



## DOSSIER DE PRESSE – Avril 2010



### - CONTACT -

#### Relations Investisseurs

##### **PHOTOSOL**

Benoît FARINES

Tél : 01 44 54 09 21

Email: [benoit.farines@photosol.fr](mailto:benoit.farines@photosol.fr)

#### Médias - Presse

##### **FARGO**

Aurélien LUSTREMANT

Tél : 01 44 82 95 51

Email: [alustremant@fargo-media.com](mailto:alustremant@fargo-media.com)



# Photosol : Un nouvel opérateur d'électricité photovoltaïque

Société entrepreneuriale créée en 2008, Photosol développe et exploite des centrales électriques photovoltaïques essentiellement au sol sur tout le territoire métropolitain.

## Photosol en Bref

- Créée en 2008
- 3 associés
- développe et exploite des centrales au sol de grande taille
- contrat de revente d'électricité à EDF
- objectifs 2010 : installer 30 MWc et déposer près de 100 MWc de permis de construire
- 7 personnes au siège, 30 apporteurs d'affaires en région

## Du développement...

Photosol recherche des terrains à faible valeur économique et écologique puis les loue via des baux de longue durée (20 ans minimum) en vue d'y installer des centrales photovoltaïques.

Photosol offre ensuite une prestation clé en main couvrant :

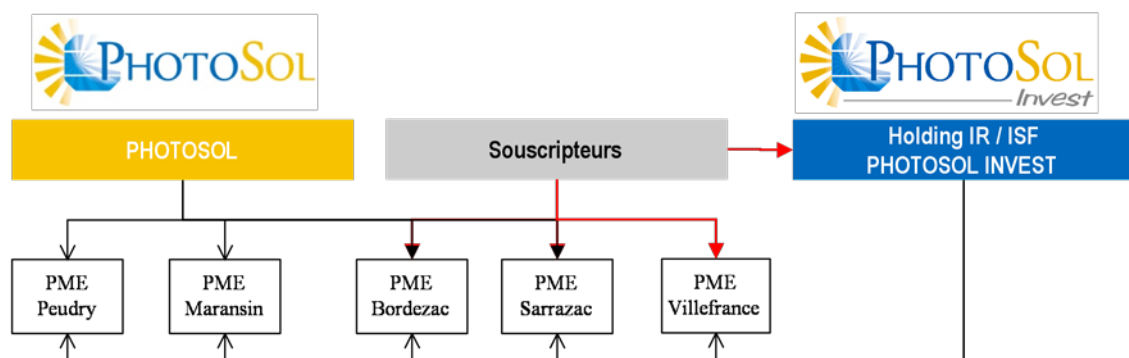
- L'obtention des autorisations administratives (collectivités, services de l'état, ERDF...)
- La réalisation des études de faisabilité des projets
- Le financement de l'investissement
- La sélection des partenaires et l'installation des panneaux

## ... à l'exploitation,...

Photosol effectue l'exploitation, la maintenance, la gestion des garanties et la vente à EDF de l'électricité produite par chaque centrale durant une période de 20 ans minimum à un tarif garanti contractuellement.

## ... en passant par le financement

Chaque centrale photovoltaïque développée et exploitée par Photosol est détenue par une PME dédiée à cet effet, dont le financement s'effectue à hauteur de 80% par crédit bancaire et de 20% en capital. Le financement en capital est assuré en partie par Photosol Invest (appartenant au groupe Photosol), dans le cadre du lancement de produits d'épargne visés par l'AMF (holding ou investissement direct dans les PME) offrant une défiscalisation au titre de l'IR ou de l'ISF.





# Photovoltaïque au sol : Une montée en puissance rapide et inéluctable

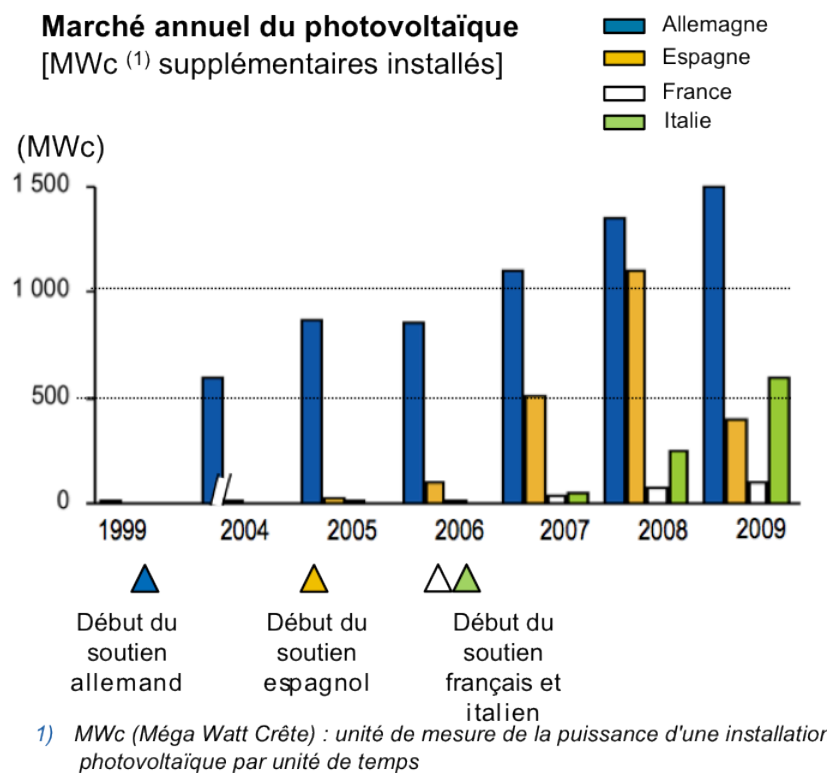
## Un cadre réglementaire propice

L'arrêté ministériel du 12 janvier 2010 garantit des tarifs de rachat par EDF pendant une durée de 20 ans. L'arrêté encourage notamment le développement des centrales au sol en instaurant une régionalisation des tarifs, au détriment du développement des panneaux en toiture (tarif réduit de 30% pour les projets neufs).

Les pouvoirs publics ont instauré des objectifs ambitieux en matière énergétique (Directive européenne, Grenelle de l'environnement,...). De fait, 23% de l'énergie consommée en Europe doit être d'origine renouvelable d'ici à 2020 (contre 13% en France aujourd'hui). Quant à la production française d'énergie renouvelable, elle doit atteindre 1 100 MWc à l'horizon 2012 et 5 400 MWc d'ici 2020 (contre 200MWc installés aujourd'hui<sup>1</sup>) : **seul le développement de projets industriels de centrales photovoltaïques au sol permettra d'atteindre ces objectifs. De plus, les grands projets au sol favorisent la mise en place d'une filière nationale en amont.**

## Un retard à combler

En dépit d'une grille tarifaire comparable, l'énergie photovoltaïque est peu implantée en France par rapport à l'Allemagne, l'Italie ou l'Espagne. L'harmonisation des pratiques imposera un rétrécissement rapide de cet écart.



<sup>1</sup> Capacité installée en France métropolitaine, source : « Etat du parc solaire photovoltaïque au 31 décembre 2009, Bilan de l'année 2009 – SER (Syndicat des Energies Renouvelables)



## Un moyen de valorisation des terrains orphelins

Photosol propose aux propriétaires de louer leur terrain (sous réserve de leur adéquation aux contraintes techniques et administratives d'une centrale photovoltaïque) en vue d'y installer une centrale solaire, via des baux de longue durée (20 ans minimum). En versant un loyer annuel garanti oscillant entre 60 000 euros et 90 000 euros par an pendant la durée de vie de la centrale, Photosol permet ainsi de valoriser des terrains sans valeur économique et écologique (« orphelins »).

### Une typologie de terrain bien particulière...

La société développe principalement des centrales au sol sur des terrains jusqu'ici non exploités, d'une surface minimale de 10 ha, pas ou faiblement incliné, et peu accidenté, disposant d'une bonne exposition au soleil, sans masques proches (immeubles, forêts) ou lointains (montagnes, falaises) et proche du réseau électrique EDF.

L'exploitation de panneaux solaires sur des toitures de bâtiments agricoles, industriels et tertiaires neufs (d'une surface minimum de 1.500 m<sup>2</sup>).

#### Projet type de Photosol

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| - 20 hectares                     | - Capacité de 10 MWC                         |
| - 40 000 panneaux installés       | - Production de 12 000 MWh/an                |
| - Investissement initial de 30 M€ | - Equivalent de la consommation de 4500 pers |
| - Revenus de 3,2M€/an             | - 1000 tonnes de CO2 économisés chaque année |

### ... d'origines diverses

Photosol s'intéresse en priorité aux terrains dits orphelins, c'est-à-dire non constructible et sans autre affectation économique et écologique :

- anciennes carrières
- centres de traitement de déchets
- terrains pollués
- sites industriels, friches
- terrains militaires...

Photosol peut travailler ponctuellement sur des terres agricoles, mais à la condition que l'installation ne compromette pas le caractère agricole initial : le photovoltaïque ne doit en aucun cas entrer en concurrence avec le développement agricole. Le cas échéant, Photosol étudiera systématiquement au cas par cas des solutions alternatives en cherchant à adapter l'installation à une poursuite de l'exploitation de la terre, notamment dans le cadre d'élevage ovin ou de culture maraîchère.



Les propriétaires de ces terrains sont de plusieurs types :

Propriétaires privés

- à la recherche d'un revenu pour des terrains pas ou peu valorisés,
- soucieux de participer au développement durable,
- ne souhaitant pas investir eux-mêmes dans l'achat de l'installation

Collectivités locales

- dynamisées par les objectifs du Grenelle de l'Environnement,
- souhaitant soutenir le développement économique de leur territoire,
- souhaitant générer de la taxe professionnelle (ou toute taxe s'y substituant)
- souhaitant bénéficier d'un outil de portage foncier pour maîtriser le développement urbain de leur territoire

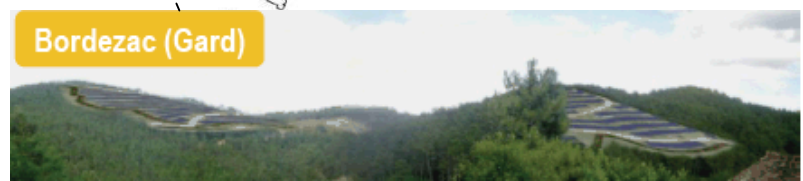
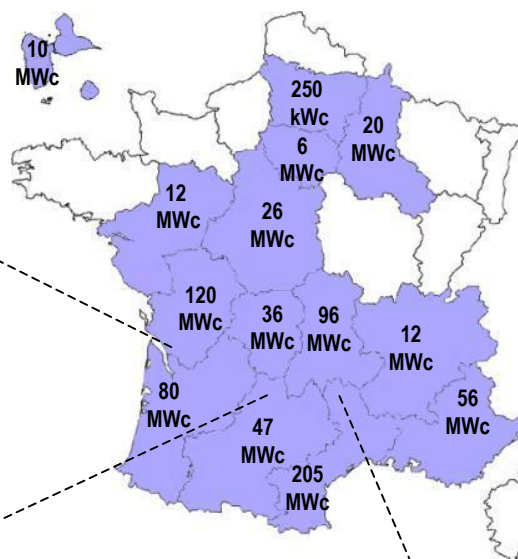
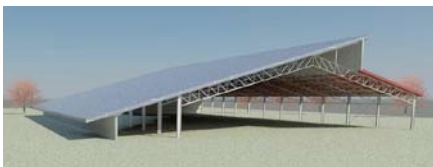
**Les raisons pour louer un terrain orphelin**

<b>Un revenu certain et régulier</b>	Loyer fixé dans un contrat de bail Taxe professionnelle (contribution économique territoriale)
<b>Aucun investissement</b>	Une facilité opérationnelle Soucis opérationnels de l'exploitation gérés par Photosol au long du bail Prise en charge par Photosol des coûts des études et des installations
<b>Une notoriété locale et nationale forte</b>	Effet d'image bénéfique Politique nationale et européenne volontariste

**Des projets en cours sur toute la France**

La régionalisation des tarifs de rachat de l'électricité produite par les centrales solaires au sol permet désormais de rendre économiquement viable des projets sur tout le territoire métropolitain. De fait, Photosol envisage de déposer une dizaine de permis de construire en 2010, soit l'équivalent de 100 MWc de puissance installée.

Photosol dispose par ailleurs d'un portefeuille de projets conséquent, réparti sur l'ensemble de la France métropolitaine :





## Photosol Invest : Des solutions d'épargne défiscalisées pour financer les installations solaires

Chaque centrale développée et exploitée par Photosol est détenue par une PME dédiée, elle-même financée à hauteur de 80% en dette bancaire et 20% en fonds propres. Le financement en capital de ces PME s'opère grâce à des offres au public, soit en direct auprès des investisseurs ISF en loi Tepas, soit indirectement par le biais d'une holding IR pour les investisseurs en loi Dutreil. Photosol Invest, outil de financement du groupe Photosol, a vocation à proposer chaque année des véhicules d'investissement permettant de prendre des participations dans les sociétés d'exploitation photovoltaïque. Après avoir levé près de 3 M€ l'année dernière en seulement cinq semaines, **Photosol Invest espère lever près de 20 M€ en 2010.**

### Plusieurs véhicules d'investissement

#### 1- Souscription à une holding visée par l'AMF : Photosol Invest Energie 2010

L'investissement dans les centrales photovoltaïques est possible en souscrivant à des actions de la holding IR qui offre un traitement fiscal avantageux (sous réserve d'une durée de détention minimum des titres pendant 5 ans).

La holding IR proposée par Photosol Invest fera l'objet d'un **visa AMF.**

#### Un acteur précurseur : Photosol Invest Energie 2009

Première holding IR animatrice ayant pour objectif l'investissement exclusif dans des sociétés d'exploitation de centrales photovoltaïques, Photosol Invest Energie 2009 a obtenu son visa AMF le 6 novembre 2009. En dépit d'un délai de souscription très court, près de 3 millions d'euros ont été levés avec le soutien actif de Meeschaert Gestion Privée

#### Holding IR : Photosol Invest Energie 2010

Photosol Invest Energie 2010 s'inscrit dans le cadre de La loi Dutreil, qui prévoit 25% de réduction de l'impôt sur le revenu sur la base du montant investi dans la holding, dans la limite de 20 000€ pour un célibataire et de 40 000€ pour un couple (pouvant être portée à 100 000€ sous certaines conditions).

La rentabilité estimée sur 5 ans est de 10-12% brute annuelle.

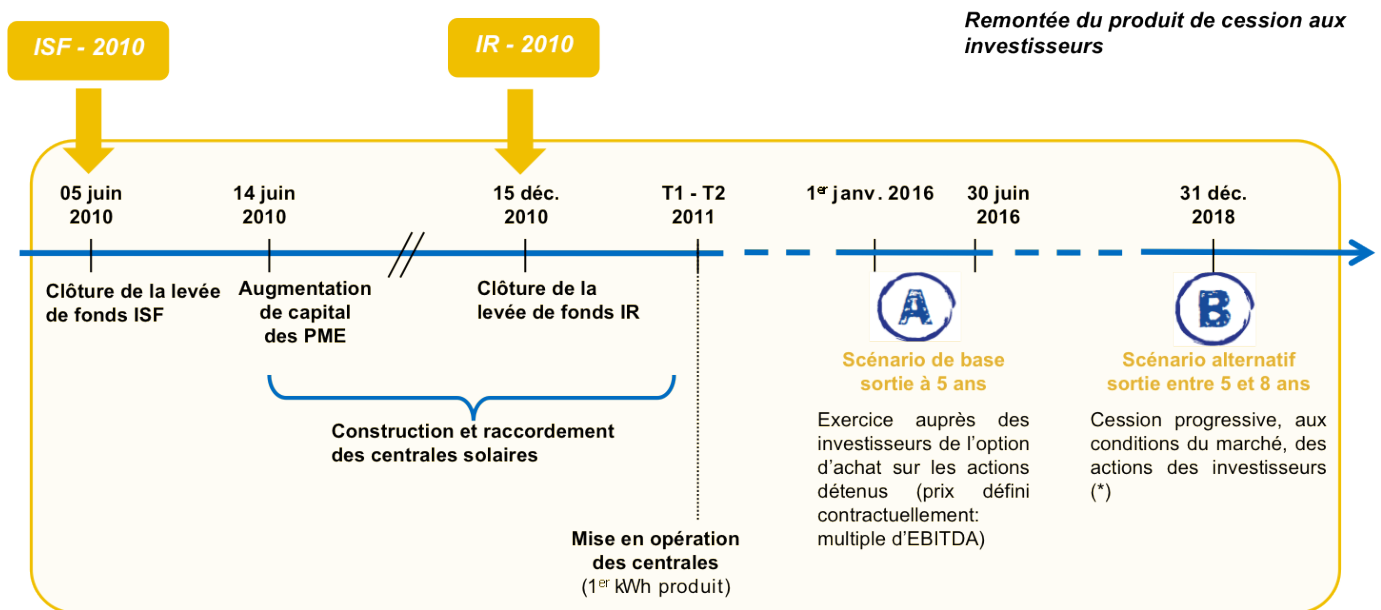
#### 2- Investissement en direct dans les PME

Innovation majeure s'agissant de la solution ISF, l'investissement passe par une offre au public permettant d'entrer directement au capital des PME industrielles d'exploitation de centrales solaires. Cette solution répond scrupuleusement à la nouvelle réglementation de la loi de finances 2010. Grâce au cadre de la loi TEPAs, la défiscalisation est de 75% du montant investi, dans la limite de 66 665€. La rentabilité estimée du produit Photosol Invest sur 5 ans est de 30-35% brute annuelle (incluant l'avantage fiscal).



## Résumé des caractéristiques des solutions de placement

	Solutions ISF	Solution IR
	PME en direct	Holding IR
<b>Nom</b>	PME projet	Photosol Invest Energie 2010
<b>Défiscalisation</b>	TEPA : 75% ISF	Dutreil : 25% impôt sur le Revenu
<b>Levée maximum</b>	7,5M€ (3 PME en direct)	15 M€
<b>Nombre d'actionnaires max</b>	2 500	15 000
<b>Ticket min – max / pers</b>	1 000€ - 66 666€	1 000€ - 66 666€
<b>Durée / sortie</b>	5 ans	5 ans
<b>Rentabilité annuelle cible (incl. avantage fiscal)</b>	30 - 35%	10 - 12%
<b>Rémunération placeur</b>	3% entrée + 1% / an sur 5 ans	3% entrée + 1% / an sur 5 ans
<b>Date limite de souscription</b>	5 juin 2010	15 décembre 2010
<b>Visa AMF</b>	OUI	OUI



\* exemption d'imposition sur les plus values progressive à partir de la 5<sup>e</sup> année



## Les avantages de Photosol Invest dans le cadre d'une gestion de patrimoine à moyen terme

### 1- Un actif sous-jacent industriel lisible et peu risqué

**Une perspective rassurante de liquidité à 5 ans.** Photosol dispose d'une option d'achat sur les actions des investisseurs dont le prix d'exercice est déterminé contractuellement par une formule de valorisation (multiple du résultat d'exploitation des centrales) permettant de générer une rentabilité lisible.

Le modèle économique des centrales photovoltaïque permet à Photosol Invest de proposer un investissement dont les risques sont identifiés et couverts :

- **une sécurité du chiffre d'affaires des sociétés d'exploitation** (contrat de rachat de l'électricité à tarif garanti par EDF durant 20 ans) et la maîtrise/prévisibilité des coûts propres à l'exploitation des centrales (loyer, maintenance, intérêts financiers... contractualisés),
- **intégralité des risques de développement** des projets portée par Photosol. Photosol Invest ne propose aux investisseurs que des projets ayant obtenu l'intégralité des autorisations administratives,
- des partenaires de référence pour la construction et le suivi de l'exploitation des parcs solaires photovoltaïques (contrat clé en mains qui garanti la performance des centrales)

### 2- Une fiscalité avantageuse

La loi Dutreil et la loi TEPA offrent une opportunité de défiscalisation avantageuse au titre de l'IRPP (25%) et de l'ISF (75%).

### 3- Un intérêt écologique

Les solutions d'investissement proposées par Photosol Invest offrent un accès simple et direct pour :

- Investir dans des projets industriels de parcs solaires photovoltaïques
- Profiter du dynamisme du secteur tout en participant au rééquilibrage de la production électrique française en direction des énergies renouvelables,
- Contribuer au développement d'un des opérateurs d'électricité verte référent de demain.

### 4- Un investissement accessible avec des frais réduits

L'investissement est accessible à partir de 1000€. A la différence d'autres produits de défiscalisation dans les PME épinglés par l'Inspection générale des finances (IGF), le montant des frais est réduit, ceci s'expliquant par :

- peu d'intermédiaires, donc absence d'empilement de rémunération,
- la participation de Photosol qui reste actionnaire significatif des PME, au côté des investisseurs,
- une vocation des produits financiers proposés par Photosol Invest de financer les projets industriels du groupe Photosol et non de rémunérer celui-ci par des frais récurrents et élevés :
  - une prime d'émission de 5% (bénéficiant du crédit d'impôt) qui rémunère les placeurs,
  - des frais de gestion réduits à 1% par an pendant les 5 années de l'investissement
  - aucun frais de sortie



## Plusieurs modes de distribution

### 1- Distribution en direct

Compte tenu du montant minimum d'investissement, les produits financiers proposés par Photosol Invest sont accessibles à tous les contribuables.

### 2- Distribution intermédiée

L'ensemble des solutions d'investissement visées par l'AMF est distribué via des professionnels du conseil en investissement financier (CGPI, banques privées, plateformes de distribution de produit d'épargne,...).

Les avantages pour les distributeurs des solutions de placement de Photosol Invest sont de plusieurs ordres :

- Des produits d'appel différenciant pour approcher la clientèle,
- Un investissement qui offre un couple rendement/risque attractif
- Une solution d'investissement pour participer à l'essor des énergies renouvelables en France
- Un accès direct à des projets industriels de centrales solaires au sol (20-30 ha)
- S'associer à des partenaires industriels et financiers reconnus

Parmi les partenaires financiers qui ont soutenu Photosol Invest en 2009 figurent Meeschaert Gestion Privée, CEP Vendôme, Alliance Capital, Bourse Direct, Invest Securities ou encore la Chambre nationale des conseils experts financiers (CNCIF).

## Une équipe de professionnels chevronnés

De profils très variés, les associés de Photosol totalisent plus de 20 ans d'expérience dans le secteur des énergies renouvelables et près de 10 ans dans l'investissement financier et immobilier.

### EQUIPE DIRIGEANTE DE PHOTOSOL



**Robin Ucelli**, Président de Photosol

Diplômé d'HEC, titulaire du CFA (Chartered Financial Analyst,) et du DECF.

Ancien **analyste financier** chez Price Waterhouse Coopers Corporate Finance, Direction des Engagements de **General Electric Real Estate France**, où il est intervenu sur plus de 2 milliards d'euros d'investissements (acquisitions d'immeubles de bureaux et de portefeuilles logistiques, opération de promotion immobilière,...)

Il a développé une expertise dans l'investissement financier et la gestion de projets immobiliers



**David Guinard**, Directeur Général de Photosol

Diplômé d'HEC

Ancien Directeur Adjoint de la société de gestion d'un château dans la région de Saint-Malo, Consultant chez **Accenture** (problématiques énergétiques de grands groupes français), Analyste financier chez Allianz Global Investors, mise en place et **gestion de fonds dédiés aux énergies renouvelables**,

Gérant d'Alpha Energies Renouvelables, il a acquis dès la naissance du solaire en France, une expertise dans les installations photovoltaïques



**Ivan Bénichou**, Associé Photosol, Président Directeur Général Photosol Invest Energie 2009

Diplômé de l'Ecole des Ponts et Chaussées, ancien Directeur de Projet à la Direction du développement de Vivendi- Energie

Directeur Financier de Cogetherm, filiale « cogénération » d'EDF avant de devenir **Vice-Président Exécutif d'EDF Energies Nouvelles**

**Il capitalise plus de 15 ans dans le secteur de l'énergie**



**Antoine Dubos**, Responsable des relations avec les collectivités de Photosol

Diplômé de l'Institut d'Urbanisme de Paris, ancien chargé d'études dans un **cabinet d'urbanisme**. Il apporte son expérience dans la gestion de projets d'aménagements urbains et ruraux.



**Benoît Farines**, Responsable des Investissement de Photosol

Diplômé de l'ESC Rouen, cursus Master Spécialisé de Finance Internationale.

Ancien **analyste financier** en gestion d'actifs chez Allianz Global Investors dans le secteur des **énergies renouvelables**. Il apporte ses compétences dans la définition et la gestion des produits financiers du groupe Photosol.