

1. Résumé

1.1. Introduction

Le 20 mai 2025, Green Finance Capital AG (l'« **Émetteur** ») émet des obligations de la catégorie « **Green Finance Capital AG CHF Bond 2025-2033/100k** » d'un montant nominal total maximum de 25.000.000,00 CHF, divisé en 25.000.000 d'obligations nominatives à taux d'intérêt fixe, d'un montant nominal de 1,00 CHF par obligation (les « **Obligations** ») et qui arriveront à échéance le 21 mai 2033 (« **Date d'échéance** »). Les Obligations constituent des obligations directes et non garanties de l'Émetteur, de rang égal entre elles. La durée des Obligations commence le 20 mai 2025 et prendra fin le 19 mai 2033. Les Obligations seront offertes au public à des investisseurs domiciliés, résidents ou situés de manière permanente dans l'État suivant (« **État de l'Offre** ») : la Suisse.

Ce résumé sert d'introduction au présent memorandum d'investissement (« **Mémorandum d'Investissement** »). Toute décision d'investir dans les Obligations doit être fondée sur un examen complet de l'ensemble du Mémorandum d'Investissement par l'investisseur potentiel (« **Investisseur intéressé** »). Un investissement dans les Obligations comporte des risques et il existe une réelle possibilité que le détenteur d'Obligations perde tout ou partie du capital, des intérêts et des intérêts composés investis.

Ce Mémorandum d'Investissement de l'Émetteur **ne constitue pas** un prospectus de valeurs mobilières au sens du Règlement Prospectus et de la LSFin. La présente émission **ne nécessite pas de prospectus** conformément à l'art. 36, al. 1, c. de la LSFin. Cela signifie qu'en raison du montant minimum de souscription de 100.000,00 CHF, il n'est pas nécessaire d'établir et de publier un prospectus sur les marchés des capitaux. **Le Mémorandum d'Investissement de l'Émetteur n'a donc pas été examiné par une autorité de contrôle pour vérifier l'exhaustivité et l'exactitude.**

1.2. Informations clés concernant l'Émetteur

L'Émetteur est Green Finance Capital AG, dont le siège social est situé au FL-9490 Vaduz, Fürst-Franz-Josef-Strasse 68, Liechtenstein, la société de financement du Groupe Green Finance. L'activité principale de l'Émetteur est d'agir en tant qu'entité *ad hoc* pour fournir des capitaux aux sociétés du Groupe Green Finance (« **Sociétés du Groupe** ») par le biais de contrats de prêts subordonnés afin qu'elles puissent financer leurs objets sociaux respectifs. Les objets sociaux des Sociétés du Groupe comprennent la promotion immobilière, la fourniture de services financiers, le financement de litiges, le courtage en assurance, la location de toutes sortes d'actifs et le courtage de systèmes photovoltaïques et les contrats relatifs à la sous-traitance photovoltaïque (qui est un modèle commercial selon lequel une surface (généralement une surface de toit) est mise à disposition par son propriétaire pour faciliter l'installation d'un système photovoltaïque). L'électricité qui sera produite par le système photovoltaïque sera soit vendue au propriétaire de la surface, soit injectée dans le réseau pendant la durée du contrat sous-jacent. Le Groupe Green Finance possède des filiales au Liechtenstein et en Autriche.

Les actions de l'Émetteur sont entièrement détenues par Green Finance Group AG. Le contrôle indirect est exercé par Christian Schauer, l'ingénieur diplômé (FH), qui est le seul bénéficiaire indirect de plus de 25 % des actions de Green Finance Group AG (contrôle sous la forme d'une participation qualifiée indirecte). Le commissaire aux comptes de l'Émetteur est AREVA Allgemeine Revisions- und Treuhand AG, FL-9490 Vaduz, Drescheweg 2, Liechtenstein, qui, en tant que membre de l'Association des commissaires aux comptes du Liechtenstein, a procédé à l'audit des comptes annuels pour l'exercice clos le 31.12.2023. Mag. Ekaterina Todorova Yaneva est l'unique membre du Conseil d'Administration de l'Émetteur.

Les informations financières suivantes sont extraites des comptes annuels audités de l'Emetteur au 31.12.2022 et au 31.12.2023 et des comptes intermédiaires de l'Emetteur au 31.12.2024, qui n'ont été ni audités ni examinés.

Bilan (en EUR)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
ACTIF			
A. Actifs financiers	83.804.351,97	63.401.200,25	44.155.880,25
Total des actifs financiers	83.804.351,97	63.401.200,25	44.155.880,25
B. Actif Circulants			
I. Créances	0,00	91.390,00	91.390,00
II. Dépôts auprès des banques	82.510,32	32.785,32	685.637,02
Total des Actifs Circulants	82.510,32	124.175,32	777.027,02
C. Dépenses payées d'avance	281.311,80	1.936,11	3.225,18
TOTAL DE L'ACTIF	84.168.174,09	63.527.311,68	44.936.132,45
PASSIF			
A. Capitaux Propres			
I. Capital social	50.000,00	50.000,00	50.000,00
II. Réserves légales	5.000,00	5.000,00	1.967,00
III. Report à nouveau	4.927,89	10.956,02	9.651,41
IV. Affectation aux réserves légales	0,00	-3.033,00	-944,00
V. Dividende	-4.927,89	-7.847,27	-8.707,41
VI. Bénéfice annuel de l'exercice	44.375,80	4.852,14	10.956,02
Total des Capitaux Propres	99.375,80	59.927,89	62.923,02
B. Provision pour impôt sur les bénéfices	6.341,00	1.936,11	1.822,88
C. Passifs	84.046.882,07	63.454.691,52	44.861.259,45
D. Dépenses non encore payées	15.575,22	10.756,16	10.127,10
TOTAL DU PASSIF	84.168.174,09	63.527.311,68	44.936.132,45

Compte de résultat (en EUR)	01/01/2024 au 31/12/2024	Du 01/01/2023 au 31/12/2023	01/01/2022 au 31/12/2022
Charges de personnel	0,00	0,00	19.036,77
Coût des services	-68.600,00	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation	-190.030,82	-133.646,73	-54.462,49
Résultat opérationnel	-258.630,82	-133.646,73	-73.499,26
Produits financiers	4.361.711,67	2.194.224,97	1.372.509,76
Charges d'intérêts sur les passifs	-4.052.353,50	-2.053.891,94	-1.286.134,87
Résultat d'exploitation	50.727,35	6.686,30	12.875,63
Impôts	-6.351,55	-1.834,16	-1.919,61
Résultat de l'exercice	44.375,80	4.852,14	10.956,02

Tableau des flux de trésorerie (en EUR)	01/01/2024 au 31/12/2024	Du 01/01/2023 au 31/12/2023	01/01/2022 au 31/12/2022
Résultat de l'exercice	44.376	4.852	10.956
Variation des provisions	4.405	113	86
Variations des créances	91.390	0	0
Remboursement des prêts	-20.403.152	-19.245.320	-16.518.358
Variations des charges payées d'avance et des frais reportés	-279.376	1.289	8.539
Variations du passif	20.592.191	18.593.432	16.764.770
Variations des charges à payer et des produits différés	4.819	629	3.178
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	54.653	-645.004	269.171
Acquisition d'immobilisations	0	0	0
Flux de trésorerie affectés aux opérations d'investissement	0	0	0

Augmentation de capital	-4.928	-7.847	-8.707
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-4.928	-7.847	-8.707
VARIATION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	49.725	-652.852	260.464
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1er janvier	32.785	685.637	425.173
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 31 décembre	82.510	32.785	685.637
VARIATION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	49.725	-652.852	260.464

1.3. Informations clés concernant les Obligations

Les Obligations possèdent les caractéristiques suivantes :

- (i) Obligations directes et non garanties de rang égal entre elles ;
- (ii) Libellées en francs suisses, valeur nominale de 1,00 CHF, individuellement transférables, montant minimum de souscription : 100.000,00 CHF;
- (iii) Durée : 8 ans (du 20.05.2025 au 19.05.2033 inclus), Date d'échéance : 21.05.2033 ;
- (iv) Du 20.05.2025 (inclus) au 19.05.2028 (inclus) intérêts annuels à 4,00 % du montant nominal ; du 20.05.2028 (inclus) au 19.05.2033 (inclus) intérêts annuels à 8,00 % du montant nominal ;
- (v) Aucun paiement d'intérêts pendant la durée, intérêts composés de 4,00 % ou 8,00 % par an sur les intérêts impayés ;
- (vi) Le remboursement du capital, des intérêts et des intérêts composés à la date d'échéance ou au moment de la résiliation anticipée ;
- (vii) Aucune cotation en bourse n'est prévue ;
- (viii) Souscription en ligne directement auprès de l'Emetteur sur <https://greenfinance-capital.com/chf-bond-33-100k/>, paiement du capital le 20.05.2025 ou le 1er ou le 15ème jour de chaque mois suivant.

1.4. Facteurs de risque les plus importants

Risque lié aux procédures d'enquête en cours. L'Emetteur fait actuellement l'objet de deux procédures d'enquête pénales en raison (i) d'un ancien partenaire commercial du Groupe Green Finance qui a affirmé, par le biais d'une auto-dénonciation, qu'il avait commis une série d'infractions constitutives d'une fraude commerciale aggravée qui auraient bénéficié financièrement à l'Emetteur et à ImmoWerte GmbH et (ii) de la FMA Liechtenstein soupçonnant l'Emetteur d'avoir fait des déclarations erronées en tant qu'émetteur à la FMA Liechtenstein et d'avoir exercé et proposé des activités commerciales sans permis requis.

Green Finance Group AG, la société mère de l'Emetteur, fait actuellement l'objet d'une procédure d'enquête pénale pour suspicion de fraude commerciale aggravée et de blanchiment d'argent.

Green Finance Broker AG, une société sœur de l'Emetteur, fait actuellement l'objet d'une procédure administrative de la FMA Liechtenstein et d'une procédure d'enquête pénale pour suspicion de fourniture de services de conseil en investissement en relation avec des instruments financiers sans autorisation.

Christian Schauer, ingénieur diplômé (FH), ancien directeur général de l'Emetteur, fait l'objet de la même procédure d'enquête pénale pour suspicion de fraude commerciale aggravée et de blanchiment d'argent que l'Emetteur et Green Finance Group AG.

Si ces accusations s'avéraient réelles, cela pourrait très bien conduire à la contestabilité ou à l'invalidité des souscriptions effectuées et donc à des actions civiles de la part des investisseurs, à une couverture médiatique négative et à l'imposition d'amendes ou de peines de prison, ce qui pourrait à son tour avoir un impact négatif sur le développement économique de l'Emetteur.

Société non opérationnelle. L'Emetteur est constitué pour émettre des titres de créance, tels que des instruments financiers, des investissements (*Veranlagungen*) et/ou des investissements en capital (*Vermögensanlagen*). Le produit sera fourni par l'Emetteur (par le biais de prêts non garantis) aux Sociétés du Groupe. Les détenteurs d'Obligations ne sont pas, et ne seront pas, en droit de faire exécuter les prêts ou d'avoir un recours direct de quelque nature que ce soit à l'égard des Sociétés du Groupe emprunteuses ; n'auront pas d'action directe pour ce montant impayé à l'encontre d'une Société du Groupe emprunteuse ; et ne pourront pas déposer de requête ou de demande auprès du tribunal des faillites. L'Emetteur n'exerce aucune autre activité que l'émission, l'offre et le placement de titres de créances afin d'en fournir le produit aux Sociétés du Groupe emprunteuses.

Endettement. Selon ses états financiers au 31.12.2023, le passif total de l'Emetteur s'élève à 63.527.311,68 EUR, le total du capital emprunté s'élève à 63.454.691,52 EUR, tandis que le total de ses capitaux propres s'élève à 59.927,89 EUR. Son endettement financier, son ratio d'endettement, est très élevé et l'Emetteur est plus sensible aux variations du résultat d'exploitation. L'Emetteur n'a ni conclu, ni accepté de conclure, des engagements restrictifs dans le cadre de l'émission des Obligations en ce qui concerne sa capacité à contracter des dettes supplémentaires ou à obtenir des garanties de rang égal ou supérieur aux engagements en vertu des Obligations. Tout endettement supplémentaire peut augmenter de manière significative la probabilité d'un retard ou d'un défaut de paiement des intérêts ou du capital au titre des Obligations et/ou peut réduire le montant recouvrable par les détenteurs d'Obligations en cas d'insolvabilité ou de liquidation de l'Emetteur.

Risques des Sociétés du Groupe. En tant qu'entité *ad hoc* chargée de fournir des capitaux aux Sociétés du Groupe, l'Emetteur est soumis à l'ensemble des risques auxquels chacune des Sociétés du Groupe est exposée.