



PrimeEnergy Cleantech SA

Allschwil

Rapport de l'organe de
révision au conseil
d'administration

à la clôture intermédiaire aux valeurs de cession
au 30 juin 2024

Rapport de l'organe de révision

au conseil d'administration de PrimeEnergy Cleantech SA, Allschwil

Évaluation de l'examen

Nous avons vérifié les comptes intermédiaires aux valeurs de cession de PrimeEnergy Cleantech SA (la société) - comprenant le bilan au 30 juin 2024 et le compte de résultat pour la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

30 juin 2024 ainsi que l'annexe, y compris un résumé des méthodes comptables significatives - afin de déterminer si les engagements de la société ne sont plus couverts par les actifs, de sorte qu'il existe un surendettement au sens de l'art. 725b CO.

Selon notre appréciation, les engagements de la société ne sont plus couverts par les actifs à leur valeur d'aliénation, de sorte qu'il y a surendettement au sens de l'art. 725b CO. Par conséquent, le conseil d'administration doit en informer le tribunal.

Base de l'évaluation de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon la Norme d'audit suisse PS-CH 290 Menace d'insolvabilité, de perte de capital et de surendettement. Selon cette norme, il semble justifié, compte tenu de l'objectif des comptes intermédiaires, de procéder à des simplifications de l'évaluation et de la présentation lors de leur établissement ainsi que de leur contrôle, lorsque le surendettement est manifeste et important et qu'un assainissement de la société n'est pas possible et n'est pas envisagé. Par conséquent, notre contrôle s'est limité à des procédures de contrôle visant à déterminer si le surendettement aux valeurs de cession est manifeste et important. Nos responsabilités selon cette norme sont décrites dans la section "Responsabilités de l'organe de révision pour l'audit des états financiers intermédiaires" de notre rapport. Nous sommes indépendants de la société, conformément aux exigences de la profession, et nous avons rempli nos autres obligations de conduite professionnelle conformément à ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités du conseil d'administration concernant les comptes intermédiaires

La responsabilité de l'établissement des comptes intermédiaires, conformément aux dispositions légales, incombe au conseil d'administration. Celui-ci est également responsable de l'évaluation visant à déterminer si les engagements ne sont plus couverts par les actifs et si, par conséquent, il existe un surendettement au sens de l'art. 725b CO, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire pour permettre l'établissement de comptes intermédiaires exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent d'actes de malveillance ou d'erreurs.

Responsabilités de l'organe de révision pour l'audit des états financiers intermédiaires

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable quant à l'existence d'un surendettement au sens de l'article 725b CO et d'émettre un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable est un degré élevé d'assurance, mais ne garantit pas qu'un audit effectué conformément à la NAS-CH 290 révèle toujours une anomalie significative, si celle-ci existe. Les anomalies peuvent résulter d'actes de malveillance ou d'erreurs et sont considérées comme significatives si l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles affectent, individuellement ou collectivement, les décisions économiques prises par les utilisateurs sur la base de ces états financiers intermédiaires.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la NAS-CH 290, nous exerçons notre jugement professionnel et gardons un esprit critique tout au long de l'audit. En outre

- nous identifions et évaluons les risques d'anomalies significatives dans les comptes intermédiaires, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, planifions et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque que des anomalies significatives résultant d'actes dolosifs ne soient pas détectées est plus élevé que celui résultant d'erreurs, car les actes dolosifs constituent une collusion,



impliquer des falsifications, des omissions intentionnelles, des présentations trompeuses ou la neutralisation de contrôles internes

- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit, afin de planifier les procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de l'entité.
- nous apprécions l'adéquation des méthodes comptables appliquées ainsi que le caractère raisonnable des valeurs estimées présentées dans les comptes et les informations y afférentes.

PricewaterhouseCoopers AG

Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is 'Peter Kartscher' and the second signature on the right is 'Luc Seiterle'.

Peter Kartscher
Expert-réviseur agréé

Luc Seiterle

Bâle, le 11 novembre 2024 Annexe

:

- Boucllement intermédiaire à la valeur de réalisation (bilan, compte de résultat et annexe)

Clôture intermédiaire à la valeur de cession

au 30 juin 2024

**PrimeEnergy Cleantech SA Ringstrasse
9
4123 Allschwil**

ACTIF	<u>30.06.2024</u>
Liquidités et actifs détenus à court terme avec cours de bourse	
Caisse	690.27
Avoirs en banque	403'027.57
Avoirs bancaires immeubles	<u>153'207.2 8</u>
	<u>556'925.1 2</u>
Créances sur livraisons et prestations	
Prestations	<u>148'037.4 6</u>
Autres créances à court terme	
Créances sur les participants et les organes	15'937.86
Créances envers des participations	40'830'620.92
Créances sur les immeubles	288.85
Autres créances à court terme	<u>838'784.0 4</u>
	<u>41'685'631.6 7</u>
Comptes de régularisation actifs	<u>574'425.38</u>
Total des actifs circulants	<u>42'965'019.6 3</u>
Participations	<u>27'240'344.60</u>
Créances sur les participations avec cession de rang	<u>400'000.0 0</u>
Actifs immobilisés	
Mobilier et machines de bureau	-
Informatique et TED	-
Véhicules	<u>40'900.0 0</u>
	40'900.00
Biens immobiliers	<u>49'005'000.0 0</u>
	49'005'000.00
	<u>49'045'900.0 0</u>
Total des actifs immobilisés	<u>76'686'244.6 0</u>
Total des actifs	<u>119'651'264.2 3</u>

PASSIF	<u>30.06.2024</u>
Dettes sur livraisons et prestations	
Prestations	<u>426'296.8 6</u>
Obligations à court terme portant intérêt	<u>3'420'000.0 0</u>
Dettes à court terme portant intérêts	
Dettes bancaires	6'967.12
Envers des tiers	<u>934.6 5</u>
	<u>7'901.7 7</u>
Autres dettes à court terme	
Dettes sur biens immobiliers	21'739.40
Dettes envers des participations	2'635'569.59
Autres engagements à court terme	<u>970'388.3 9</u>
	<u>3'627'697.3 8</u>
Comptes de régularisation passifs	<u>4'743'249.6 0</u>
Total des fonds étrangers à court terme	<u>12'225'145.61</u>
Dettes à long terme soumises à intérêts	
Dettes hypothécaires	28'061'300.00
Obligations	121'691'461.00
Dettes envers des tiers	<u>1'401'010.6 3</u>
	<u>151'153'771.6 3</u>
Total des dettes à long terme	<u>151'153'771.63</u>
Fonds propres	
Capital-actions	4'314'580.00
Réserve légale de capital	19'560'415.00
De l'apport en capital	18'852'057.40
Autres réserves de capital	708'357.60
Réserve légale de bénéfices	600'000.00
Bénéfice/perte du bilan	
Bénéfice/perte reporté(e)	-17'358'741.32
Résultat de la période	<u>-50'843'906.6 9</u>
	<u>-68'202'648.0 1</u>
Total des fonds propres	<u>-43'727'653.0 1</u>
Total du passif	<u>119'651'264.2 3</u>

	2024
	01.01.-30.06.
Produit des livraisons et des prestations	
Produit des prestations	77'500.00
Produits de la location d'immeubles	907'152.83
Produits de la vente d'immeubles	-
Produits de la vente de participations	-
Produits de dividendes	-
	<u>984'652.83</u>
Charges directes	
Frais d'émission	-3'265.00
Entretien des immeubles	-73'498.75
Frais divers d'exploitation des immeubles	-22'986.15
Assurances biens immobiliers	-27'770.95
Honoraires de gestion des immeubles	-46'697.45
autres frais administratifs immeubles	-12'221.96
Intérêts hypothécaires	-349'667.68
	<u>-536'107.94</u>
Bénéfice brut I	<u>448'544.89</u>
Charges de personnel	
Charges salariales	-192'308.25
Charges d'assurances sociales	-22'893.30
Autres charges de personnel	-3'115.67
	<u>-218'317.22</u>
Bénéfice brut II	<u>230'227.67</u>
Autres charges d'exploitation	
Charges de locaux	-95'653.43
Entretien, réparations, remplacement	-
Frais de véhicules	-20'608.04
Assurances choses, taxes, redevances	-40'859.11
Frais d'énergie et d'élimination des déchets	-1'004.14
Frais d'administration et d'informatique	-51'453.76
Honoraires pour la tenue de la comptabilité, le conseil	
Révision	-844'858.53
Frais de publicité	-45'066.75
Réduction de l'impôt préalable pour utilisation mixte	-78'052.88
	<u>-1'177'556.64</u>
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS, IMPÔTS ET AMORTISSEMENTS (EBITDA)	<u>-947'328.97</u>

COMPTE DE RÉSULTAT
(Couvrant la période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024)

(en CHF)

	2024
	01.01.-30.06.
Amortissements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé	
Amortissements sur immobilisations corporelles mobiles	-13'100.00
Amortissements sur biens immobiliers	-
<u>223'262.8 0</u>	<u>-236'362.8 0</u>
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS (EBIT)	<u>-1'183'691.7 7</u>
Charges financières	
Charges d'intérêts banques et autres	-70'305.61
Charges d'intérêts des obligations	-2'406'760.72
Autres charges financières	-267'805.6 9
	<u>-2'744'872.0 2</u>
Produits financiers	
Intérêts bancaires	2.15
Intérêts sur prêts	1'869'016.90
Autres produits financiers	1'220'542.6 5
	<u>3'089'561.7 0</u>
Succès exceptionnel	
Produits extraordinaires ou d'une autre période	19'086'818.85
Produits extraordinaires ou d'exercices antérieurs	
Charges -----	<u>-69'060'228.3 0</u>
	<u>-49'973'409.4 5</u>
RÉSULTAT ANNUEL AVANT IMPÔTS (EBT) -----	<u>-50'812'411.5 4</u>
Impôts directs	
Impôt cantonal, communal et fédéral direct -----	<u>-31'495.1 5</u>
	<u>-31'495.1 5</u>
Résultat de la période-----	<u>-50'843'906.6 9</u>

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-actions de CHF 4'314'580 (au 30 juin 2024). Elle est inscrite au registre du commerce de Bâle-Campagne sous la référence CHE-102.420.017. Son siège se trouve à Allschwil. Elle a une succursale à Genève.

PrimeEnergy Cleantech AG a été fondée le 30 mai 2011. Son activité consiste en l'ingénierie, le développement et les investissements dans le domaine des cleantech au niveau national et international, notamment dans les domaines des énergies renouvelables, de l'énergie solaire photovoltaïque, de l'énergie solaire thermique, de l'énergie éolienne, de l'énergie hydraulique ; la construction et la transformation de biens immobiliers (achat, vente, administration, gestion et mise en valeur de biens immobiliers et mobiliers, à l'exception des opérations interdites par la LFAIE) ; ainsi que toutes opérations fiduciaires et prises de participation dans des sociétés servant son but, à l'exception des opérations interdites par la LFAIE (cf. les statuts pour le but complet).

PrimeEnergy Cleantech AG investit directement ou indirectement dans des projets écologiques (installations photovoltaïques ou éoliennes) ainsi que dans l'immobilier.

II. Raison de l'établissement des présents comptes intermédiaires à la valeur de cession

En raison de l'incertitude quant à la valeur du prêt envers l'actionnaire principal de la société, cette dernière a reçu le 29 janvier 2024 une garantie d'un tiers pour un montant maximal de 19,5 millions de CHF, dans laquelle un amortissement trimestriel de 1 million de CHF était également assuré. Le conseil d'administration de la société a considéré que la solvabilité du garant était suffisante, de sorte qu'il a estimé à cette date que le prêt en cours vis-à-vis de cet actionnaire avait une valeur suffisante.

Par lettre du 23 septembre 2024, la garante a fait valoir que la garantie qu'elle avait émise n'était pas valable en raison d'un vice de la volonté et qu'elle n'effectuerait donc plus de paiements de garantie. Parallèlement, elle a demandé le remboursement des paiements de garantie déjà effectués. Le remboursement du prêt dû par la débitrice/actionnaire pour le troisième trimestre 2024 n'est pas parvenu à la société.

En raison de l'absence de paiement de l'amortissement convenu par la débitrice/l'actionnaire, la société est devenue insolvable et n'a plus été en mesure de payer les intérêts dus à ses obligataires à la fin septembre 2024.

Cela a conduit à des doutes importants quant à la capacité de la société à poursuivre son activité. En conséquence, le conseil d'administration a établi les présents comptes intermédiaires aux valeurs de cession.

Il a été renoncé à l'établissement d'un bouclage intermédiaire en valeur de continuation, car la correction de valeur nécessaire sur le prêt encore en cours à l'actionnaire principal, d'un montant de 16,6 millions de CHF, aurait déjà entraîné un surendettement de la société au 30 juin 2024 en valeur de continuation.

III. Informations sur les principes appliqués dans les comptes intermédiaires aux valeurs de cession

Les présents comptes intermédiaires aux valeurs de cession ont été établis conformément aux prescriptions de la loi suisse, en particulier aux articles sur la comptabilité commerciale et la présentation des comptes du Code des obligations (art. 957 à 962), avec la restriction que la prémisses de la continuation de la société n'est plus donnée.

Les indications en annexe suivantes comprennent pour l'essentiel les explications relatives aux méthodes d'évaluation des postes du bilan déterminants pour l'évaluation d'un surendettement ainsi qu'une ventilation des produits et charges extraordinaires résultant du passage à des valeurs de cession. Il a été renoncé aux indications en annexe qui ne sont pas pertinentes pour l'évaluation d'un surendettement.

Il a également été renoncé à la présentation des valeurs de l'année précédente ainsi qu'à l'établissement d'un tableau de financement, car ceux-ci ne sont pas pertinents pour l'évaluation d'un surendettement au 30 juin 2024. Les flux de trésorerie de la société se composent essentiellement des revenus locatifs et des remboursements de prêts de l'actionnaire principal ou du garant, ainsi que des paiements d'intérêts sur les emprunts et de leur remboursement. Avec le non-remboursement du prêt, les revenus locatifs ne couvrent plus les intérêts et les remboursements des emprunts.

Créances et prêts

Les créances et prêts envers les participants, les participations et les tiers ont été évalués en fonction de leur caractère réalisable et, en cas de doute sur leur recouvrabilité, ont été intégralement dépréciés.

Biens immobiliers

Pour les immeubles détenus directement et indirectement par le biais de filiales, les valeurs de cession attendues ont été déterminées. Pour les immeubles situés en Suisse, la valeur hédoniste a été calculée au moyen de la méthode IAZI usuelle pour les banques, en tenant compte des surfaces louées et de facteurs régionaux. Pour les immeubles situés à l'étranger, les valeurs d'aliénation attendues ont été calculées au moyen de méthodes de valeur de rendement. Les réévaluations ou les dépréciations résultant de ces évaluations ont été comptabilisées dans le compte de résultat sous les produits ou les charges extraordinaires. Pour les biens immobiliers pour lesquels aucune évaluation fiable n'est actuellement disponible, la valeur comptable actuelle a été retenue comme valeur de cession, car aucun besoin de correction de valeur n'est visible pour ces biens immobiliers. D'éventuelles réserves latentes sur ces biens immobiliers ne suffiraient pas à compenser l'actif net négatif résultant de cette clôture intermédiaire.

Installations photovoltaïques

Les installations photovoltaïques détenues indirectement par l'intermédiaire de filiales ont été évaluées à l'aide d'une méthode d'actualisation des flux de trésorerie (Discounted Cash Flow), les revenus fixés par contrat avec des entreprises du secteur de l'énergie ou déterminés avec prudence sur la base de prévisions externes à long terme des prix de l'électricité ainsi que les dépenses attendues pour l'exploitation des installations photovoltaïques ayant été actualisés à la valeur actuelle à un taux d'actualisation approprié.

Participations

Pour les actifs au sein des filiales (principalement des biens immobiliers, des investissements dans des installations photovoltaïques et des prêts), les valeurs de cession ont également été déterminées comme décrit ci-dessus et des ajustements de valeur correspondants ont été effectués dans le bilan de la société.

IV. Informations sur les différents postes des comptes annuels

1) Évolution des fonds propres

Fonds propres	au 31.12.2022	au 31.12.2023 clôture provisoire	au 30.06.2024 à la valeur de réalisation
Capital-actions	4'156'130.00	4'314'580.00	4'314'580.00
Réserve légale de capital	17'215'355.00	19'560'415.00	19'560'415.00
<i>de l'apport en capital</i>	<i>16'539'101.80</i>	<i>18'852'057.40</i>	<i>18'852'057.40</i>
<i>autres réserves de capital</i>	<i>676'253.20</i>	<i>708'357.60</i>	<i>708'357.60</i>
Réserve légale de bénéfices	600'000.00	600'000.00	600'000.00
Bénéfice/perte reporté(e)	-8'692'645.17	-12'251'817.72	-17'358'741.32
Résultat de la période	-3'559'172.55	-5'106'923.60	-50'843'906.69
Total des fonds propres	9'719'667.28	7'116'253.68	-43'727'653.01

2) Explications relatives aux éléments exceptionnels, non récurrents ou hors période du compte de résultat

	01.01.2024 - 30.06.2024 CHF
Réévaluation des prêts et créances	88'641.00
Réévaluations sur les participations	8'949'177.85
Réévaluations sur les biens immobiliers	10'049'000.00
Total des produits exceptionnels ou d'exercices antérieurs	19'086'818.85
Constitution d'une provision pour procédure de liquidation	-1'000'000.00
Corrections de valeur sur prêts et créances	-44'789'018.68
Corrections de valeur sur participations	-22'933'509.62
Corrections de valeur sur biens immobiliers	-301'000.00
Corrections de valeur sur le mobilier et l'informatique	-36'700.00
Total des charges exceptionnelles ou hors période	-69'060'228.30
Total des résultats extraordinaires ou hors période	-49'973'409.45

3) Échéance des dettes à long terme portant intérêt

Échéances :	entre 12 mois et 5 ans	après 5 Années	Total
Dettes à long terme portant intérêts			
Dettes hypothécaires	-	28'061'300	28'061'300
Obligations	109'961'461	11'730'000	121'691'461
Dettes envers des tiers	1'401'011	-	1'401'011
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Total au 30.06.2024	111'362'472	39'791'300	151'153'772