteur n'était pas en mesure de trouver les sites disponibles nécessaires pour le développement de son parc de centrales solaires photovoltaïques, cela pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité sa situation financière.

#### 3.1.6 Evolutions technologiques

Le marché des énergies renouvelables est un marché sur lequel la technologie évolue rapidement. Dans le secteur du solaire photovoltaïque, le développement de nouvelles filières de production, la recherche d'alternatives aux technologies silicium et les objectifs de réduction des coûts de production constituent des défis pour les acteurs du secteur. A ce titre, le Groupe PE ne peut garantir que les panneaux utilisés ont le rendement et la durée de vie escomptés ou que les producteurs de panneaux auxquels le Groupe PE est associé seront performants et compétitifs par rapport aux autres producteurs du marché. Afin de maintenir et d'accroître son niveau d'activité, le Groupe PE doit être capable de suivre et de s'adapter à ces progrès technologiques. La difficulté ou l'impossibilité pour le Groupe PE de faire face aux évolutions technologiques du secteur, actuelles et futures, ou à avoir accès aux équipements les plus compétitifs pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité et sa situation financière.

#### 3.1.7 Evolution des prix de vente de l'électricité

Les revenus du Groupe PE générés par la vente d'électricité produite par ses centrales dépendent notamment du niveau des prix de vente de cette électricité. Selon les pays, les prix de vente peuvent être fixés par les autorités de régulation sous forme de tarifs ou résulter de prix de marché. Lorsqu'ils sont fixés sous forme de tarifs ils donnent généralement lieu à la conclusion d'un contrat de long terme. La fixation des tarifs peut donner lieu à des recours administratifs ou contentieux susceptibles de retarder leur application, voire de les annuler.

#### 3.1.8 Comparaison au coût de l'électricité issue des autres sources d'énergie

La demande de centrales solaires photovoltaïques dépend, entre autres, du coût de l'électricité produite à partir de ce type d'énergie comparé à celui de l'électricité produite à partir d'autres

sources d'énergie. Le coût de l'électricité produite à partir d'énergies renouvelables varie principalement en fonction du coût de construction, de financement et de maintenance sur le site de production concerné ainsi que des conditions climatiques. Les conditions d'accès à un approvisionnement en pétrole, charbon, gaz et autres énergies fossiles ainsi qu'en uranium sont des facteurs clés qui déterminent l'intérêt du recours aux autres énergies, plutôt qu'aux énergies renouvelables. Cependant, les perspectives de développement des énergies renouvelables ne sont pas exclusivement liées à leur compétitivité économique par rapport aux autres sources d'énergies. Les principales sources d'énergies concurrentes des énergies renouvelables sont le pétrole, le charbon, le gaz et l'énergie nucléaire. Une dégradation de la compétitivité de l'électricité issues des énergies renouvelables en termes de prix de production ou la mise en œuvre de progrès technologiques concernant d'autres sources d'énergie, la découverte de nouveaux gisements importants de pétrole, gaz ou charbon ou encore une diminution des prix du pétrole, du gaz et du charbon, pourrait provoquer un ralentissement, voire une diminution, de la demande d'énergie renouvelable, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe PE ainsi que sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

### 3.1.9 Concurrence d'autres producteurs d'électricité

Le Groupe PE fait face à une concurrence importante qui pourrait encore s'intensifier à l'avenir. Dans le secteur des énergies renouvelables, la concurrence s'exerce essentiellement sur l'accès, à des sites d'implantation disponibles, la performance des sites de production, la qualité des technologies utilisées et les prix pratiqués. Bien que le Groupe PE porte une grande attention à des différents paramètres, certains de ses concurrents ont une expérience plus ancienne dans ce secteur et disposent d'une image de marque et de ressources financières, techniques ou humaines plus importantes. Bien que le Groupe PE déploie d'importants efforts pour maintenir sa compétitivité et développer sa capacité installée, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que le Groupe PE sera en mesure de faire face à cette concurrence actuelle ou future. L'intensification de la concurrence dans le secteur des énergies renouvelables pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe PE.

## 3.2 Risques liés au marché immobilier

### 3.2.1 Conjoncture / Cyclicité / abondance d'offres

Un fléchissement de la demande des immeubles résidentiels ou commerciaux est en tout temps possible à la suite d'une détérioration, respectivement d'une modification des conditions cadres économiques ou politiques. A titre d'exemple, la réalisation de nouveaux projets de construction peut augmenter fortement l'offre des surfaces locatives et créer une suroffre des surfaces à louer. Ainsi, les biens immobiliers vacants pourraient augmenter et les revenus locatifs baisser.

### 3.2.2 Concurrence

Le Groupe PE se trouve en concurrence avec d'autres sociétés immobilières et propriétaires d'immeubles. La concurrence peut se modifier en tout temps au niveau national, régional et/ou local, par exemple par l'apparition de concurrents étrangers. La conclusion de traités bilatéraux entre la Suisse et l'Union européenne ou l'assouplissement, respectivement la suppression des restrictions liées à l'acquisition de propriétés immobilières par des personnes à l'étranger (Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, LFAIE ou Lex Koller) peut donner lieu à une ouverture du marché aux acteurs étrangers, ce qui peut induire une augmentation significative de la demande d'immeubles suisses et/ou de projets de développement et donc un renforcement de la concurrence. Les nouveaux ou les concurrents existant du Groupe PE disposent pour certains de ressources importantes ou ont de faibles coûts d'exploitation, ce qui procure un avantage concurrentiel. En outre, la concurrence peut être influencée, par le biais de la modification des conditions cadres économiques ou politiques, comme par exemple une initiative populaire luttant contre la surpopulation. Ladite modification pourrait induire une plus

faible demande de biens immobiliers et ainsi renforcer la concurrence existante entre les acteurs du marché. Une concurrence renforcée peut avoir un effet défavorable sur les perspectives de développement du Groupe PE ainsi que sa situation patrimoniale, financière et sa rentabilité.

### 3.2.3 Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont soumis à des variations qui résultent des modifications des loyers du marché, des détériorations de la solvabilité des locataires, du taux de logements vacants et d'autres facteurs relatifs à la location. De plus, il n'est pas possible de prévoir si les contrats arrivant à expiration pourront être renouvelés aux mêmes conditions. La pleine location ne peut être garantie. Outre la perte du loyer, le Groupe PE doit également supporter les coûts qui seraient en cas de location répercutés sur les charges des locataires. En sus, le Groupe PE peut être tenue, en cas de résiliation du contrat de bail, d'indemniser le locataire pour des frais de rénovation. La formulation des contrats de bail à loyer, par exemple en ce qui concerne l'indexation et l'échelonnement des loyers, l'entretien, les investissements du locataire, les charges ou les clauses de prolongation, peut s'avérer sujette à interprétation, pas claire ou incomplète, de telle sorte que le Groupe PE ne puisse pas faire valoir, à l'égard des locataires, des prétentions financières existantes ou convenues contractuellement.

La solvabilité du locataire peut avoir une influence significative sur les revenus locatifs et par conséquent sur l'évaluation immobilière. En effet, la perte d'un ou de plusieurs des locataires importants peut, au tous cas à court terme, aboutir à une baisse importante des recettes. De plus, des coûts peuvent intervenir en cas de changement de locataire en raison des exigences spécifiques d'aménagement, ce qui peut compliquer la relocation.

### 3.2.4 Évaluation immobilière

L'évaluation d'un bien immobilier dépend d'un nombre important de facteurs et se base sur des hypothèses qui certes reposent sur des valeurs empiriques et des observations effectuées sur le marché mais qui sont notamment soumises à une certaine subjectivité dans le cadre de l'appréciation de l'évaluateur. Alors que l'évaluation d'un bien immobilier intervient un jour spécifique, le prix s'apprécie selon l'offre et la demande au jour de l'éventuelle vente. Cela présente le risque que les valeurs présumées en cas de vente ne se réalisent pas.

### 3.2.5 Facteurs d'influence liés au lieu

Le marché de l'immobilier est soumis à des facteurs d'influence lié au lieu, de telle manière que la valeur d'un bien immobilier peut fortement varier d'un lieu à un autre. Ces facteurs peuvent se détériorer gravement dans une région pour ainsi avoir un effet négatif sur l'évaluation d'un bien immobilier. Il existe donc par exemple le risque de la diminution de la demande par surface locative, en particulier sur des segments immobiliers isolés et dans les régions isolées de la Suisse.

### 3.2.6 Marché des transactions

Le marché suisse de l'immobilier se distingue, dans une bonne situation, par une offre limitée pour un haut taux d'occupation des immeubles résidentiels et commerciaux. Cela a pour conséquence un niveau général élevé des prix, ce qui peut avoir un effet défavorable pour les demandeurs de tels immeubles. Malgré tout, une éventuelle vente immobilière à court terme peut selon la situation du marché être difficilement possible ou uniquement envisageable avec une réduction correspondante du prix. Il existe un risque de surchauffe du marché, car les prix de l'immobilier, en particulier pour les objets d'habitation, ont augmentés de façon permanente dans les dernières années.

### 3.2.7 Autorisations de construire ou de rénover et oppositions

La réalisation de projets de construction dépend de l'obtention dans les temps de l'autorisation de construire correspondante de l'autorité compétente. Le Groupe PE ne peut ni prévoir la durée de la procédure d'autorisation ou de l'éventuelle procédure d'opposition ni des éventuelles conditions

que l'autorisation peut lui imposer. Il n'est ainsi pas exclu que le projet de construction ou de rénovation prévu soit retardé dans le temps ou réalisé sous d'autres conditions.

### 3.2.8 Développement de projets

Plusieurs paramètres doivent être pris en ligne de compte, lors d'acquisition de biens immobiliers en cours de réalisation. A titre d'exemple, il convient de citer l'adéquation du prix payé pour le bien-fonds en cours de réalisation, l'aménagement du terrain, le montant des coûts effectifs de construction ou la réalisation de la vente et le respect du prix de vente fixé, respectivement du loyer correspondant. Ces estimations peuvent a posteriori se révéler fausses, notamment parce que les facteurs d'implantation se modifient pendant dans les années qui suivent la réalisation du projet.

### 3.2.9 Réalisation de projets de construction

Dans le cadre de l'exécution de projets de construction, l'ensemble des risques sont liés à la planification et l'exécution des travaux. Par exemple, des dépenses supplémentaires peuvent se révéler nécessaires en raison d'une appréciation erronée concernant la durée et de l'étendue d'un projet ou pour cause de conditions géologiques spécifiques. En outre, pour diverses raisons des retards importants, des dépenses en matériel plus élevées ou des accidents peuvent intervenir. D'autres risques en lien avec la réalisation de projets de construction tels que des vices de construction découverts après la fin des travaux ou l'absence d'exécution d'une des entreprises impliquées peuvent se réaliser. Bien que le Groupe PE essaie de réduire les risques liés à la réalisation de projets de construction au moyen de différentes mesures telles que la conclusion de contrats ou d'assurances contre les risques, ces dernières peuvent se révéler insuffisantes.

### 3.2.10 Location d'immeubles

Il n'existe aucune garantie qu'après l'achèvement du projet, les surfaces locatives soient louées, ou que les engagements contractuels relatifs à la location soient respectés. En particulier, la location de surfaces commerciales dépend essentiellement de la recherche fructueuse d'un locataire initial. En outre, les coûts de déconstruction/modification de certains aménagements spécifiques au locataire peuvent dépasser les coûts budgétés.

### 3.2.11 Financement / Evolution des taux d'intérêts

L'activité du Groupe PE dans le domaine immobilier nécessite des moyens financiers appropriés. Le Groupe PE dépend en particulier de certaines mesures relatives à l'accès aux capitaux propres et aux capitaux étrangers. Il n'existe pas de garantie que l'accès à suffisamment de capital propre et étranger soit assuré. Ainsi, l'accès aux capitaux propres peut être limité ou rendu impossible en raison de la situation du marché des capitaux, des besoins actuels des investisseurs, pour cause de dispositions légales (par. ex. Lex Koller) ou du résultat opérationnel du Groupe PE. Pour ce qui est des capitaux étrangers, une modification de la politique des crédits d'un institut financier peut avoir une influence négative sur le refinancement du Groupe PE. En outre, la modification des taux d'intérêts, en particulier celle des taux hypothécaires peut conduire à la multiplication des coûts de financement et à une détérioration du résultat.

### 3.2.12 Risques liés à l'environnement / sites pollués

Les sites, qui au sens la législation sur la protection sur l'environnement sont pollués, peuvent avoir un effet défavorable sur l'activité du Groupe PE. Les biens immobiliers peuvent être pollués. Les lieux dont le caractère pollué, la contamination ou la diminution substantielle de valeur n'étaient pas reconnaissables ou n'étaient pas encore découverts au moment de l'achat et de l'évaluation peuvent avoir un effet négatif sur la situation financière ou les résultats du Groupe PE. Les frais d'assainissement peuvent tant pour les cas où la situation était connue que ceux où elle était inconnue se révéler plus élevés que prévu. La contamination des sols ou des immeubles avec des

substances polluantes peuvent retarder ou augmenter le prix de la réalisation de nouveaux travaux (nouvelle construction, transformation, élargissement).

### **3.3 Risques liés à l'activité de la société**

#### **3.3.1 Gestion des risques**

L'Emetteur met en service un système de contrôle interne (SCI) qui suit une approche selon les risques (concentration axée sur les risques et contrôles fondamentaux). Le développement de structures internes appropriées d'organisations, de surveillance des risques tout comme de gestion des risques permettant de reconnaître à un stade précoce des défaillances constitue un défi permanent pour l'Emetteur. Si des lacunes ou des défauts devaient se réaliser au cours des activités de l'Emetteur dans le cadre des systèmes existants d'organisation, de surveillance des risques, et de gestion des risques, cela pourrait avoir pour conséquence que des risques, tendances, et défaillances ne soient pas détectés en temps utile.

#### **3.3.2 Gestion de la croissance et financement**

Afin de réaliser sa stratégie commerciale, le Groupe PE nécessite des ressources financières considérables. Si et dans quelles mesures le Groupe PE réussira à générer les moyens suffisants s'évalue principalement en fonction de la situation commerciale et financière du Groupe PE y compris les liquidités disponibles et les résultats du Groupe PE. Le Groupe PE ne peut garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements nécessaires (fonds propres et/ou fonds étrangers) dans tous les cas en temps voulu, de manière suffisante, et/ou de les obtenir à des conditions acceptables. Cela pourrait conduire le Groupe PE à ne pas pouvoir réaliser des investissements importants et éventuellement à devoir adapter sa stratégie commerciale.

De telles circonstances pourraient, seules ou en combinaison, avoir un effet défavorable significatif sur la position concurrentielle du Groupe PE et sur l'activité, la situation financière et/ou les résultats du Groupe PE.

#### **3.3.3 Mise en œuvre de la stratégie commerciale**

Le Groupe PE ne peut donner aucune garantie que les mesures pour la mise en œuvre de la stratégie commerciale décrites sous le chapitre *Activités du Groupe de l'Emetteur* aboutiront ou pourront être réalisées en respectant le budget. Cela pourrait également avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe PE.

#### **3.3.4 Litiges**

Des risques juridiques et réglementaires importants peuvent résulter de l'activité du Groupe PE. En principe, il peut être attendu que l'activité du Groupe PE donne lieu à des litiges.

Les risques juridiques et les risques de défaillance pourraient avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe PE.

#### **3.3.5 Dépendance vis-à-vis des clients importants**

Le Groupe PE est au bénéfice de contrats de rachat d'électricité avec les distributeurs nationaux ou cantonaux. Ses contrats ont une durée minimum de 20 ans et maximum de 25 ans. Le business model du Groupe PE est essentiellement basé sur les conditions cadres de ses contrats, tant par leur durée que par les prix fixés du courant électrique. Cette réalité fixe une dépendance non négligeable quant à la viabilité des projets financés. En particulier la modification négative des dits contrats par une loi mettrait en péril le modèle d'affaire.

La perte de clients importants ou un changement défavorable dans les rapports avec des clients importants pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe PE.

### 3.3.6 Dépendance vis-à-vis des fournisseurs et à la disponibilité des équipements et matières premières

Le Groupe PE exerce, entre autres, une activité de construction, d'exploitation et de maintenance de centrales solaires photovoltaïques. Cette activité nécessite la livraison et le montage de nombreux équipements techniques, que seul un nombre limité de fournisseurs peut livrer au Groupe PE. L'achat d'équipements est principalement réalisé auprès des fournisseurs assurant également la maintenance à long terme de ces équipements. Bien qu'à ce jour l'offre couvre largement la demande, le Groupe PE ne peut garantir que certains fournisseurs ne rencontreront pas à l'avenir des difficultés à répondre aux demandes du Groupe PE ou ne privilégieront pas certains autres acteurs du marché. Toute augmentation des prix, tout retard des principaux fournisseurs du Groupe PE dans l'exécution de leurs engagements et toute incapacité à faire face à leurs engagements, toute impossibilité de commander les composants et équipements nécessaires à la construction des centrales solaires photovoltaïques ou à la non-conformité de ses composants et équipements aux attentes du Groupe PE pourraient nuire au calendrier de réalisation et à la rentabilité économique de ses projets, et ainsi avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

### 3.3.7 Raccordement aux réseaux de transport et de distribution

L'implantation d'une centrale électrique nécessite un raccordement au réseau national de transport ou de distribution d'électricité pour acheminer et livrer l'électricité produite. La possibilité ou non d'implanter un site de production à un endroit déterminé dépend donc étroitement des facultés de raccordement aux réseaux de transport et de distribution. Les sites disponibles d'implantation de centrales étant parfois situés à une certaine distance de réseaux de transport ou de distribution, le Groupe PE ne peut donner aucune assurance qu'il obtiendra les raccordements suffisants au réseau, dans les délais et coûts envisagés, pour l'implantation de ses futures centrales. En outre, les réseaux de transport et de distribution pourraient subir des congestions, des incidents ou encore des interruptions de fonctionnement et les gestionnaires de ces réseaux pourraient ne pas respecter leurs obligations contractuelles de transport ou de distribution ou résilier les contrats correspondants. De tels événements pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe PE ainsi que sur sa capacité à réaliser ces objectifs.

### 3.3.8 Atteintes à l'environnement

Dans le cadre de ses activités, le Groupe PE exploite des sites de production d'énergie qui peuvent entraîner des gênes et des nuisances pour la population, la faune, la flore et plus généralement la nature environnante ou être à l'origine d'accidents corporels ou industriels ou d'impacts environnementaux et sanitaires. Aucune garantie ne peut être donnée par le Groupe PE sur le fait que ses sites de production d'énergie ne seront pas la source de pollution, de nuisances ou de dommages environnementaux ou corporels. En outre, une agression ou un acte de malveillance, de sabotage ou de terrorisme commis sur les sites de production du Groupe PE pourrait avoir des conséquences telles que dommages aux personnes et aux biens, pollution ou encore interruption de l'exploitation. En cas de survenance de tels événements, la responsabilité du Groupe PE pourrait se trouver engagée en réparation des dommages ou préjudices causés sur ses sites de production. La mise en jeu de la responsabilité du Groupe PE en matière environnementale pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe PE.

### 3.3.9 Influence dominante de l'actionnaire unique

L'ensemble des actions de l'Emetteur sont détenues par Bargella Invest SA dont Monsieur Laurin Faeh est l'actionnaire unique. Dans la mesure où les intérêts des obligataires diffèrent de ceux de l'actionnaire unique, l'influence dominante de l'actionnaire unique pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité du Groupe PE.

### 3.4 Risques liés aux Obligations

#### 3.4.1 Risques du marché

Considérant que les Obligations ne seront pas cotées en bourse, il existe un risque considérable qu'un marché actif et liquide ne se développe ou ne se maintienne pas. La liquidité du marché est influencée par divers facteurs, tels que le nombre d'obligations, le marché d'obligations similaires ou l'intérêt des autres acteurs du marché de vendre et acheter les obligations. Un marché non liquide pourrait avoir un effet défavorable sur la négociabilité et les prix des Obligations.

#### 3.4.2 Volatilité du prix des Obligations

Le prix auquel les Obligations sont négociées dépend de divers facteurs qui échappent au contrôle du Groupe PE, tels que la volatilité des taux, des facteurs économiques généraux ou l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe PE. Ces facteurs peuvent avoir un effet défavorable sur le prix auquel les Obligations sont négociées et/ou sur leur volatilité.

#### 3.4.3 Absence de notation de crédit

L'absence d'une notation externe de Moody's, Standard & Poor's, Fitch ou d'une autre agence de notation pourrait pour les Obligataires rendre plus difficile la comparaison des Obligations avec d'autres obligations ou la prise de connaissance de changements défavorables concernant la solvabilité de l'Emetteur. Il peut être présumé que les présentes Obligations seraient qualifiées selon la terminologie des agences de notation de "*subinvestment grade*" ou "*speculative grade*".

#### 3.4.4 Obligations non garanties

Les Obligations constituent des engagements non garantis de l'Emetteur et se place au même rang que tous les autres engagements existants et futurs non garantis et non subordonnés de l'Emetteur. Cela signifie également que les Obligations à l'égard de tous les engagements actuels et/ou futurs garantis de l'Emetteur sont dans les faits subordonnés à ces garanties.

#### 3.4.5 Aucune participation à l'assemblée générale

Les Obligations n'octroient aucun droit à la participation à l'assemblée générale de l'Emetteur. Les Obligataires n'ont donc aucune possibilité d'avoir une influence quelconque sur les décisions de l'Emetteur.

#### 3.4.6 Risques fiscaux

Les investisseurs ayant acquis des Obligations devraient au préalable consulter leur conseiller fiscal. Le rendement effectif des Obligations peut être réduit en raison des impôts encourus par l'investisseur.

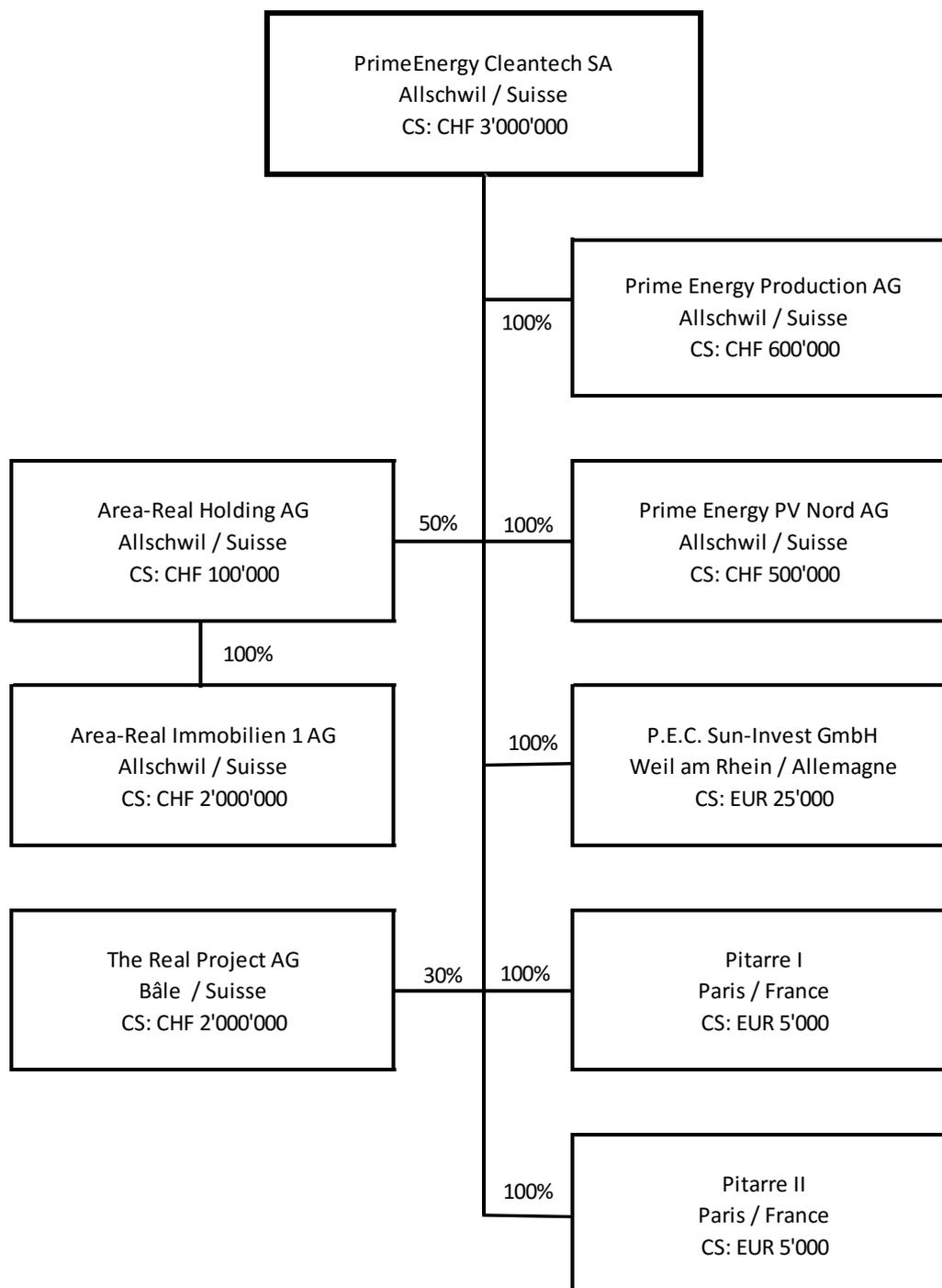
#### 3.4.7 Restrictions d'investissements

Les investisseurs ayant acquis des Obligations devraient au préalable consulter leur conseiller et se renseigner si l'acquisition d'obligations est soumise à des restrictions légales ou réglementaires, si les Obligations peuvent être soumis à un droit de gage ou si l'acquisition d'Obligations ou l'utilisation de celles-ci en tant que garanties sont soumises à d'autres restrictions (p.ex. internes).

#### 4. INFORMATIONS SUR L'EMETTEUR

##### 4.1 Structure du Groupe

###### 4.1.1 Organigramme



#### 4.1.2 Succursales

Pays	Nom de l'entité	Participations
Suisse	Prime Energy Production AG (antérieurement: Prime Energy Development AG)	100%
Suisse	Prime Energy PV Nord AG	100%
Allemagne	P.E.C Sun-Invest GmbH	100%
France	Pitarre I	100%
France	Pitarre II	100%
Suisse	Area-Real Holding AG	50%
Suisse	The Real Project AG	30%

#### 4.2 But

Les statuts actuels de l'Emetteur datent du 22 mai 2015.

La société a pour but l'engineering, le développement et l'investissement dans le secteur Cleantech sur le plan national et international, notamment dans le domaine des énergies renouvelables, de l'énergie solaire photovoltaïque, de l'énergie solaire thermique, de l'énergie éolienne, de l'énergie hydraulique tout comme l'achat, la vente, la gestion, l'administration et la mise en valeur de biens immobiliers et mobiliers, et aussi la construction de bâtiments de toute sorte.

La société peut créer des succursales et des sociétés affiliées sur le plan national et international, tout comme acquérir, administrer et aliéner des participations.

La société peut sur le plan national et international acquérir, détenir et aliéner des terrains, des droits des brevets, des marques, d'auteur, du design et tous les autres droits de propriété intellectuelle.

Par ailleurs, la société peut effectuer ou participer à des financements de toute sorte pour son propre compte ou pour le compte de tiers et conclure des contrats de couvertures avec ou pour les filiales ou d'autre(s) société(s) du Groupe, même si de tels financements et contrats de couvertures sont dans l'intérêt exclusif de ces filiales ou d'autre(s) société(s) du Groupe. La société peut également fournir des services de gestion pour des filiales ou d'autre(s) société(s) du Groupe.

La société peut effectuer toutes les opérations et prendre toutes les mesures qui lui semblent favorables à son but ou qui ont un lien direct ou indirect avec ce but.

#### 4.3 Forme juridique, informations du registre du commerce

L'Emetteur est une société anonyme conformément au code des obligations suisse (article 620 et suivants CO). L'Emetteur a été constituée sous la raison sociale "Arapak AG" le 4 juin 1987 pour une durée indéterminée.

Le siège et le lieu de gestion effective de l'Emetteur sont situés Ringstrasse 9, 4123 Allschwil (BL), Suisse.

L'Emetteur est inscrit au registre du commerce du canton de Bâle-Campagne sous le numéro CHE-102.420.017.

#### **4.4 Capital**

##### 4.4.1 Capital-actions

L'Emetteur a un capital-actions de CHF 3'000'000. Il est divisé en 3'000 actions au porteur de CHF 1'000.

##### 4.4.2 Capital autorisé et capital conditionnel

L'Emetteur ne dispose ni de capital autorisé ni de capital conditionnel.

#### **4.5 Propres droits de participation**

En date du 5 décembre 2015, l'Emetteur ne détient ni ses propres actions ni d'autres droits de participation propres.

#### **4.6 Structure de l'actionariat**

L'ensemble des actions sont détenues par Bargella Invest SA dont Monsieur Laurin Faeh est l'actionnaire unique.

## **5. ACTIVITÉS DU GROUPE DE L'EMETTEUR**

### **5.1 Fusion Arapak AG avec PrimeEnergy Cleantech SA**

PrimeEnergy Cleantech SA, rue de Hesse 7, 1204 Genève, a fusionné le 23 juin 2015 avec effet rétroactif au 31 décembre 2014 avec Arapak AG, Allschwil/BL qui a pris la raison sociale de la société absorbée, soit PrimeEnergy Cleantech SA.

### **5.2 Sociétés du Groupe**

#### **5.2.1 Prime Energy Production AG (antérieurement: Prime Energy Development AG)**

Cette société, dont le siège se trouve à Allschwil/BL, a pour but l'exploitation, l'entretien et la gestion de centrales solaires. Elle est propriétaire de 15 centrales solaires se situant pour l'essentiel en Suisse Romande et titulaire de l'ensemble des contrats y afférents.

Cette société est une filiale détenue à 100% par l'Emetteur.

#### **5.2.2 Prime Energy PV Nord AG**

Cette société, dont le siège se trouve à Allschwil/BL, a pour but l'exploitation, l'entretien et la gestion de centrales solaires. Elle est propriétaire de 2 centrales solaires se situant en Suisse Allemande et titulaire de l'ensemble des contrats y afférents.

Cette société est une filiale détenue à 100% par l'Emetteur.

#### **5.2.3 P.E.C Sun-Invest GmbH**

Cette société, dont le siège se situe à Weil am Rhein DE, a pour but l'exploitation, l'entretien et la gestion de centrales solaires. Elle est propriétaire de 1 centrale solaire se situant en Allemagne et titulaire de l'ensemble des contrats y afférents.

Cette société est une filiale détenue à 100% par l'Emetteur.

#### **5.2.4 Pitarre I**

Cette société, dont le siège se trouve à Paris, a pour but l'exploitation, l'entretien et la gestion de centrales solaires. Elle est propriétaire de 1 centrale solaire se situant en France et titulaire de l'ensemble des contrats y afférents.

Cette société est une filiale détenue à 100% par l'Emetteur.

#### **5.2.5 Pitarre II**

Cette société, dont le siège se trouve à Paris, a pour but l'exploitation, l'entretien et la gestion de centrales solaires. Elle est propriétaire de 1 centrale solaire se situant en France et titulaire de l'ensemble des contrats y afférents.

Cette société est une filiale détenue à 100% par l'Emetteur.

#### **5.2.6 Area-Real Holding AG**

Cette société, dont le siège se trouve à Allschwil/BL, acquiert et détient des sociétés immobilières exclusivement en Suisse, afin de les gérer et de les administrer dans un but purement locatif.

Cette société est une filiale détenue à 50% par l'Emetteur.

#### **5.2.7 The Real Project AG**

Cette société, dont le siège se trouve à Bâle, est une société de projet liée à son immeuble unique: le Volta Center à Bâle. Elle gère cet immeuble et l'administre dans un but purement locatif.

Cette société est une filiale détenue à 30% par l'Emetteur.

### 5.3 Activité photovoltaïque du Groupe

#### 5.3.1 Introduction

Le Groupe PE développe, finance, installe et exploite des centrales solaires photovoltaïques dont il vend l'électricité solaire produite. A ce jour, il dispose d'un parc composé de 20 centrales solaires raccordées au réseau représentant une puissance de 5,5 mégawatts. Le Groupe PE est actif en France, Allemagne et Suisse.

Un aperçu des centrales solaires photovoltaïques détenues par le Groupe PE est donné dans l'Annexe I.

#### 5.3.2 Aperçu du marché et de l'environnement concurrentiel

Suite à la catastrophe nucléaire de Fukushima en 2011, la politique énergétique de la Suisse a connu de nombreux changements et reste confrontée à de nombreux défis parmi lesquels figurent les suivants: le changement climatique et les rejets de CO<sub>2</sub>, le changement dans l'approvisionnement en énergie (énergies nucléaires, fossiles, et alternatives), l'augmentation des besoins en énergie liée à la croissance de la population, le renouvellement nécessaire des centrales électriques, la charge fluctuante sur le réseau liée à l'injection volatile d'énergie solaire et éolienne, et la congestion dans le réseau électrique très haute tension.

Dans cette perspective le Conseil fédéral et le Parlement ont pris la décision de principe d'un abandon progressif de l'énergie nucléaire accompagné d'une diminution de la consommation d'énergie. Ces changements qui supposent une transformation radicale de la politique énergétique suisse ont été pris en compte lors de l'élaboration de la Stratégie énergétique 2050. Cette stratégie vise notamment à réduire la consommation d'électricité et d'énergie finale, à accroître la part des énergies renouvelables et à réduire les émissions de CO<sub>2</sub>, sans mettre en péril la sécurité d'approvisionnement élevée dont la Suisse a bénéficié jusqu'à présent ni le caractère peu coûteux de l'approvisionnement énergétique en Suisse. Il est prévu de mettre en place la Stratégie énergétique 2050 en deux étapes. Dans une première étape, la Confédération vise une intégration systématique des potentiels d'efficacité énergétique existants suivit d'une exploitation adéquate des potentiels existants en matière de force hydraulique et d'énergies renouvelables. Diverses mesures sont prévues dans le cadre des réseaux électriques. Sont notamment prévues: le raccordement et l'intégration du réseau suisse dans le réseau européen, la modernisation du réseau électrique suisse, l'utilisation de technologies intelligentes, et l'accélération des procédures pour délivrer les autorisations nécessaires à la construction et l'exploitation de centrales solaires photovoltaïques. Dans une deuxième étape, la Confédération souhaite remplacer le système d'encouragement existant par un système incitatif. Une réforme fiscale écologique ayant fait l'objet de discussions intensives en 2012 reste encore à être définie.

De nombreux autres pays européens appellent à une réorientation de leurs politiques énergétiques et entendent satisfaire à l'avenir les demandes énergétiques par des énergies renouvelables au lieu des combustibles fossiles. De l'avis de l'Emetteur, considérant la demande croissante pour l'énergie solaire et les objectifs larges fixés par les législations nationales respectives, des chances de croissance positives existent pour l'ensemble des fournisseurs sur le marché de l'électricité solaire. Toutefois, le marché de la technologie des modules photovoltaïques connaît en particulier une concurrence très forte. N'ayant pas d'expertise dans ce domaine, le Groupe PE fait appel à des fabricants pour l'ensemble des composants nécessaires aux installations photovoltaïques. De l'avis de l'Emetteur, cette stratégie offre l'avantage de limiter les risques pour le Groupe PE liés au marché des fabricants tout en permettant au Groupe PE de profiter au maximum de la concurrence des prix entre les fabricants et de bénéficier des technologies les plus récentes et performantes.

Le Groupe PE ne cesse d'être à la recherche de nouveaux marchés. Dès que les conditions du marché sont favorables, les spécialistes du Groupe PE analysent la faisabilité des projets identifiés

et procèdent aux demandes d'autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes. La phase de construction débute dès que le Groupe PE obtient le contrat de rachat de l'électricité solaire qui y sera produite. Une fois achevée, la centrale solaire injecte l'électricité solaire dans le réseau public.

Considérant que les contrats de rachat de l'électricité sont en principe conclus pour une durée de 20 à 25 ans, la prévision des chiffres d'affaires a tendance à être stable. A l'échéance des contrats de rachat, les installations continuent de produire du courant solaire qui est revendu au prix du marché de gros de l'électricité.

### 5.3.3 Services et produits en Suisse

Le Groupe PE intervient dans la production d'électricité verte. A cette fin, la mise en œuvre d'une centrale photovoltaïque nécessite de nombreux services et produits lesquels s'articulent autour de quatre phases principales lesquelles sont réalisées et organisées intégralement par le Groupe PE. Depuis 2011, le Groupe PE s'est chargé tant du développement que de l'installation de 17 centrales solaires photovoltaïques en Suisse.

Le tableau suivant présente ces quatre phases principales qui seront décrites plus en détail dans les sous-sections ci-dessous.

Prospection / Création	Conception / Développement	Financement / Construction	Exploitation / Maintenance
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Recherche du site</li> <li>◆ Etude de faisabilité couvrant le site envisagé</li> <li>◆ Maîtrise du foncier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Démarches administratives</li> <li>◆ Calcul de la rentabilité et de la performance du projet</li> <li>◆ Réunion du conseil d'administration pour la prise de décision</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Appel de fonds</li> <li>◆ Contrats bancaires</li> <li>◆ Assurances</li> <li>◆ Construction</li> <li>◆ Raccordement au réseau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Suivi des performances</li> <li>◆ Maintenance</li> </ul>

#### a. Prospection / Création

Dans un premier temps, le développement d'un projet de centrale solaire débute par la recherche de sites idéalement exposés puis la sécurisation du foncier. Les équipes du Groupe PE identifient un site d'implantation de la centrale photovoltaïque et concluent une promesse de bail afin de s'assurer de sa disponibilité.

Il est alors procédé à des études de faisabilité et d'ensoleillement (comprenant notamment l'évaluation du gisement et le dimensionnement du champ solaire) afin d'évaluer les contraintes actuelles et potentielles du site envisagé, notamment les servitudes diverses affectant le terrain visé, les contraintes environnementales diverses, en particulier celles relatives à la faune et la flore. L'ensoleillement annuel moyen du site envisagé est le critère de sélection le plus important puisqu'il conditionnera le productible de la centrale photovoltaïque envisagée, soit la puissance électrique instantanée de la centrale.

Sur la base de ces études préalables, le Groupe PE dresse un devis approximatif indiquant notamment les coûts d'investissement et la production solaire escomptée.

#### b. Conception / Développement

Dans un deuxième temps, il est procédé à l'ensemble des démarches administratives nécessaires. Le Groupe PE dépose les demandes d'autorisations d'exploitation et de permis de construire auprès des autorités compétentes. Dès lors que les règles relatives aux installations solaires sont définies en Suisse sur un niveau cantonal et que certains cantons ne requièrent aucun permis pour

de telles installations, cette phase peut varier sensiblement en fonction de la zone d'implantation envisagée.

Il est parallèlement procédé à une annonce préalable de l'installation auprès du distributeur local puisqu'un renforcement du réseau peut s'avérer nécessaire selon la taille de l'installation. Selon la législation actuellement en vigueur en Suisse, cette opération est en temps normal financée par le distributeur qui peut refacturer ces frais à l'exploitant suisse de réseau Swissgrid. Cette annonce préalable est suivie d'une demande de raccordement au distributeur local d'électricité lequel est tenu de reprendre l'électricité solaire produite.

Il est également procédé à l'annonce pour la rétribution à prix coûtant du courant injecté ("**RPC**") auprès de Swissgrid. La RPC vise à compenser la différence entre le montant de la production et le prix du marché garantissant ainsi aux producteurs d'électricité solaire un prix qui correspond à leurs coûts de production.

#### c. Financement / Construction

Dans un troisième temps, le Groupe PE se charge de lever les fonds nécessaires. Parallèlement à ces démarches, le Groupe PE demande des devis auprès des fournisseurs d'équipements. La sélection des fournisseurs s'opère sur la base de la qualité de leurs produits, du délai de livraison et des paramètres financiers de leurs offres.

Le projet de centrale photovoltaïque entre alors dans une phase de construction. Le Groupe PE procède à la coordination des fournisseurs et assure tant un suivi constant du montage qu'un contrôle des matériaux utilisés.

La phase de construction s'achève par la réalisation de tests de performance afin d'éprouver le bon fonctionnement de la centrale avant sa mise en service. Une inspection est alors effectuée par les autorités fédérales ("**ESTI**"). Dans ce contexte le Groupe PE fournit également un rapport de sécurité tout comme la documentation nécessaire relative à l'installation. Il est parallèlement procédé à un procès-verbal de mesure tout à un contrôle de production mensuelle d'énergie.

#### d. Exploitation / Maintenance

Dans un quatrième et dernier temps, le Groupe PE assure l'exploitation-maintenance de la centrale, assurant notamment le suivi des performances des panneaux et la maintenance préventive et corrective.

### 5.3.4 Services et produits à l'étranger

Contrairement aux services offerts par le Groupe PE en Suisse, l'activité du Groupe PE à l'étranger se limite à acquérir des centrales solaires clés en main. Il ne revient donc pas au Groupe PE de développer la centrale et d'offrir les services liés aux diverses procédures administratives dans les pays respectifs.

En Allemagne, contrairement à la Suisse, aucune conclusion de contrat de revente de l'électricité n'est exigée. Le droit allemand stipule notamment que l'électricité produite par une centrale solaire doit être rétribuée au prix fixé par la loi pendant 20 ans, et cela de façon prioritaire dans le réseau local.

En France, une autorisation d'exploiter n'est nécessaire que dans la mesure où la puissance de la centrale solaire dépasse 12 mégawatts. Pour toute installation inférieure à ce seuil, aucune démarche administrative n'est nécessaire.

### 5.3.5 Enjeux et initiatives stratégiques

Considérant tant les risques liés au marché de l'énergie solaire que la volonté de l'Emetteur d'opérer ces sites de la façon la plus optimale, les enjeux pour le Groupe PE sont avant tout d'obtenir au plus vite la rétribution à prix coûtant du courant injecté (RPC) par ses centrales, de procéder à un raccordement plus rapide au réseau local, respectivement de conclure plus

rapidement des contrats de revente correspondants, de détecter de nouveaux projets appropriés, d'augmenter la rentabilité de ses sites par une meilleure maîtrise de l'ouvrage et enfin une meilleure exploitation des réalisations afin d'augmenter leur efficacité.

En raison de la durée relativement importante entre la prospection de la centrale solaire jusqu'à sa mise en marche, l'Emetteur envisage à l'avenir d'investir majoritairement dans des centrales solaires clé en main en Suisse, Allemagne et en France. De cette sorte, le développement et la construction de centrales solaires propres devraient être limitées. De l'avis de l'Emetteur cette stratégie permet la prévention de risques opérationnels lors de la construction de centrales solaires, un rendement sur l'investissement plus rapide et dans l'ensemble une meilleure rentabilité.

Fin août trois projets sont en construction par Prime Energy Technics SA : Arlesheim (1MWp), Meyrin (178 KWp) et Plan-Les-Ouates (1,08 MWp). Le raccordement des deux premiers installations est prévu automne 2016 et du troisième pour l'année 2017.

## **5.4 Activité immobilière du Groupe**

### **5.4.1 Services et produits**

Le Groupe PE dispose également d'un portefeuille immobilier qui lui est propre d'une valeur nette comptable (valeur d'achat moins amortissements cumulés) de CHF 55,317 millions (valeur au 31 décembre 2015, dont CHF 45,928 millions sont financés par le biais d'hypothèques) comprenant notamment des biens immobiliers exclusivement en Suisse, dont des immeubles résidentiels ou commerciaux. Le Groupe PE acquiert et construit des immeubles à but locatif, et cela exclusivement en Suisse dans une perspective de garder ses biens à long terme. De plus, le Groupe PE détient 50% de la société Area Real Holding AG et 30% de la société The Real Project AG.

Le portefeuille immobilier du Groupe PE est décrit dans l'Annexe II.

### **5.4.2 Enjeux et initiatives stratégiques**

Les enjeux pour l'activité immobilière sont la gestion toujours plus rationnelle des coûts d'entretien et la gestion du parc d'immeubles.

Des possibilités restreintes, mais réalistes, d'optimisation existent. Les principales pistes de réflexions s'orientent vers la renégociation des contrats d'assurances, de régies gestionnaires et de tout autre contrat lié aux immeubles. La centralisation de la gestion permettra ainsi la bonne négociation des contrats avec les différents partenaires. Les travaux de réfection sont également un poste important de dépenses nécessaires au maintien de la qualité et la pérennité des biens. Des discussions sont en cours pour trouver des solutions optimales et certainement plus intéressantes.

Dans la mesure où le financement nécessaire pourra être assuré, le Groupe PE entend développer quatre projets immobiliers. Ci-après vous trouvez une brève description des projets en cours :

#### **Pieterlen**

La propriété nouvellement construite a été remis à Prime Energy Cleantech SA à la fin mai 2016.

Le volume d'investissements est d'environ 6 millions de CHF.

15 appartements pour une surface habitable de 1123 m<sup>2</sup>

5 x 2 1/2 - pièces

10 x 3 1/2 - pièces

Garage avec 10 places de parking

Et 5 places de stationnement extérieur

Le taux d'occupation actuel au 31/12/2016 est le suivant:

10 des 15 appartements sont loués

10 des 15 parkings (intérieur et extérieur) sont loués

Les revenus locatifs par an à pleine occupation sont de CHF 223'680.

La marge brute à pleine occupation est de 3.73%

### **Kappel**

La propriété nouvellement construite a été remise à PrimeEnergy Cleantech à la fin août 2016

Le volume d'investissement était d'environ 5,8 millions de Fr.

16 appartements et 4 salles de loisirs pour une surface habitable de 1470 m<sup>2</sup>

8 x 2 ½ - pièces

6 x 3 ½ - pièces

2 x 5 ½ - pièces

Garage avec 20 places de parking

Le taux d'occupation actuel au 31/08/2016 est le suivant:

9 des 16 appartements sont loués

9 des 20 places de stationnements (intérieur et extérieur) sont loués

Les revenus locatifs par an à pleine occupation sont de Fr. 312'240.-

La marge brute à pleine occupation est de 5.38%

### **Olten I / Hauptgasse 21 + 23**

La propriété sera achevée d'ici la fin octobre.

Le volume d'investissement pour les travaux de rénovation est d'environ Fr. 3,5 millions

9 appartements pour une surface totale de 906 m<sup>2</sup>

5 x 2 - pièces

3 x 3 - pièces

1 x 4 - pièces

Surface commerciale (2-3 possibilités de locaux), surface totale de 500 m<sup>2</sup>

Les revenus locatifs par an à pleine occupation sont de 317'424.-CHF

La marge brute à pleine occupation est de 4,55%

### **Olten II / Unterführungsstrasse 29**

L'autorisation pour les travaux du bâtiment a déjà été établie par la commune.

Mesures planifiées de rénovations : rénovations écologique, optimisation et agrandissement des appartements.

## 5.5 Emprunts obligations

Tranche	Montant ouvert au 31. Décembre 2014	Montants rachetés <sup>1</sup>	Nouveles emissions	Montant restant ouvert au 31. Décembre 2015
Tranche A	5'970'000	540'000		5'430'000
Tranche B	5'990'000	110'000		5'880'000
Tranche C	290'000	20'000		270'000
Tranche D	9'760'000	5'000	215'000	9'970'000
Tranche E	1'680'000	1'000	81'000	1'760'000
Tranche F	470'000	8'000	68'000	530'000
	<b>24'160'000</b>	<b>684'000</b>	<b>364'000</b>	<b>23'840'000</b>

En janvier 2015, la FINMA a ouvert une enquête sur une possible violation des dispositions de la LB et des normes d'appel au public en la matière pour non-respect des dispositions des articles 1156 et ss CO, envers PrimeEnergy Cleantech SA.

Le Conseil d'administration a proposé à la FINMA de corriger la situation et d'émettre un nouveau prospectus d'emprunt obligataire en remplacement des précédents émis et de proposer aux investisseurs soit de confirmer leur souscription aux emprunts obligataires émis par l'Emetteur ou soit d'être remboursé.

En octobre 2015, la FINMA a clôturé le dossier et hormis les frais d'enquête et les frais administratifs, elle n'a pris aucune mesure à l'encontre de l'Emetteur et de ses organes.

<sup>1</sup> Dans le contexte de l'enquête de la FINMA des obligations de CHF 656'000 ont été rachetées par l'Emetteur.

## 6. CONSEIL D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE RÉVISION

### 6.1 Conseil d'administration

Les membres du Conseil d'administration sont élus pour une période de trois ans. Les administrateurs sont immédiatement rééligibles.

Le 07 septembre 2016, le Conseil d'administration de l'Emetteur se composait comme suit:

Nom	Fonction	Entrée en fonction
Laurin Faeh	Président du Conseil d'administration	22.5.1987
Khalid Belgmimi	Membre du Conseil d'administration	05.8.2015

#### 6.1.1 Indications relatives aux membres du Conseil d'administration

##### *Laurin Faeh*

Né le 4.08.1953, de nationalité suisse.

Laurin Faeh est mécanicien diplômé fédéral, entrepreneur et membre du conseil d'administration de toutes les sociétés du groupe ainsi que des sociétés Bargella Invest AG, PrimeEnergy Real Estate SA, Alvarez Real Estate AG, Aeschen Immobilien AG et Billerbeck Immobilien AG. En outre il est membre du comité directeur de Prime Energy Invest AG, Weil am Rhein (Allemagne).

##### *Khalid Belgmimi*

Né le 31.07.1978, de nationalité française.

Khalid Belgmimi est conseiller financier, gestionnaire de fortune, et trader

### 6.2 Direction générale

Le 07 septembre 2016, la direction générale de l'Emetteur se composait de *Khalid Belgmimi*.

### 6.3 Adresse commerciale

L'adresse commerciale des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale est au siège de l'Emetteur.

### 6.4 Organe de révision

BDO SA est l'organe de révision de l'Emetteur depuis le 22 avril 2015. L'adresse de l'organe de révision est Route de Meyrin 123, 1219 Châtelaine, Suisse.

## 7. CONDITIONS DES OBLIGATIONS

### 7.1 Valeur nominale / Coupures

Les obligations émises sont divisées en obligations au porteur de CHF 10'000 nominal ou d'un multiple de ce montant (les "**Obligations**").

L'Emetteur se réserve le droit, en tout temps, et sans l'accord des détenteurs d'Obligations et de coupons (les "**Obligataires**"), d'augmenter le montant des Obligations par l'émission d'obligations additionnelles (en ce qui concerne les modalités, le numéro de valeur, la durée restante et le taux d'intérêt) avec les Obligations émises initialement (la "**Tranche de Base**") (la "**Réouverture**" pour l'ensemble du processus).

Dans le cas de Réouverture selon le paragraphe précédent, les obligations des tranches de Réouverture doivent être libérées, y compris l'intérêt couru pour la période entre la libération ou le terme de paiement des coupons de la Tranche de Base jusqu'à la date de paiement (libération) des tranches de Réouverture, pour assurer l'égalité avec la Tranche de Base.

### 7.2 Forme des titres

Les Obligations sont émises sous forme de titres au porteur.

### 7.3 Intérêts

Les Obligations portent intérêts à partir de la date définie dans les modalités relatives aux Obligations ("**Modalités**" voir chiffre 8 de ce Prospectus) sous la rubrique correspondante, à un taux annuel défini dans les Modalités correspondantes et sont munies de coupons annuels (les "**Coupons**") payables à une date également définie dans des Modalités correspondantes.

Les intérêts des Obligations cessent de courir à partir de la date définie dans les Modalités.

### 7.4 Durée / Remboursement

Les Obligations ont une durée fixe définie dans les Modalités correspondantes.

L'Emetteur s'engage à exécuter les paiements sur la base des Coupons et des Obligations conformément aux Modalités correspondantes.

L'Emetteur peut, en tout temps, racheter un nombre quelconque d'Obligations à des fins de placement ou d'amortissement.

En cas de rachat à des fins d'amortissement, l'Emetteur publiera l'amortissement dès que possible conformément au chiffre 7.9 des présentes Conditions des Obligations.

### 7.5 Paiements / Service des Obligations / Prescription

L'Emetteur s'engage à payer les Coupons échus et les Obligations remboursables en faveur des Obligataires sans percevoir frais. Les Coupons échus sont cependant payés après déduction de l'impôt fédéral anticipé.

Si la date de paiement tombe un jour férié bancaire, le paiement est exécuté le jour ouvrable bancaire suivant, à moins que celui-ci ne tombe le mois suivant (auquel cas la date de paiement tombe le jour ouvrable bancaire précédent). Aux fins des présentes Conditions des Obligations, un "**jour ouvrable bancaire**" est un jour durant lequel les guichets bancaires des banques commerciales à Bâle sont ouverts toute la journée et où les paiements et opérations en devises peuvent être normalement exécutés.

Les Coupons se prescrivent par 5 ans et les Obligations par 10 ans après la date d'échéance correspondante.

### 7.6 Clause Pari Passu

Les Obligations et les Coupons constituent des dettes directes, non garanties, inconditionnelles et non-subordonnées de l'Emetteur et figurent au même rang (pari passu) que tous les autres engagements existants et futurs non garantis et non subordonnés de l'Emetteur.

## 7.7 Clause négative

Les Obligations et les Coupons ne sont garantis ni par des valeurs patrimoniales de l'Emetteur ni autrement.

Pendant toute la durée des Obligations et jusqu'à leur remboursement complet (soit jusqu'au moment où tous les montants en capital et intérêts auront été payés en faveur des Obligataires conformément au chiffre 7.4 et 7.5 des Conditions des Obligations), l'Emetteur et les Sociétés du Groupe s'engagent à ne constituer (i) aucune Sûreté d'ordre réel pour garantir d'autres obligations ou titres similaires cotés en bourse ou non et (ii) aucune Sûreté d'ordre réel pour garantir des Obligations financières sans faire en même temps bénéficier les Obligataires de Sûretés d'ordre réel ou de garanties réelles de même niveau et de même rang.

Il convient de relever pour cette clause que (i) "**Sûretés d'ordre réel**" signifie un gage ou autre sûreté réelle, qui équivaut, du point de vue économique, à un gage; (ii) "**Sociétés du Groupe**" signifie toutes les sociétés du Groupe de l'Emetteur dans laquelle la participation de l'Emetteur au capital social donnant voix délibérative dépasse directement ou indirectement 50% ou dans lesquelles l'Emetteur occupe une position dominante pour d'autres raisons; et (iii) "**Obligations financières**" signifie l'ensemble des Dettes financières actuelles ou futures d'un montant minimal de CHF 500'000.- de l'Emetteur ou des Sociétés du Groupe. "**Dettes financières**" signifie, pour la présente clause, les obligations résultant des contrats de crédit ou de prêt, de garanties, de cautionnements pour de telles Dettes financières, d'opérations de leasing financier (à l'exception Obligations et autres titres similaires mentionné au chiffre 7.7), ainsi que toutes autres opérations, avec des parties n'appartenant pas à des Sociétés du Groupe, qui correspondraient économiquement à un opération de prêt.

## 7.8 Demeure

Sans préjudice des dispositions selon chiffre 7.4 des Conditions des Obligations, tout Obligataire a le droit d'exiger le remboursement immédiat des Obligations à leur valeur nominale (majorée des intérêts courus), si l'un des événements suivants ("**cas de demeure**") devait se produire:

- a) L'Emetteur se trouve en retard de plus de 15 jours après l'échéance pour le paiement des intérêts ou de la valeur nominale des Obligations;
- b) L'Emetteur ou l'une de ses Sociétés filles importantes (telles que définies ci-dessous) est insolvable;
- c) Une procédure de faillite ou de sursis concordataire est introduite à l'encontre de l'Emetteur ou l'une de ses Sociétés filles importantes et qu'une telle procédure de faillite ou de sursis concordataire n'est pas introduite dans un délai de 60 jours, ou que les créanciers de l'Emetteur ou de l'une de ses Sociétés filles importantes ne s'accordent pas sur un sursis concordataire.

Dans les présentes Conditions des Obligations le terme "**Sociétés filles importantes**" signifie toute société du Groupe de l'Emetteur dans laquelle la participation de l'Emetteur au capital social donnant voix délibérative dépasse directement ou indirectement 50% ou dans laquelle l'Emetteur occupe une position dominante pour d'autres raisons et dont les actifs ou recettes représentent au minimum 20% des actifs ou revenus consolidés de l'Emetteur et de ses Sociétés filles, selon les derniers comptes consolidés de l'Emetteur.

## 7.9 Notifications

Toutes les notifications de l'Emetteur aux Obligataires sont effectuées valablement par (i) une seule publication dans la Feuille officielle suisse du commerce et/ou (ii) sous forme papier par la voie postale adressées aux Obligataires.

## 7.10 Absence de cotation

Les Obligations ne sont pas cotées en bourse.

### 7.11 Représentant de la communauté

Les présentes Conditions des Obligations ne prévoient pas de représentant de la communauté des Obligataires. Les Obligataires constituent, de plein droit, une communauté des créanciers selon les art. 1157 ss. CO. L'assemblée des créanciers peut élire un ou plusieurs représentants de la communauté des créanciers (art. 1158 al. 2 CO).

### 7.12 Modifications des conditions des Obligations

L'Emetteur est en droit de modifier, en tout temps, les conditions des Obligations, sans le consentement des Obligataires, pour autant que ces modifications ne portent pas considérablement atteinte aux intérêts des Obligataires et qu'il s'agisse, selon l'Emetteur, d'une modification mineure ou d'une modification de nature formelle ou technique ou que la modification ait pour but de rectifier une erreur manifeste.

Une telle modification engage tous les Obligataires.

La publication d'une telle modification se fait conformément au chiffre 9 des présentes Conditions des Obligations.

### 7.13 Changement de débiteur

L'Emetteur peut en tout temps, sans le consentement des Obligataires, placer une autre personne morale (le "**nouvel Emetteur**") en tant que débitrice des Obligations à la place de l'Emetteur, pour autant que le nouvel Emetteur reprenne toutes les dettes de l'Emetteur fondées sur les Obligations ou y relatives et que l'Emetteur fournisse pour les dettes à reprendre par le nouvel Emetteur une garantie inconditionnelle et irrévocable au sens de l'article 111 CO.

La publication d'un changement de débiteur se fait conformément au chiffre 7.9 des présentes Conditions des Obligations.

### 7.14 Droit applicable et for juridique

La forme, le contenu et l'interprétation des modalités des Obligations relèvent du **droit suisse**.

Tout litige entre les Obligataires et l'Emetteur qui pourrait résulter des Obligations dont il est question dans ce Prospectus relève de la juridiction des tribunaux ordinaires du Canton de Bâle Campagne, le for à **Arlesheim (BL)**, avec les possibilités usuelles de recours.

Le paiement fait à un Obligataire reconnu comme créancier par un jugement exécutoire d'un tribunal suisse a effet libératoire pour l'Emetteur.

## 8. MODALITÉS DES OBLIGATIONS

### 8.1 Modalités des Obligations I

<b>Montant</b>	Jusqu'à CHF 6'000'000.-
<b>Taux d'intérêt</b>	3.125%
<b>Echéance des intérêts</b>	payable annuellement le 31. octobre, la dernière fois le 31. octobre 2021
<b>Prix</b>	CHF 10'000.-
<b>Durée</b>	5 ans
<b>Libération</b>	31.10.2016
<b>Remboursement</b>	31.10.2021
<b>ISIN</b>	CH0338710392

### 8.2 Modalités des Obligations J

<b>Montant</b>	Jusqu'à CHF 6'000'000.-
<b>Taux d'intérêt</b>	3.75%
<b>Echéance des intérêts</b>	payable annuellement le 31. octobre, la dernière fois le 31. octobre 2026
<b>Prix</b>	CHF 10'000.-
<b>Durée</b>	10 ans
<b>Libération</b>	31.10.2016
<b>Remboursement</b>	31.10.2026
<b>ISIN</b>	CH0338710459

## **9. INFORMATIONS SUR L'EVOLUTION RECENTE DES ACTIVITES**

PrimeEnergy Cleantech SA a émis au 31. Mars 2016 deux nouvelles tranches d'emprunts obligataires G (taux 3,5%, échéance 31.03.2022) et H (taux 4%, échéance 31.03.2026) chacune de CHF 6 Mio. Le montant souscrit de la tranche G se chiffre de CHF 3'160'000 et le montant souscrit de la tranche H se chiffre de CHF 1'380'000. La tranche C, montant souscrit de CHF 270'000 et portant un coupon de 3,125% a été remboursé au 21 mars 2016.

## **10. INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

### **10.1 Publications**

L'organe de publication de l'Emetteur est, dans les cas requis par la loi, la Feuille officielle suisse du commerce. Toutes les notifications de modification portant sur des droits liés aux Obligations tout comme toute autre notification relative aux Obligations et/ou à l'Emetteur (concernant les Obligations) s'effectuent conformément au présent Prospectus.

### **10.2 Procédures judiciaires, arbitrales et administratives**

L'Emetteur ne fait l'objet d'aucune procédure civile, arbitrale ou administrative que pourrait présenter une importance essentielle pour le patrimoine ou le résultat du Groupe PE. A sa connaissance, l'Emetteur ne fait l'objet d'aucune menace de telles procédures.

### **10.3 Confirmation négative**

Pour autant que ce Prospectus ne mentionne pas le contraire, aucune modification importante dans le patrimoine, la situation financière ou de négoce, ni les résultats de l'Emetteur n'est apparue depuis la clôture des comptes intermédiaires 2015 (soit le 30 juin 2015). Voir les explications à ce sujet ci-dessus sous "Informations sur l'évolution récente des activités" (Ch. 9).

### **10.4 Informations sur le Prospectus**

Le présent Prospectus contient des indications ayant pour but d'informer au sujet de l'Emetteur et des Obligations. Il ne constitue ni une offre ni une invitation à souscrire ou à acheter les Obligations.

Il est interdit à quiconque de communiquer des informations ou de transmettre des données relatives à ces Obligations qui ne sont pas contenues dans le présent Prospectus. Les informations ou données transmises en violation de cette règle sont réputées non approuvées par l'Emetteur.

Tant l'émission du présent Prospectus que l'offre ou la vente des Obligations peuvent être soumis à des restrictions légales dans certains ordres juridiques. L'Emetteur prie les personnes qui prennent connaissance du présent Prospectus de se renseigner elles-mêmes sur de telles restrictions et de les respecter.

Le présent Prospectus est disponible auprès de l'Emetteur en langue française et il peut être commandé par téléphone (+41 22 310 55 52) ou par fax (+41 22 310 55 54).

### **10.5 Déclarations prospectives**

Les déclarations prospectives reproduites dans le présent Prospectus présentent le point de vue actuel de l'Emetteur concernant les événements futurs potentiels. Il peut se produire certains événements importants susceptibles d'entraîner une différence matérielle entre les événements effectifs et les prévisions faites dans le présent Prospectus. Il est signalé aux (potentiels) investisseurs que toutes les déclarations prospectives contenues dans le présent Prospectus sont soumises à des risques et à des incertitudes et qu'il n'est pas certain que les déclarations prospectives se réaliseront. Différentes circonstances peuvent conduire à ce que les événements qui se produisent effectivement, y compris la situation commerciale, financière et les résultats de l'Emetteur diffèrent considérablement de la situation prévue.

## 10.6 Dividendes

Aucun dividende n'a été versé durant les cinq dernières années par l'Émetteur.

## 10.7 Impôts

Le paiement annuel des intérêts est soumis à l'impôt fédéral anticipé, qui s'élève actuellement à 35% et sera déduit à l'échéance et versé par l'Émetteur à l'Administration fédérale des contributions.

## 10.8 Responsabilité du Prospectus

L'Émetteur assume la responsabilité du contenu du présent Prospectus et certifie que, à sa connaissance, les indications sont exactes, et qu'aucun fait important n'a été omis.

Allschwil, 07 septembre 2016

### PrimeEnergy Cleantech SA



---

Laurin Faeh  
Président du Conseil d'administration



---

Khalid Belgmimi  
Membre du Conseil d'administration

## ANNEXE I: CENTRALES SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES

(Note: les valeurs suivantes sont basées sur les données de l'Emetteur et n'ont pas été vérifiées.)



### ALLSCHWIL

Pays : Suisse  
Adresse : Ringstrasse 9, CH-4123 Allschwil  
Puissance : 394 kWp  
Surface : 3575 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 1518  
Economie de CO<sub>2</sub> : 275.8 t/an  
Date de raccordement : 15.09.2012  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



### BESENCENS

Pays : Suisse  
Adresse : Route du village 190, CH-1609 Besencens  
Puissance : 267 kWp  
Surface : 1720 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 1068  
Economie de CO<sub>2</sub> : 186.9 t/an  
Date de raccordement : 22.08.2013  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



### LAMARQUE-PONTACQ

Pays : France  
Adresse : Route de Lourdes, F-65380 Lamarque-Pontacq  
Puissance : 243 kWp  
Surface : 1735 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 1349  
Economie de CO<sub>2</sub> : 170.1 t/an  
Date de raccordement : 02.09.2013  
Société exploitante : Pitarre 1 SAS

---



### BELLAS SEVERAC

Pays : France  
Adresse : Aveyron, F-12150 Bellas Severac le Château  
Puissance : 100 kWp  
Surface : 1317 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 1029  
Economie de CO<sub>2</sub> : 70 t/an  
Date de raccordement : 20.12.2013  
Société exploitante : Pitarre 2 SAS

---



## **+** PROMASENS

Pays : Suisse  
Adresse : Route Ecublens 38, CH-1673 Promasens  
Puissance : 360 kWp  
Surface : 2450 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 1440  
Economie de CO<sub>2</sub> : 252 t/an  
Date de raccordement : 20.12.2013  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## **+** GIMEL

Pays : Suisse  
Adresse : Chemin de Beauregard, CH-1188 Gimel  
Puissance : 615 kWp  
Surface : 4140 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 2460  
Economie de CO<sub>2</sub> : 426.3 t/an  
Date de raccordement : 19.12.2013  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## **+** MONT SUR LAUSANNE

Pays : Suisse  
Adresse : Chemin de Longeraie, CH-1052 Le Mont sur Lausanne  
Puissance : 145 kWp  
Surface : 990 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 582  
Economie de CO<sub>2</sub> : 101.5 t/an  
Date de raccordement : 20.06.2014  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## **+** MARTIGNY

Pays : Suisse  
Adresse : Chemin du Levant, CH-1920 Martigny  
Puissance : 230 kWp  
Surface : 1560 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 920  
Economie de CO<sub>2</sub> : 161 t/an  
Date de raccordement : 14.07.2014  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## **+** ECHANDENS

Pays : Suisse  
Adresse : Route de la Venoge, CH-1026 Echandens  
Puissance : 84 kWp  
Surface : 570 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 336  
Economie de CO<sub>2</sub> : 58.8 t/an  
Date de raccordement : 08.09.2014  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## **WILDEGG**

Pays : Suisse  
Adresse : Talstrasse 13, CH-5103 Wildegg  
Puissance : 921 kWp  
Surface : 5984 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 5894  
Economie de CO<sub>2</sub> : 644.7 t/an  
Date de raccordement : 31.12.2014  
Société exploitante : PrimeEnergy PV Nord AG

---



## **RHEINFELDEN**

Pays : Suisse  
Adresse : Kieshübelweg/Erlenweg, CH-4310 Rheinfelden  
Puissance : 446 kWp  
Surface : 4600 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 1684  
Economie de CO<sub>2</sub> : 312.2 t/an  
Date de raccordement : 30.11.2014  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## **KRIECHENWIL**

Pays : Suisse  
Adresse : Käsereistrasse, CH-3179 Kriechenwil  
Puissance : 83 kWp  
Surface : 520 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 330  
Economie de CO<sub>2</sub> : 57.75 t/an  
Date de raccordement : 31.12.2014  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## **LA CHAUX DE FONDS**

Pays : Suisse  
Adresse : Rue de l'Helvétie 283, CH-2300 La Chaux de Fonds  
Puissance : 579 kWp  
Surface : 4100 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 2284  
Economie de CO<sub>2</sub> : 399.7 t/an  
Date de raccordement : 31.12.2014  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## **STAAD**

Pays : Suisse  
Adresse : Hauptstrasse 104, CH-9422 Staad  
Puissance : 211 kWp  
Surface : 844 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 511  
Economie de CO<sub>2</sub> : 147.7 t/an  
Date de raccordement : 31.03.2015  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## RUPPERSWIL

Pays : Suisse  
Adresse : Aarestrasse 8, CH-5102 Rapperswil  
Puissance : 244 kWp  
Surface : 1925 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 976  
Economie de CO<sub>2</sub> : 170.8 t/an  
Date de raccordement : 31.03.2015  
Société exploitante : PrimeEnergy PV Nord AG

---



## LÖRRACH

Pays : Allemagne  
Adresse : Tumringer Str. 278, D-79539 Lörrach  
Puissance : 250 kWp  
Surface : 1925 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 1024  
Economie de CO<sub>2</sub> : 175 t/an  
Date de raccordement : 01.03.2015  
Société exploitante : PEC Sun Invest GmbH

---



## BÖSINGEN

Pays : Suisse  
Adresse : Industriestrasse 71, CH-3178 Böisingen  
Puissance : 60 kWp  
Surface : 394 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 240  
Date de raccordement : 31.03.2015  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## BÖSINGEN

Pays : Suisse  
Adresse : Industriestrasse 21, CH-3178 Böisingen  
Puissance : 80 kWp  
Surface : 525 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 520  
Date de raccordement : 31.03.2015  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## LAUPEN

Pays : Suisse  
Adresse : Murtenstrasse 55, CH-3177 Laupen  
Puissance : 144 kWp  
Surface : 945 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 576  
Date de raccordement : 31.03.2015  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## **+** LAUPEN

Pays : Suisse  
Adresse : Moosgärtenweg 26, CH-3177 Laupen  
Puissance : 70 kWp  
Surface : 459 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 280  
Date de raccordement : 31.03.2015  
Société exploitante : PrimeEnergy Production AG

---



## **+** ARLESHEIM — PROJET —

Pays : Suisse  
Adresse : Schorenweg 10, CH-4144 Arlesheim  
Puissance : 1 MWp  
Surface : 13 000 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 4000  
Economie de CO<sub>2</sub> : 672 t/an  
Date de raccordement : 30 septembre 2016  
Maitre d'ouvrage : PrimeEnergy Technics SA

---



## **+** MEYRIN — PROJET —

Pays : Suisse  
Adresse : Rue du Pré-de-la-Fontaine 8, CH-1217 Meyrin  
Puissance : 178 kWp  
Surface : 2 800 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 672  
Economie de CO<sub>2</sub> : 119.6 t/an  
Date de raccordement : automne 2016  
Maitre d'ouvrage : PrimeEnergy Technics SA

---



## **+** PLAN-LES-OUATES — PROJET —

Pays : Suisse  
Adresse : Chemin des Aulx 6, CH-1228 Plan-les-Ouates  
Puissance : 1.08 MWp  
Surface : 16 000 m<sup>2</sup>  
Nombre de panneaux : 4 340  
Economie de CO<sub>2</sub> : 730.8 t/an  
Date de raccordement : courant 2017  
Maitre d'ouvrage : PrimeEnergy Technics SA

---

## ANNEXE II: PORTEFEUILLE IMMOBILIER

(Note: les valeurs suivantes sont basées sur les données de l'Emetteur et n'ont pas été vérifiées.)



### IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

Lieu : CH-4655 Stüsslingen, Sandackerweg 10 + 12  
Année de construction : 2010  
Objet : 2 immeubles résidentiels  
Nombre d'appartement(s) : 4 x 3.5 pièces + 4 x 4.5 pièces  
Valeur nette comptable : 3'125'000.00 CHF

---



### IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

Lieu : CH-4622 Egerkingen, Gartenstrasse 5/7  
Année de construction : 1960  
Objet : 2 immeubles résidentiels  
Nombre d'appartement(s) : 24 appartements  
Valeur nette comptable : 3'384'000.00 CHF

---



### IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

Lieu : CH-5705 Hallwil, Kofer 237  
Année de construction : 1965  
Objet : 1 immeuble résidentiel  
Nombre d'appartement(s) : 6 x 3.5 pièces + 3 x 4.5 pièces  
Valeur nette comptable : 1'607'000.00 CHF

---



### IMMEUBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL

Lieu : CH-2502 Biel, Rüschiistrasse 9  
Année de construction : 1870  
Objet : 1 immeuble résidentiel et commercial  
Nombre d'appartement(s) : 1 local commercial + 2 appartements  
Valeur nette comptable : 1'245'000.00 CHF

---



### IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

Lieu : CH-4102 Binningen, Schafmattweg 35/35B  
Année de construction : 1931  
Objet : 1 immeuble résidentiel  
Nombre d'appartement(s) : 1 x 2.5 pièces + 2 x 3 pièces  
Valeur nette comptable : 972'000.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL**

Lieu : CH-4054 Basel, Belchenstrasse 9  
Année de construction : 1889  
Objet : 1 immeuble résidentiel  
Nombre d'appartement(s) : 4 x 2.5 pièces  
Valeur nette comptable : 1'125'000.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL**

Lieu : CH-6006 Luzern, Haldenstrasse 9  
Année de construction : 1927  
Objet : 1 immeuble résidentiel et commercial  
Nombre d'appartement(s) : 2 locaux commerciaux + 3 appartements  
Valeur nette comptable : 2'464'000.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL**

Lieu : CH-4600 Olten, Unterführungstrasse 29  
Année de construction : 1936  
Objet : 1 immeuble résidentiel et commercial  
Nombre d'appartement(s) : 1 local commercial + 1 x 4.5 pièces  
+ 4 x 5 pièces  
Valeur nette comptable : 2'321'000.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL**

Lieu : CH-4938 Rohrbach, Hauptstrasse 8  
Année de construction : 1990  
Objet : 1 immeuble résidentiel  
Nombre d'appartement(s) : 1 x 2.5 pièces + 2 x 3.5 pièces  
+ 2 x 4.5 pièces + 1 x 5.5 pièces  
Valeur nette comptable : 2'085'000.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL**

Lieu : CH-4600 Olten, Hauptgasse 21  
Année de construction : 1930  
Objet : 1 immeuble résidentiel et commercial  
Nombre d'appartement(s) : 2 locaux commerciaux + 10 appartements  
Valeur nette comptable : 4'495'00.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL**

Lieu : CH-4410 Liestal, Rathausstrasse 50

Année de construction : 1850

Objet : 1 immeuble résidentiel et commercial

Nombre d'appartement(s) : 2 local commercial + 3 appartements

Valeur nette comptable : 851'000.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL**

Lieu : CH-2543 Lengnau, Bielstrasse 24

Année de construction : 1948

Objet : 1 immeuble résidentiel et commercial

Nombre d'appartement(s) : 1 local commercial + 1 x 4 pièces  
+ 1 x 5 pièces

Valeur nette comptable : 1'075'000.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL**

Lieu : CH-4103 Bottmingen, Weichselmattstrasse 58

Année de construction : 2004

Objet : Copropriété

Nombre d'appartement(s) : 3 x 5.5 pièces + 2 x 6.5 pièces

Valeur nette comptable : 4'315'000.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL**

Lieu : CH-4057 Basel, Hochbergerstrasse 74/76

Année de construction : 2001

Objet : Copropriété

Nombre d'appartement(s) : 2 x 3.5 pièces

Valeur nette comptable : 458'000.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL**

Lieu : CH-4123 Allschwil, Wegastrasse 1

Année de construction : 2004

Objet : Copropriété

Nombre d'appartement(s) : 1 x 4.5 pièces

Valeur nette comptable : 578'000.00 CHF

---



### IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

Lieu : CH-4054 Basel, Rümelinbachweg 20  
Année de construction : 2000  
Objet : Copropriété  
Nombre d'appartement(s) : 1 x 3.5 pièces  
Valeur nette comptable : 367'000.00 CHF

---



### IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

Lieu : CH-4123 Allschwil, Feldstrasse 43  
Année de construction : 2013  
Objet : 1 immeuble résidentiel  
Nombre d'appartement(s) : 2 x 3.5 pièces  
Valeur nette comptable : 1'377'000.00 CHF

---



### IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

Lieu : CH-2502 Biel, Neuengasse 29  
Année de construction : 1958  
Objet : 1 immeuble résidentiel  
Nombre d'appartement(s) : 4 appartements  
Valeur nette comptable : 678'000.00 CHF

---



### IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

Lieu : CH-8967 Widen, Kelleräckerstrasse 35 + 37  
Année de construction : 1970  
Objet : Copropriété  
Nombre d'appartement(s) : 6 appartements  
Valeur nette comptable : Kelleräckerstrasse 35 : 2'016'000.00 CHF  
Kelleräckerstrasse 37 : 1'912'000.00 CHF

---



### IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

Lieu : CH-8967 Widen, Kelleräckerstrasse 31 + 33  
Année de construction : 1970  
Objet : Immeuble résidentiel  
Nombre d'appartement(s) : 12 appartements  
Valeur nette comptable : 8'725'000.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL**

Lieu : CH-4616 Kappel, Schulhausstrasse

Année de construction : 2015

Objet : 2 immeubles résidentiels

Nombre d'appartement(s) : 16 appartements

Volume d'investissement : 5'800'000.- CHF

Valeur nette comptable : 4'484'000.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL**

Lieu : CH-2563 Pieterlen, Solothurnerstrasse 14 «Sunrise»

Année de construction : 2016

Objet : 1 immeuble résidentiel

Nombre d'appartement(s) : 15 appartements

Volume d'investissement : 6'001'500.- CHF

Valeur nette comptable : 2'880'000.00 CHF

---



### **IMMEUBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL**

The Real Project AG - participation à hauteur de 30%

Lieu : CH-4056 Basel, Hünigerstrasse 101

Année de construction : 2009

Objet : 1 immeuble résidentiel et commercial

Nombre d'appartement(s) : locaux commerciaux + 70 appartements

Volume d'investissement : 65'000'000.- CHF

---



### **IMMEUBLE COMMERCIAL**

Area-Real Holding AG - participation à hauteur de 50%

Lieu : CH-4144 Arlesheim, Schorenweg 10

Année de construction : 1975

Objet : 1 immeuble commercial

Volume d'investissement : 52'500'000.- CHF

## **ANNEXE III: INFORMATIONS FINANCIERES**

**Bilan fusionné avec effet rétroactif au 31 décembre 2014 et rapport de l'auditeur indépendant portant sur ce bilan fusionné**

**Comptes intermédiaires de PrimeEnergy Cleantech SA pour la période du 1er janvier au 30 juin 2015**

Les comptes individuels dûment révisés de la PrimeEnergy Cleantech SA en date du 31 décembre 2014 (avant la fusion) et de la Arapak AG en date du 31 décembre 2014 (avant la fusion) sont disponibles auprès de la PrimeEnergy Cleantech SA, Ringstrasse 9, 4123 Allschwill et peuvent être commandés par téléphone (Tel. +41 22 310 55 52), par fax (+41 22 310 55 54) ou par courriel ([info@prime-energy-cleantech.ch](mailto:info@prime-energy-cleantech.ch)).

Au Conseil d'administration de

## **Arapak AG**

Allschwil

### **Rapport de l'auditeur indépendant sur le bilan fusionné avec effet rétroactif au 31 décembre 2014**

16 juin 2015  
2160'0778/2-2  
PFA/RPE/cmi

BDO SA, dont le siège principal est à Zurich, est le membre suisse, juridiquement indépendant, du réseau international BDO.

## **RAPPORT DE L'AUDITEUR INDEPENDANT SUR LE BILAN FUSIONNE AVEC EFFET RETROACTIF AU 31 DECEMBRE 2014**

Au Conseil d'administration d'Arapak AG, Allschwil

Conformément au contrat de fusion du 15 juin 2015, Arapak AG et PrimeEnergy Cleantech SA fusionnent, Arapak AG absorbant PrimeEnergy Cleantech SA au sens de l'article 3 al. 1 let. a LFus avec effet rétroactif au 31 décembre 2014.

Le bilan fusionné ci-joint est extrait des états financiers audités d'Arapak AG, Allschwil et de PrimeEnergy Cleantech SA, Genève pour l'exercice clos le 31 décembre 2014. Nous avons exprimé une opinion non modifiée sur les états financiers d'Arapak AG et de PrimeEnergy Cleantech SA dans nos rapports d'audit en date du 14 juin 2015. Des remarques sans incidence sur l'opinion d'audit ont été formulées dans le rapport d'audit de PrimeEnergy Cleantech SA.

Le bilan fusionné ne comporte pas le compte de résultat et l'annexe aux comptes exigés par la loi suisse et les statuts des sociétés fusionnées. La lecture du bilan fusionné ci-joint ne se substitue pas, en conséquence, à la prise de connaissance des états financiers audités d'Arapak AG et de PrimeEnergy Cleantech SA.

### **Responsabilité du Conseil d'administration pour l'établissement du bilan fusionné**

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement du bilan fusionné.

### **Responsabilité de l'auditeur**

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur le bilan fusionné sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, effectuées conformément à la Norme d'audit suisse (NAS) 810 «Missions ayant pour but d'émettre un rapport sur des états financiers résumés».

### **Opinion**

A notre avis, le bilan fusionné ci-joint extrait des états financiers audités d'Arapak AG et de PrimeEnergy Cleantech SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 est cohérent, dans tous ces aspects significatifs, avec ces états financiers.

Genève, le 16 juin 2015

BDO SA



Patrick Faoro

Expert-comptable diplômé



pp Damien Repond

Expert-comptable diplômé

### **Annexe**

Bilan fusionné avec effet rétroactif au 31 décembre 2014

Bilan après fusion avec effet rétroactif au 31 décembre 2014	Arapak AG, Allschwil	PrimeEnergy Cleantech SA, Genève	Eliminations soldes intercompagnies	PrimeEnergy Cleantech AG, Allschwil
	Bilan avant fusion 31.12.2014	Bilan avant fusion 31.12.2014	31.12.2014	Total Bilan après fusion 31.12.2014
	CHF (a)	CHF (b)	CHF (c)	CHF (a)+(b)+(c)
<b>ACTIFS</b>				
<b>Actifs circulants</b>				
Créances envers les banques		601'830		601'830
- Avoirs en banques				313'695
- Comptes immobiliers	313'695			
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services				
- Envers des tiers	100'650	40'000		140'650
Autres créances				
- envers des tiers résultant d'opérations d'exploitation	150'462	28'532		178'994
- amortissements cumulés autres créances	0			0
- envers des personnes proches	0			0
- envers des entreprises proches	0			0
- envers l'actionnaire	2'022'492			2'022'492
Compte de régularisation de l'actif	9'450	2'649		12'099
- valeur forfaitaire des actifs circulants	-50'000			-50'000
Capital-actions non libéré		0		0
<b>Total actifs circulants</b>	<b>2'546'749</b>	<b>673'011</b>	<b>0</b>	<b>3'219'760</b>
<b>Actifs immobilisés</b>				
Immobilisations financières				
- Participations	405'000	7'119'961		7'524'961
- Créance auprès d'une participation		pm		pm
- Prêts accordés à des sociétés liées ou personnes proches		14'521'926	-684'310	13'837'616
- Prêts accordés à l'actionnaire		1'071'473		1'071'473
- Prêt accordé à une société tiers		0		0
- Acomptes versés à des fournisseurs résultant d'investissements	200'000			200'000
Total immobilisations financières	605'000	22'713'360	-684'310	22'634'050
Immobilisations corporelles et incorporelles				
- Immeubles				
- Immobilier à la valeur d'acquisition	41'305'995			0
- Amortissements cumulés	-6'586'995	34'719'000		34'719'000
- Autres immobilisations				
- Mobilier		16'800		16'800
- Installations informatiques		16'100		16'100
- Véhicules	12'000	800		12'800
- Frais de fondation et coûts de création emprunts obligataires		1'085		1'085
Total immobilisations corporelles et incorporelles	34'731'000	34'785	0	34'765'785
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>35'336'000</b>	<b>22'748'145</b>	<b>-684'310</b>	<b>57'399'835</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>37'882'749</b>	<b>23'421'156</b>	<b>-684'310</b>	<b>60'619'595</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Fonds étrangers à court terme</b>				
Dettes envers les banques				
- Compte commercial	240'768			240'768
- Comptes immobiliers	2'314			2'314
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services				
- envers des tiers	363'610	112'109		475'719
Autres dettes à court terme				
- envers des tiers	4	306'387		306'391
- envers des tiers résultant d'investissements	272'400			272'400
- envers des tiers résultant d'opérations d'exploitation	0			0
- envers l'actionnaire		0		0
- envers des sociétés liées ou personnes proches		0		0
Paiements anticipés de tiers résultant de contrats de bail	118'677			118'677
Provisions à court terme				
- pour impôts	100'000			100'000
- pour risques		30'060		30'060
Passifs de régularisation	39'625	667'500		707'125
<b>Total Fonds étrangers à court terme</b>	<b>1'137'398</b>	<b>1'116'056</b>	<b>0</b>	<b>2'253'454</b>
<b>Fonds étrangers à long terme</b>				
Dettes bancaires (garanties par gages immobiliers)				
- Emprunts (gage d'un tiers)	400'000			400'000
- Hypothèques et crédits de construction	6'793'000			6'793'000
- Avances à terme fixe	22'451'650			22'451'650
Autres dettes à long terme				
- envers des entreprises proches	0			0
- envers des entreprises liées	684'310		-684'310	0
Total dettes bancaires et autres dettes à court et long terme	30'328'960	0	-684'310	29'644'650
Emprunts obligataires				
- Emprunt obligataire tranche A 2011-2018 à 4.75 %		5'970'000		5'970'000
- Emprunt obligataire tranche B 2011-2021 à 5.85 %		5'990'000		5'990'000
- Emprunt obligataire tranche C 2013-2016 à 3.125%		290'000		290'000
- Emprunt obligataire tranche D 2013-2023 à 5.125%		9'760'000		9'760'000
- Emprunt obligataire tranche E 2014-2020 à 4.5%		1'680'000		1'680'000
- Emprunt obligataire tranche F 2014-2022 à 5.0%		470'000		470'000
Total emprunts obligataires	0	24'160'000	0	24'160'000
<b>Total Fonds étrangers à court et long terme</b>	<b>30'328'960</b>	<b>24'160'000</b>	<b>-684'310</b>	<b>53'804'650</b>
<b>Fonds propres</b>				
Capital-actions	3'000'000	500'000		3'500'000
Réserves légales	600'000	0		600'000
Bénéfices (Pertes) reportées	809'583	-66'952		742'631
Résultat de l'exercice	2'006'808	-2'287'948		-281'140
<b>Total Fonds propres</b>	<b>6'416'391</b>	<b>-1'854'900</b>	<b>0</b>	<b>4'561'491</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>37'882'749</b>	<b>23'421'156</b>	<b>-684'310</b>	<b>60'619'595</b>





Tél. 022 322 24 24  
Fax 022 322 24 00  
www.bdo.ch

BDO SA  
Rte de Meyrin 123  
Case postale 150  
1215 Genève 15

A l'Assemblée générale des actionnaires de

## **PrimeEnergy Cleantech SA**

Ringstrasse 9  
4123 Allschwil

## **Rapport de l'organe de révision Comptes annuels 2015**

(période du 1.1. au 31.12.2015)

30 juin 2016  
2160'0031/10-2  
PFA/DRE/cmi

BDO SA, dont le siège principal est à Zurich, est le membre suisse, juridiquement indépendant, du réseau international BDO.

**Rapport de l'organe de révision**  
à l'Assemblée générale des actionnaires de

**PrimeEnergyCleantech SA, Allschwil**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de PrimeEnergy Cleantech SA, comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2015.

*Responsabilité du Conseil d'administration*

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

*Responsabilité de l'organe de révision*

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

*Opinion d'audit*

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2015 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

*Paragraphe d'observation*

Nous attirons l'attention sur la note II de l'annexe aux comptes annuels où il est fait état d'une incertitude significative concernant l'évaluation et la continuité d'exploitation relative à l'activité photovoltaïque. Celle-ci ne peut être appréciée finalement pour le moment. Ces éléments indiquent l'existence d'une incertitude significative susceptible de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Notre opinion d'audit ne comporte pas de réserve à l'égard de ce point.

### Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Dans le cadre de l'audit que nous avons mené conformément à l'art. 728 al. 1 chiffre 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous avons constaté que le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration, était documenté, mais n'avait pas été appliqué sur tous les points essentiels pour le processus important de traitement des décomptes reçus des régies.

Selon notre appréciation, il existe, à l'exception des faits présentés au paragraphe précédent, un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels.

En outre, nous attestons que la proposition de reporter à nouveau la perte de l'exercice est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 30 juin 2016

BDO SA



Patrick Faoro

Expert-réviseur agréé  
Auditeur responsable



Damien Repond

Expert-réviseur agréé

**Annexes**

Comptes annuels

**PrimeEnergy Cleantech SA**, Allschwil

BILAN DE L'EXERCICE 2015

(pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015)

(exprimés en CHF)

<b>ACTIF</b>	<b>Annexe</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Trésorerie et actifs cotés en bourse détenus à court terme</b>		
Caisse		133.35
Avoirs bancaires		6'288.84
Avoirs bancaires liés aux immeubles		574'298.51
		<u>580'720.70</u>
<b>Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services</b>		<u>100'952.50</u>
<b>Autres créances à court terme</b>		
Acomptes versés		-
Prêts accordés à l'actionnaire		1'367'184.63
Prêts accordés à des sociétés liées	II	13'861'995.54
Créances auprès des régies immobilières		126'946.20
Autres créances à court terme		3'611.50
		<u>15'359'737.87</u>
<b>Actifs de régularisation</b>		<u>333'402.63</u>
<b>Total de l'actif circulant</b>		<u>16'374'813.70</u>
<b>Participations</b>	II, III 1)	<u>7'098'727.90</u>
<b>Prêts accordés à des sociétés liées, postposés</b>	II, III 3)	<u>1'600'000.00</u>
<b>Immobilisations corporelles</b>		
Mobilier et matériel de bureau, net		28'800.00
Installations informatiques, net		16'700.00
Véhicules, net		24'600.00
		<u>70'100.00</u>
Terrains non bâtis	II, III 4) et 5)	1'524'000.00
Immeubles	II, III 4) et 5)	53'793'000.00
		<u>55'317'000.00</u>
		<u>55'387'100.00</u>
<b>Total de l'actif immobilisé</b>		<u>64'085'827.90</u>
<b>Total de l'actif</b>		<u>80'460'641.60</u>

**PrimeEnergy Cleantech SA**, Allschwil

BILAN DE L'EXERCICE 2015

(pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015)

(exprimés en CHF)

<b>PASSIF</b>	<b>Annexe</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services</b>		<u>317'263.99</u>
<b>Emprunt obligataire court terme portant intérêt</b>	III 8)	<u>270'000.00</u>
<b>Dettes à court terme portant intérêt :</b>		
Engagements bancaires à court terme		<u>128'484.25</u>
		<u>128'484.25</u>
<b>Autres dettes à court terme :</b>		
Engagements envers les régies immobilières		27'708.05
Autres dettes à court terme		<u>2'975'429.36</u>
		<u>3'003'137.41</u>
<b>Passifs de régularisation</b>		<u>1'420'233.40</u>
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>		<u>5'139'119.05</u>
<b>Dettes à long terme portant intérêt ;</b>		
Emprunts hypothécaires	III 4)	45'799'050.00
Emprunts obligataires	III 8)	<u>23'570'000.00</u>
		<u>69'369'050.00</u>
<b>Autres dettes à long terme :</b>		
Engagements envers des personnes proches		<u>1'866'831.25</u>
		<u>1'866'831.25</u>
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>		<u>71'235'881.25</u>
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social		<u>3'000'000.00</u>
Réserve légale issue du capital		<u>500'000.00</u>
Réserve légale issue du bénéfice		<u>600'000.00</u>
Perte résultant du compte de résultat		
PP report		<u>461'493.16</u>
Perte de l'exercice		<u>(475'851.86)</u>
		<u>(14'358.70)</u>
<b>Total des capitaux propres</b>		<u>4'085'641.30</u>
<b>Total du passif</b>		<u>80'460'641.60</u>

**PrimeEnergy Cleantech SA**, Allschwil

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2015  
(pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015)

(exprimés en CHF)

	Annexe	<b>2015</b>
		(12 mois)
<b>Produits nets des ventes et de prestations de services :</b>		
Produits de prestations de services		1'118'326.10
Produits de revenus locatifs		1'784'349.20
		<u>2'902'675.30</u>
<b>Charges de matériel</b>		
Frais d'émission		2'620.00
Entretien		171'454.13
Frais divers		100'905.08
Assurances		5'913.45
Frais de gestion		79'503.55
Autres frais administratifs		46'801.76
Intérêts hypothécaires		372'763.90
		<u>779'961.87</u>
<b>Bénéfice brut I</b>		<u>2'122'713.43</u>
<b>Charges de personnel</b>		
Charges salariales		367'380.05
Charges d'assurances sociales		-56'574.25
Autres charges de personnel		12'301.17
		<u>323'106.97</u>
<b>Bénéfice brut II</b>		<u>1'799'606.46</u>
<b>Autres charges d'exploitation</b>		
Charges de locaux		183'649.85
Entretien, réparation, remplacement		15'423.81
Charges de véhicules		34'460.16
Assurances-choses, droits et taxes		16'065.70
Charges d'énergie et d'évacuation des déchets		1'157.70
Frais d'administration et charges d'informatique		38'955.93
Honoraires pour Comptabilité, conseils et révision III 10)		443'003.12
Publicité		176'431.33
		<u>909'147.60</u>
<b>BÉNÉFICE D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS, IMPÔTS ET AMORTISSEMENTS (EBITDA)</b>		<u>890'458.86</u>

**PrimeEnergy Cleantech SA**, Allschwil

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2015  
(pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015)

(exprimés en CHF)

	Annexe	2015 (12 mois)
<b>Amortissements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé</b>		
Amortissements sur immobilisations corporelles meubles		52'904.99
Amortissements sur immobilisations corporelles immeubles		404'979.54
Amortissements sur immobilisation incorporelles		1'085.00
		<u>458'969.53</u>
<b>BÉNÉFICE D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS (EBIT)</b>		
		<u>431'489.33</u>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts bancaires		(28'440.02)
Intérêts sur les emprunts obligataires		(1'242'270.87)
Autres charges financières		(150'393.53)
		<u>(1'421'104.42)</u>
<b>Produits financiers</b>		
Produits des intérêts bancaires		16.71
Produits des intérêts des prêts		814'136.65
Autres produits financiers		-
		<u>814'153.36</u>
Produits hors exploitation		<u>11'466.00</u>
<b>Produits et charges extraordinaires</b>		
Produits extraordinaire ou hors période	III 6)	1'526'030.78
Charges extraordinaires ou hors période	III 6)	(1'541'507.81)
		<u>-15'477.03</u>
<b>RÉSULTAT ANNUEL AVANT IMPÔTS (EBT)</b>		
		<u>(179'472.76)</u>
<b>Impôts directs</b>		
Impôts cantonaux, communaux et fédéral direct		(296'379.10)
		<u>(296'379.10)</u>
<b>RÉSULTAT AU 31 DECEMBRE 2015</b>		
		<u>(475'851.86)</u>

	<b>31.12.2015</b>
	(12 mois)
	(CHF)
<b>Bénéfice (Perte) l'exercice</b>	<b>(475'851.86)</b>
Amortissements de l'actif immobilisé	458'969.53
Autres charges (produits) sans incidence sur la trésorerie	95'499.97
Diminution (augmentation) des créances résultant de livraisons et de prestation	19'417.60
Diminution (augmentation) créances auprès des régies immobilières	(26'484.43)
Diminution (augmentation) des actifs de régularisations	(16'350.14)
Diminution (augmentation) des acomptes versés	605'000.00
Diminution (augmentation) autres créances à court terme	44'341.10
Augmentation (diminution) des dettes résultant de livraisons et de prestations	(158'454.80)
Augmentation (diminution) engagements envers les régies immobilières	27'708.05
Augmentation (diminution) Autres dettes à court termes	2'396'643.44
Augmentation (diminution) des passifs de régularisations	190'337.66
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (cash-flow d'exploitation)</b>	<b>3'160'776.12</b>
(Achats) immeubles	(21'002'979.54)
(Investissements) Participations	(74'266.82)
Remboursements prêts accordés à l'actionnaire	1'726'779.53
(Versements) Prêts accordés à des sociétés liées	(24'378.86)
Reclassification prêts accordés à des sociétés liés	(1'600'000.00)
(Investissements) immobilisations corporelles	(77'304.99)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>(21'052'150.68)</b>
Augmentation financement emprunts hypothécaires	26'243'000.00
(Remboursement) financement emprunts hypothécaires	(10'088'600.00)
Augmentation financement emprunts obligataires	530'000.00
(Remboursement) financement emprunts obligataires	(1'120'000.00)
Reclassifications des obligations à court terme	270'000.00
Augmentation financement engagements à long terme envers des personnes	1'866'831.25
(Remboursement) financement engagements à long terme envers des personnes	(30'060.00)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>17'671'171.25</b>
<b>Variation des liquidités</b>	<b>(220'203.31)</b>
Liquidités au 1er janvier	672'439.76
Liquidités au 31 décembre	452'236.45
<b>Variation des liquidités</b>	<b>(220'203.31)</b>

**I. Raison sociale, forme juridique, siège de la Société et domaines d'activité (art. 959c al. 2. ch 2 CO)**

PrimeEnergy Cleantech SA est une société anonyme de droit suisse au capital de CHF 3'000'000, elle est inscrite au Registre du commerce de Bâle-campagne sous référence CHE-241.062.519. Son siège est à Allschwil. Elle a une succursale à Genève.

PrimeEnergy Cleantech SA a été constituée le 30 mai 2011. Ses activités consistent en des opérations d'engineering, développement et investissements dans le secteur du cleantech sur le plan national et international, notamment dans le domaine des énergies renouvelables, énergie solaire photovoltaïque, énergie solaire thermique, énergie éolienne, énergie hydraulique ; de la construction et transformation d'immeubles (achat, vente, gestion, administration et mise en valeur de biens immobiliers et mobiliers, à l'exception d'opérations prohibées par la LFAIE) ; et toutes opérations fiduciaires et prises de participation dans des sociétés en raison du but, à l'exception d'opérations prohibées par la LFAIE (cf. statuts pour but complet).

PrimeEnergy Cleantech SA investit directement ou indirectement dans des projets écologiques (photovoltaïques ou éoliens) ainsi que dans des immeubles.

Les projets d'investissements ont une durée de vie estimée, au minimum, entre vingt-cinq et trente ans, et une durée indéterminée pour les investissements immobiliers.

Le groupe se finance par des fonds propres, des emprunts obligataires, ainsi que des crédits bancaires sécurisés liés aux revenus des installations écologiques ou par gages immobiliers. Les échéances de dettes se situent entre trois et douze ans. La direction prend soin de la liquidité en permanence. Il existe des réserves d'endettement sur les projets écologiques ainsi que sur les immeubles. En outre, il y a un marché secondaire pour la vente des investissements écologiques, mais aussi des immeubles ce qui permet de réaliser des projets avant leur fin de vie résiduelle. La décision de procéder à une transaction de vente sera validée si l'ensemble des conditions requises permettent une plus-value ou encore une opération économiquement intéressante pour le groupe. Par conséquent, ces différents marchés sont observés en permanence par les organes de la société dans le but d'anticiper toute opération positive.

Le conseil d'administration prévoit de prendre les dispositions nécessaires sur la décision de refinancement avec les conditions les plus favorables, au plus tard, deux ans avant le remboursement d'un emprunt obligataire.

PrimeEnergy Cleantech SA a fusionné au 31 décembre 2014 avec la société Arapak AG, Allschwil, active dans le domaine de la promotion et gestion immobilière, et qui est la propriété du même actionnaire que PrimeEnergy Cleantech SA.

Arapak AG détenait plus de vingt-cinq immeubles en Suisse et opérait dans l'achat, la vente et l'exploitation de biens immobiliers ; elle dispose d'une structure financière saine et d'un bon niveau de rentabilité.

Cette fusion a permis d'assainir la situation financière de PrimeEnergy SA et de générer des revenus récurrents pour la nouvelle société fusionnée.

Au 31 décembre 2015, la Société compte 6 collaborateurs à temps plein.

**II. Principes comptables et d'évaluation des comptes annuels et principe généraux d'évaluation (art. 959c al 1, ch. 1 CO)**

**Principe de base**

Les présents comptes annuels ont été établis en conformité avec les principes du droit suisse, en particulier des articles sur la tenue de comptabilité et la présentation des comptes commerciaux du code des obligations (art. 957 à 962).

### **Principes de présentation**

Compte tenu de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions relative au nouveau droit comptable au 1er janvier 2015 et consécutivement à la fusion intervenue à fin 2014 et au fait que les chiffres de l'exercice précédent ne sont pas disponibles et en conformité des dispositions transitoires de la modification du 23 décembre 2011 du code des obligations (art. 2 al. 4), la Société a renoncé à mentionner les chiffres de l'exercice précédent.

Les principes de comptabilisation et d'évaluation ont été appliqués de manière consistante et permanente et n'ont pas subi de modifications par rapport à l'exercice précédent, à l'exception de la réintégration d'amortissement mentionnée sous les immeubles.

### **Principes de comptabilisation et d'évaluation**

Toutes les opérations sont inscrites dans les livres de la Société le jour de leur conclusion et évaluées dès ce jour en vue de la détermination du résultat.

#### *Évaluation et continuité d'exploitation*

Les états financiers sont établis aux valeurs de continuité d'exploitation. Les rubriques figurant au bilan sont enregistrées à leur valeur nominale ou au plus pour la valeur qu'elles représentent pour la Société, déduction faite des provisions nécessaires commandées par les circonstances.

En liaison avec son activité photovoltaïque, afin de s'assurer de la capacité de l'entreprise à poursuivre son activité, la Direction de la Société a établi des tableaux, présentant les projections de revenus et de charges de la Société à court, moyen et long terme, ainsi que des tableaux de flux de trésorerie ressortant des investissements effectués et des sources de financements.

Dans le cadre de la détermination de la valorisation de ses revenus futurs, la Direction s'est basée sur la puissance moyenne produite en kilowatt des centrales solaires, déduction faite d'une marge de sécurité, sur un prix de vente supérieur de l'énergie verte par rapport au prix du marché, lequel se réfère aux demandes déposées auprès de la société nationale pour l'exploitation du réseau Swissgrid, et ce pour chaque centrale solaire.

PrimeEnergy Cleantech a demandé l'accréditation Swissgrid pour chacun de ses projets financés, mais reste à ce jour toujours dans l'attente des premiers agréments définitifs pour ses centrales solaires. Si l'agrément Swissgrid est octroyé, les estimations et les valeurs déterminées des revenus futurs prévus par la Direction seront confirmées.

A l'inverse, dans un contexte de baisse du prix de l'énergie verte et des prix rémunérés par le marché, si les certifications Swissgrid venaient à ne pas être octroyées aux centrales solaires aux prix certifiés convenus, les revenus futurs de la Société s'en trouveraient affectés et cette situation pourrait remettre en cause la rentabilité des projets et indirectement l'évaluation des participations et des prêts accordés aux sociétés liées qui détiennent les centrales solaires. Ces éléments indiquent l'existence d'une incertitude significative susceptible de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

Les centrales solaires en Allemagne et en France du portefeuille de PrimeEnergy Cleantech SA bénéficient d'ores et déjà de la rémunération du courant à 100% par les gestionnaires de réseau nationaux.

Pour pallier à cette éventualité, le Conseil d'administration de la Société a fusionné au 31 décembre 2014 les sociétés PrimeEnergy Cleantech SA, Genève avec la société Arapak AG, Allschwil afin de permettre de consolider la situation financière des deux sociétés et de générer des revenus récurrents pour la nouvelle société fusionnée.

Les actifs de l'activité photovoltaïques concernés par cette incertitude significative représentent un total de CHF 10'462'524 au 31 décembre 2015, répartis entre les prêts accordés à des sociétés liées ou personnes proches pour un montant de CHF 8'363'996 et les participations pour un montant total de CHF 2'098'528.

Conversion des monnaies étrangères

Durant l'exercice, les transactions en monnaies étrangères sont converties au cours en vigueur à la date de la transaction. En fin d'exercice, les actifs et passifs libellés en monnaies étrangères sont convertis en francs suisses au cours de change en vigueur à la date du bilan. Les différences de change ainsi que les corrections d'évaluation résultant du changement des parités monétaires sont comprises dans le résultat de l'exercice.

Pour la clôture annuelle, les cours suivants ont été appliqués pour les principales devises :

31.12.2015

EUR (euro) CHF 1.086343

Participations

Les participations sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition, déduction faite des amortissements jugés nécessaires, en cas de perte de valeur permanente.

Ne remplissant pas les conditions prévues par l'article 963a al. 1 ch. 1 CO sur la nécessité d'établir une consolidation, le Conseil d'administration a pris la décision de renoncer à l'établissement d'une consolidation de PrimeEnergy Cleantech SA compte tenu qu'une telle consolidation n'apporterait pas une meilleure compréhension de la situation financière de la Société et représenterait un important travail et des coûts supplémentaires disproportionnés.

Immeubles

Les immeubles sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition, déduction faite des amortissements jugés nécessaires, en cas de perte de valeur permanente. Il est pratiqué un amortissement sur la durée de vie estimée des biens immobiliers, soit 100 ans.

Le Conseil d'administration a décidé de constituer une provision d'une dépréciation supplémentaire (« impairment ») à la charge du résultat, d'un montant de CHF 1'175'000 sur des immeubles détenus à Kellerackerstr. 35 à Widen dans le canton d'Argovie.

Le Conseil d'administration a décidé de réintégrer des amortissements antérieurs jusqu'à hauteur du prix d'acquisition de 2 biens immobiliers situés à Lucerne (Haldenstrasse 9) et Olten (Unterführungsstrasse 29) chacun pour un montant de CHF 587'500, soit au total CHF 1'175'000.

Frais et coûts liés à la création des emprunts obligataires

Les frais et coûts liés ont été entièrement amortis en 2015 pour un montant de CHF 2 620.

Frais de constitution

Le solde des frais de constitution et les frais immatériels a été intégralement amortis durant la période sous revue.

**III. Autres indications exigées au sens de l'art. 959c CO et informations complémentaires sur certains postes du bilan et du compte de résultat**

**1) Participations (art. 959, al. 2, ch. 3 CO)**

<b>Nom</b>	<b>Siège</b>	<b>But</b>	<b>Capital-actions</b>	<b>Droits de vote au 31.12.2015</b>
The Real Project AG	Bâle, Suisse	Promotion et gestion immobilière	CHF 2'000'000	30 %

La Société a acquis en date du 8 avril 2013, avec date d'intégration au 31 décembre 2012, une participation minoritaire dans la société « The Real Project AG » à Bâle, portée à 30% en 2013. L'activité de la société consiste en la gestion et l'administration du Voltacenter à Bâle, complexe immobilier regroupant un centre commercial, des locaux de bureaux et privés.

<b>Nom</b>	<b>Siège</b>	<b>But</b>	<b>Capital-actions</b>	<b>Droits de vote au 31.12.2015</b>
Prime Energy Development AG	Allschwil (Bâle Campagne), Suisse	Conception, création de centrales solaires	CHF 600'000	100 %

La Société a acquis en date du 15 mars 2013, avec date d'intégration au 31 décembre 2012, une participation majoritaire dans la société "Prime Energy Development AG" à Allschwil dans le canton de Bâle Campagne. L'activité de la société consiste dans la planification, la conception, la création de systèmes photovoltaïques, centrales solaires ainsi que la vente et l'exploitation de tels systèmes dans le pays.

La société continue de se développer en investissant dans plusieurs centrales photovoltaïques dans le canton de Bâle Campagne et en Suisse Romande.

<b>Nom</b>	<b>Siège</b>	<b>But</b>	<b>Capital-actions</b>	<b>Droits de vote au 31.12.2015</b>
Prime Energy PV Nord AG	Allschwil (Bâle Campagne), Suisse	Conception, création de centrales solaires	CHF 500'000	100 %

La Société a acquis en date du 28 février 2014, avec date d'intégration au 31 décembre 2013, une participation majoritaire dans la société "Prime Energy PV Nord AG" à Allschwil dans le canton de Bâle Campagne. L'activité de la société consiste dans la planification, la conception, la création de systèmes photovoltaïques, centrales solaires ainsi que la vente et l'exploitation de tels systèmes dans le pays.

La société investit dans des installations photovoltaïques situées dans le canton d'Argovie.

<b>Nom</b>	<b>Siège</b>	<b>But</b>	<b>Capital-actions</b>	<b>Droits de vote au 31.12.2015</b>
Pitarre I	Paris, France	Conception, création de centrales solaires	EUR 5'000	100 %

La Société a acquis en date du 30.08.2013 une participation majoritaire dans Pitarre I, de la Société « GBL Energies SAS » à Paris. L'activité de la société consiste dans la planification, la conception, la création de systèmes photovoltaïques, centrales solaires ainsi que la vente et l'exploitation de tels systèmes à la France.

<b>Nom</b>	<b>Siège</b>	<b>But</b>	<b>Capital-actions</b>	<b>Droits de vote au 31.12.2015</b>
Pitarre II	Paris, France	Conception, création de centrales solaires	EUR 5'000	100 %

La Société a acquis en date du 30.08.2013 une participation majoritaire dans Pitarre II, de la Société « GBL Energies SAS » à Paris. L'activité de la société consiste dans la planification, la conception, la création de systèmes photovoltaïques, centrales solaires ainsi que la vente et l'exploitation de tels systèmes à la France.

<b>Nom</b>	<b>Siège</b>	<b>But</b>	<b>Capital-actions</b>	<b>Droits de vote au 31.12.2015</b>
PEC Sun-Invest Gmbh	Weil am Rhein, Allemagne	Achat-vente et gestion d'installations photovoltaïques, vente du courant au réseau public	EUR 25'000	100 %

La Société a constitué la Sarl "PEC Sun-Invest Gmbh" à Weil am Rhein en Allemagne, en date du 1<sup>er</sup> septembre 2014. L'activité de la société consiste dans l'achat-vente et l'exploitation de centrales solaires, ainsi que la distribution du courant au réseau public en Allemagne.

<b>Nom</b>	<b>Siège</b>	<b>But</b>	<b>Capital-actions</b>	<b>Droits de vote au 31.12.2015</b>
Area-Real Holding AG	Allschwil (Bâle Campagne), Suisse	Activité de holding et gestion immobilière (achat/vente et gestion d'immeubles résidentiels et commerciaux), en Suisse et à l'étranger	CHF 100'000	50 %

La Société a acquis en date du 27 janvier 2015, une participation de 50% dans la société "Area-Real Holding AG" située à Allschwil. Cette société détient elle-même 100% de la société "Area-Real Immobilien 1 AG, au capital de CHF 2'000'000.

- 2) **la valeur résiduelle des dettes découlant d'opérations de crédit-bail assimilables à des contrats de vente et des autres dettes résultant d'opérations de crédit-bail, dans la mesure où celles-ci n'échoient pas ni ne peuvent être dénoncées dans les douze mois qui suivent la date du bilan (art. 959, al. 2, ch. 6 CO)**

	31.12.2015 CHF
Engagements contractés	78'185

3) **le montant total des sûretés constituées en faveur de tiers (art. 959, al. 2, ch. 8 CO)**

	<u>31.12.2015</u>
	<u>CHF</u>
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services (valeur comptable)	1'600'000

Les sûretés constituées sur les prêts accordés à des sociétés liées (valeur comptable) se réfèrent à une déclaration de postposition signée au 31 décembre 2015 sur les créances auprès de ses filiales, soit Prime Energy Production AG, Allschwil pour un montant de CHF 1'000'000 et Prime Energy PV Nord AG, Allschwil d'un montant de CHF 600'000.

4) **le montant total des actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise et celui des actifs grevés d'une réserve de propriété (art. 959, al. 2, ch. 9 CO)**

	<u>31.12.2015</u>
	<u>CHF</u>
Immeubles (valeur comptable)	39'022'000
Constructions en cours (valeur comptable)	16'295'000

Les gages constitués sur les immeubles et les constructions en cours se réfèrent aux emprunts hypothécaires souscrits auprès de différents établissements bancaires en Suisse.

5) **les obligations légales ou effectives pour lesquelles une perte d'avantages économiques apparaît improbable ou est d'une valeur qui ne peut être estimée avec un degré de fiabilité suffisant (engagement conditionnel) (art. 959, al. 2, ch. 10 CO)**

	31.12.2015 CHF
Engagements irrévocables	170'000

Il s'agit d'un engagement contracté suite à l'acquisition d'un bien immobilier situé à Rainächer 2 (Midas Real AG) pour un montant de CHF 200'000 et dont CHF 30'000 ont été enregistrés au 31 décembre 2015 sous la rubrique "Immeubles".

**6) les explications relatives aux postes extraordinaires, uniques ou hors période du compte de résultat (art. 959, al. 2, ch. 12 CO)**

	31.12.2015 CHF
Produits extraordinaires	1'526'031
Charges extraordinaires	(1'541'508)

**Produits extraordinaires :**

Le Conseil d'administration a décidé de réintégrer des amortissements antérieurs jusqu'à hauteur du prix d'acquisition de 2 biens immobiliers situés à Lucerne (Haldenstrasse 9) et Olten (Unterführungsstrasse 29) chacun pour un montant de CHF 587'500, soit au total CHF 1'175'000.

Les autres produits extraordinaires résultent de remboursement d'assurances suite à des dommages et de vente d'actions d'une société immobilière.

**Charges extraordinaires :**

Le Conseil d'administration a décidé de constituer une provision d'un montant de CHF 1'175'000 sur des immeubles détenus à Kellerackerstr. 31, 33 et 35 à Widen dans le canton d'Argovie, celle-ci a été enregistrée sous la rubrique "Charges extraordinaires - Amortissements sur immeubles" au compte de résultat.

Les autres charges extraordinaires sont liées à des dépenses consécutives à l'enquête de la FINMA et autres charges liées.

**7) Les événements importants survenus après la date du bilan (art. 959, al. 2, ch. 13 CO)**

PrimeEnergy Cleantech SA a émis au 31 mars 2016 deux nouvelles tranches d'emprunts obligataires G (taux 3,5%, échéance 31.03.2022) et H (taux 4%, échéance 31.03.2026) chacune de CHF 6 Mio. Le montant souscrit de la tranche G se chiffre de CHF 2'770'000 et le montant souscrit de la tranche H se chiffre de CHF 1'230'000. La tranche C, montant souscrit de CHF 270'000 et portant un coupon de 3,125% a été remboursé au 21 mars 2016.

**8) EMPRUNTS OBLIGATAIRES**

La Société a émis des emprunts obligataires aux conditions suivantes :

Tranche A :

Montant	:	CHF 6'000'000 ; réparti en 600 obligations au porteur d'une valeur nominale de CHF 10'000 chacune.
Date d'émission	:	30 août 2011
Taux d'intérêt	:	4.75 %
Échéance, durée	:	30 août 2018 (7 ans)
Montant souscrit au 31.12.2015	:	CHF 5'430'000

Tranche B :

Montant	:	CHF 6'000'000 ; réparti en 600 obligations au porteur d'une valeur nominale de CHF 10'000 chacune.
Date d'émission	:	30 août 2011
Taux d'intérêt	:	5.85 %
Échéance, durée	:	30 août 2021 (10 ans)
Montant souscrit au 31.12.2015	:	CHF 5'880'000

Tranche C :

Montant	:	CHF 10'000'000 ; réparti en 1'000 obligations au porteur d'une valeur nominale de CHF 10'000 chacune.
Date d'émission	:	21 mars 2013
Taux d'intérêt	:	3.125 %
Échéance, durée	:	21 mars 2016 (3 ans)
Montant souscrit au 31.12.2015	:	CHF 270'000

Tranche D :

Montant	:	CHF 20'000'000 ; réparti en 2'000 obligations au porteur d'une valeur nominale de CHF 10'000 chacune.
Date d'émission	:	21 mars 2013
Taux d'intérêt	:	5.125 %
Échéance, durée	:	21 mars 2023 (10 ans)
Montant souscrit au 31.12.2015	:	CHF 9'970'000

Tranche E :

Montant	:	CHF 8'000'000 ; réparti en 800 obligations au porteur d'une valeur nominale de CHF 10'000 chacune.
Date d'émission	:	31 octobre 2014
Taux d'intérêt	:	4.5 %
Échéance, durée	:	31 octobre 2020 (6 ans)
Montant souscrit au 31.12.2015	:	CHF 1'760'000

Tranche F :

Montant	:	CHF 8'000'000 ; réparti en 800 obligations au porteur d'une valeur nominale de CHF 10'000 chacune.
Date d'émission	:	31 octobre 2014
Taux d'intérêt	:	5 %
Échéance, durée	:	31 octobre 2022 (8 ans)
Montant souscrit au 31.12.2015	:	CHF 530'000

9) **Ventilation des dettes à long terme portant intérêt, selon leur exigibilité, à savoir de un à cinq ans et plus de cinq ans (art. 961a, al. 1, ch. 1 CO applicable aux grandes entreprises)**

	31.12.2015		
	Entre 12 mois et 5 ans	Après 5 ans	Immobilisé
<b>Dettes à long terme portant intérêts</b>			
Emprunts hypothécaires	-	45'799'050	45'799'050
Emprunts obligataires	7'190'000	16'380'000	23'570'000
Engagements envers des personnes proches	1'866'831	-	1'866'831
<b>Total 31.12.2015</b>	<b>9'056'831</b>	<b>62'179'050</b>	<b>71'235'881</b>

**10) le montant des honoraires versés à l'organe de révision pour les prestations en matière de révision, d'une part, et pour les autres prestations de services, d'autre part (art. 961a, al. 1, ch. 2 CO applicable aux grandes entreprises)**

	31.12.2015 CHF
Honoraires d'audit	133'185