



## Eon France - SNET

Centrales photovoltaïques BIPV

Opportunités d'investissement

19 Février 2010

**L'ÉNERGIE  
PHOTOVOLTAÏQUE  
CLÉ EN MAIN**

**CONCEVOIR, STRUCTURER,  
INSTALLER VOS PROJETS  
PHOTOVOLTAÏQUES**

## 1. ELEMENTS DE CONTEXTE

### 1. Eon France - Positionnement ENR

---

Au travers de sa filiale Eon Energies Renouvelables, Eon France s'est résolument engagé dans une politique de diversification de son mix énergétique, avec dans un premier temps le développement et l'exploitation de plusieurs parcs éoliens cumulant une puissance de 40 MW.

L'acquisition de la société Conilhac ainsi que le démarrage d'un premier projet de ferme photovoltaïque au sol, matérialisent la volonté du groupe Eon, par le biais de sa filiale ECR, de renforcer cette politique de diversification et d'exploitant d'unités de production électrique de type "renouvelable".

### 2. Groupe GSE - Nazca

---

Le groupe GSE est présent depuis plus de 30 ans sur le marché de la conception et de la construction de bâtiments industriels et logistiques, et construit plus d'un million de m<sup>2</sup> de bâtiments tous les ans.

#### Chiffre clé – Groupe GSE

| GSE                     | 2006 | 2007 | 2008 |
|-------------------------|------|------|------|
| Chiffre d'affaires (M€) | 418  | 493  | 655  |
| Résultat Net (M€)       | 7,8  | 10,4 | 12,4 |
| Salariés                | 450  |      |      |

En janvier 2008, dans le cadre de sa politique de diversification, le groupe GSE a créé la société Nazca, dont le cœur de métier est la fourniture "clé en main" de centrales photovoltaïques intégrées en toiture de bâtiment.

#### Chiffre clé - Nazca

| Nazca                                                                 | 2008 | 2009     |
|-----------------------------------------------------------------------|------|----------|
| Chiffre d'affaires (M€)                                               | 1,5  | 15       |
| Puissance des projets déjà réalisés et en cours de construction (MWc) | 0,2  | 3,4      |
| Portefeuille de projet (MWc)                                          | -    | > 20 MWc |

En parallèle de l'activité de Nazca, le groupe GSE a également décidé, au travers de véhicules d'investissement dédiés, de se positionner comme investisseur et exploitant de centrales photovoltaïques.

Cette stratégie, mise en œuvre sur des projets ciblés, intègre des horizons de "sortie" d'investissement à moyen terme.

### 3. Partenariat

---

Comme le matérialise l'acquisition de la société Conilhac, le groupe Eon semble vouloir s'inscrire dans une logique de partenariat avec des prestataires externes capables à la fois de sourcer et d'originer des projets, de procéder au dimensionnement des centrales,

de réaliser les travaux d'installation et de livrer des centrales photovoltaïques raccordées au réseau.

Dans ce contexte, Nazca souhaite pouvoir se positionner auprès d'Eon France comme partenaire EPC, tant sur des projets que le groupe pourrait développer en interne, que sur des projets que Nazca pourrait proposer.

Ainsi, l'objet du présent document est d'alimenter la réflexion que pourraient avoir Eon France et ECR sur le développement et l'acquisition de projets de centrales intégrées en toiture de bâtiments logistiques.

Les projets qui sont présentés ci-après sont relatifs à :

- des installations en-cours de réalisation,
- des projets en phase d'étude sur lesquels les négociations de contrats sont à des stades avancés.

Pour chacune de ces deux "catégories" de projet, différentes formes de partenariats et schémas d'acquisition sont proposés ci-après.

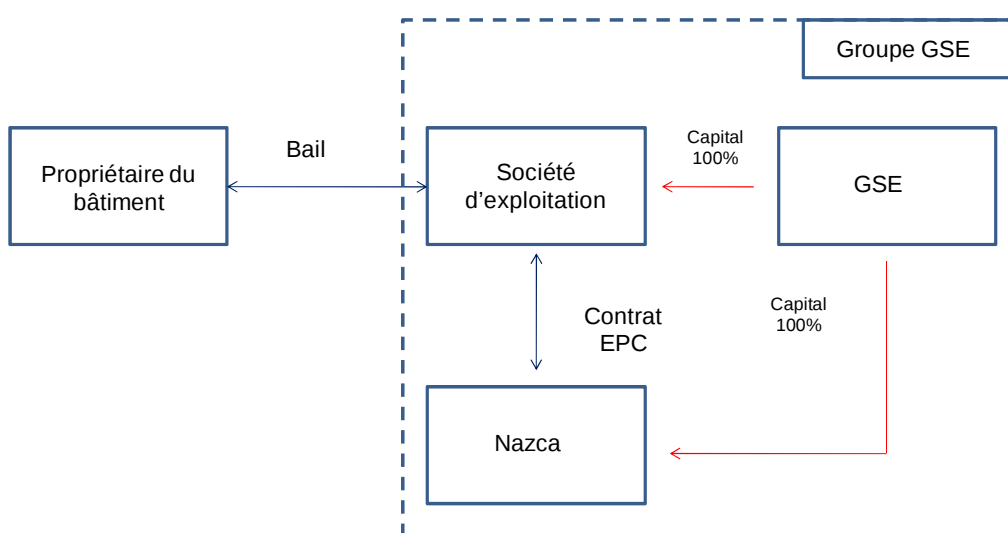
## 2. PROJETS EN PHASE DE REALISATION – PUISSANCE TOTALE : 3,4 MWc

### 1. Portefeuille de projets et structuration

Pour le groupe GSE, le développement de l'activité photovoltaïque s'est matérialisé en 2009 par la signature des trois contrats portant sur la réalisation de centrales intégrées en toiture. Chacun des trois projets est structuré de la façon suivante.

- création d'une société d'exploitation détenue par le groupe GSE et preneuse à bail de la toiture mise à disposition par le propriétaire du bâtiment,
- mise en place d'un contrat EPC entre la société d'exploitation et Nazca.

#### Structuration des projets



### 2. Présentation détaillée des projets

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques de chacun des trois projets qui présentent au global une puissance cumulée de 3,4 MWc.

|                                       | CiIsa         | KB8         | AZ Med         |
|---------------------------------------|---------------|-------------|----------------|
| <b><u>Entrepôt logistique</u></b>     |               |             |                |
| Localisation                          | Toulouse (31) | Rognac (13) | Cavaillon (84) |
| Type                                  | Neuf          | Neuf        | Existant       |
| Date de livraison du bâtiment         | 02/10         | 05/10       | 1987           |
| Surface (m²)                          | 20 000        | 17 500      | 17 000         |
| <b><u>Centrale photovoltaïque</u></b> |               |             |                |
| Procédé                               | Solyndra      | Solyndra    | Solyndra       |
| Bail emphytéotique                    | Signé         | Signé       | Signé          |
| Puissance (MWc)                       | 1,2           | 0,9         | 1,3            |
| Modules                               | Commandés     | Commandés   | Commandés      |
| Pose membrane                         | Septembre 09  | Décembre 09 | Avril 10       |
| Pose de modules / Electricité         | Q3 10         | Q3 10       | Q3 10          |
| Date de raccordement prévue           | Q4 10         | Q4 10       | Q4 10          |

Pour chacun des trois projets ont été obtenus à la fois le CODOA ainsi que le numéro de BTA émis par EDF AOA, sur la base d'un tarif de rachat à 60 cts.

Pour le projet Cilsa, la PTF a été obtenue et l'acompte demandé par ERDF a été payé. La mise en place du financement bancaire est en cours, un term sheet est en négociation et un projet de convention de crédit devrait être adressé dans le courant du mois de mars.

Pour les projets KB8 et AZ Med, la demande de PTF est en cours de traitement.

### **3. Hypothèse de partenariat**

---

Sur ces projets qui ont fait l'objet d'une signature de bail et pour lesquels une partie des travaux de réalisation a été entamée, une prise de participation d'Eon France au sein du capital de chacun des véhicules d'investissement, pourrait être une option à considérer.

Cette prise de participation, partielle ou totale, pourrait être réalisée :

- soit, en phase de travaux, préalablement à la mise en service industrielle,
- soit, postérieurement à la mise en service industrielle, dans un délai à définir.

### 3. PROJETS EN PHASE DE DEVELOPPEMENT – PUISSANCE TOTALE : 17,9 MWc

#### 1. Structuration des projets

Pour chacun des projets présentés ci-dessous, Nazca a été sollicité par le propriétaire du bâtiment pour identifier un tiers-investisseur avec lequel sera signé un bail pour la construction et l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Dans ce schéma, Nazca se positionnera comme prestataire EPC pour le compte du tiers-investisseur.

A ce stade, aucune négociation n'a pour l'instant été entamée avec le propriétaire du bâtiment en ce qui concerne les conditions du bail, tant pour les aspects d'exploitation que pour le niveau de rémunération attendu.

#### 2. Portefeuille détaillé

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques de chacun des trois projets qui présentent au global une puissance cumulée de 17,9 MWc.

|                                         | LEBRUN                | DAMIEN                   | STEVE               | TOTAL   |
|-----------------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------|---------|
| <b><u>Entrepôt logistique</u></b>       |                       |                          |                     |         |
| Localisation                            | Midi Pyrénées         | MP / PACA / LR / RA / PC | Midi Pyrénées       |         |
| Nombre de bâtiments                     | 2                     | 7                        | 1                   | 10      |
| Type                                    | Existant              | Neuf / Existant          | Neuf                |         |
| Surface (m²)                            | 41 400                | 282 500                  | 42 000              | 365 900 |
| <b><u>Centrale photovoltaïque</u></b>   |                       |                          |                     |         |
| Procédé                                 | Solyndra              | Solyndra                 | Solyndra            |         |
| Puissance (MWc)                         | 2,1                   | 13,2                     | 2,6                 | 17,9    |
| Dimensionnement                         | Calepinage effectué   | Calepinage / Ratio       | Calepinage effectué |         |
| Bail                                    | Civil                 | Civil                    | Emphytéotique       |         |
| <b><u>Démarches administratives</u></b> |                       |                          |                     |         |
| Tarif                                   | Tarif à 60 cts obtenu | à lancer                 | à lancer            |         |
| Date de raccordement prévue             | à lancer              | à lancer                 | à lancer            |         |

Les projets LEBRUN et STEVE sont les projets les plus avancés puisqu'à ce stade, plusieurs réunions de travail ont déjà eu lieu avec les propriétaires des bâtiments :

- LEBRUN : après avoir considéré un investissement en direct, le propriétaire souhaite aujourd'hui, pour des raisons juridiques, mettre à bail la toiture de ses deux bâtiments (entrepôts construits par GSE).
- STEVE : le propriétaire du bâtiment souhaite avoir un partenaire industriel à ses côtés pour, à la fois, mutualiser le montant de l'investissement et bénéficier de synergies opérationnelles avec un "producteur d'électricité". Ce projet présente un calendrier relativement serré puisqu'une décision doit être prise dans un délai de 4 semaines.

### **3. Hypothèse de partenariat**

---

Sur ces projets, et à l'image de ce qui avait été initié sur les projets Prologis et Barjane, Nazca se positionnera en tant que prestataire EPC d'Eon France.

Dans le cadre des négociations de bail qui auront lieu entre les propriétaires des bâtiments et Eon France, Nazca apportera son concours en mettant les deux parties en relation et en suivant l'ensemble du processus.