

# Énergies renouvelables : un enjeu pour Monaco

**RICHARD MARCON**

LEXWELL Project  
Development Services

Conseils juridiques en Principauté de Monaco, Associé gérant/ *Legal counsels in the Principality of Monaco, Managing partner*



**La Principauté de Monaco s'inscrit aujourd'hui plus que jamais dans une perspective globale de développement durable. La facilitation du financement et le développement de projets de production des énergies renouvelables sont, on le sait, l'une des clés permettant d'atteindre cet objectif. De cela découlera une diminution réelle de la pollution de notre planète.**

**JEAN-MICHEL NOGUEROLES**

LEXWELL Project  
Development Services

Associé gérant/ *Managing partner*



Or tout projet d'investissement, que ce soit dans le secteur des énergies renouvelables ou dans d'autres secteurs d'activité, doit être structuré dès sa conception aux fins d'assurer son financement et de sécuriser son développement.

Les projets de production d'énergie renouvelable doivent, en particulier, remplir préalablement toute une série de conditions tenant tant à la qualité du gisement naturel (force et régularité

du vent, qualité et durée annuelle de l'ensoleillement etc.), qu'à l'obtention des autorisations administratives indispensables et à la signature de contrats d'achat d'énergie résultant souvent en des engagements de très long terme (15 à 20 ans selon les pays) ainsi qu'à la rentabilité économique du projet qui doit offrir une perspective de retour sur investissement attractive.

C'est la réalisation de l'ensemble de ces conditions qui donnera un caractère "banquable" au projet, lui permettant, le cas échéant, de voir le jour.

Il s'ensuivra alors la réalisation d'un profit sain, substantiel et mérité, pour les investisseurs responsables qui auront agi en leurs noms, mais en ayant à l'esprit le souci de l'intérêt collectif enfin réconcilié avec l'intérêt individuel.

## ***Renewable energy: a challenge for Monaco***

***Today, the Principality of Monaco is more committed than ever before to a wide-ranging sustainable development strategy. And it is clear that making it easier to finance and develop renewable energy generation projects is one of the keys to achieving its aims. Rising to this challenge will significantly reduce the pollution of our planet.***

*Any investment project, whether in the renewable energy sector or any other sector of the economy, must be structured from the design stage onwards so as to ensure that it can be financed and its development safeguarded.*

*Renewable energy generation projects must, in particular, first fulfil a series of conditions in terms of the quality of the natural resource (strength and regularity of wind, quality and annual number of sunlight hours, etc.), the need to obtain essential government authorisations and to sign energy purchase agreements often resulting in very long-term commitments (15 to 20 years depending on the country), and the economic profitability of the project, which must offer attractive ROI prospects.*

*Meeting all these conditions will make the project "bankable", and if so mean that it can be given the green light.*

*A healthy, substantial and deserved profit can then be made for the responsible investors who will have acted in pursuit of both their own interests and the public interest, which in this case dovetail neatly.*

La théorie de la main invisible développée, il y a près de deux siècles et demi, par l'économiste classique Adam Smith, pourrait se trouver parfaitement illustrée par cette configuration ("Tout en ne cherchant que son intérêt personnel, il travaille souvent d'une manière bien plus efficace pour l'intérêt de la société que s'il avait réellement pour but d'y travailler." – La Richesse des Nations – Adam Smith – 1776).

Il est à noter, en tout état de cause, que, du point de vue des investisseurs, les scénarii de sortie par voie de cession devront être conçus et anticipés en fonction de l'étape qui sera atteinte au moment de la sortie envisagée - en gardant à l'esprit que la valorisation d'un projet s'accroît quand l'incertitude décroît. Ainsi, un projet vendu "clé en main" se valorisera toujours beaucoup plus qu'un projet dont les installations ne sont pas encore construites et, a fortiori, qu'un projet dont les autorisations administratives indispensables ne sont pas encore "libres de tout recours".

Il y a aujourd'hui une vraie pertinence à ce que la Principauté de Monaco facilite la création de véhicules d'investissement de droit monégasque dédiés, permettant de structurer (tout en mutualisant les risques) des fonds recueillis auprès d'un cercle privé et restreint d'investisseurs et ce, en vue d'apporter les fonds propres nécessaires au financement de projets de production d'énergie renouvelable.

Rappelons au demeurant que le financement bancaire intervient généralement à hauteur d'environ 70% à 80% du montant de l'investissement total dans les projets de production d'énergie renouvelable. A titre illustratif, lorsque l'on a réussi à mobiliser un montant de fonds propres de 12,5 millions d'euros, on rend possible le financement d'un ou de plusieurs projets pour un montant total d'investissement d'environ 50 millions d'euros.

Aux fins de cette structuration, il serait, à notre avis, judicieux de recourir à la forme sociale de la société en commandite par actions ("SCA") ou de la société en commandite simple ("SCS") de droit monégasque, étant entendu que cela permettra d'associer, en Principauté de Monaco, divers investisseurs (appartenant à un cercle privé et restreint) sous la direction d'un associé commandité unique, qui pourra être également une personne morale.

Le choix de la SCA ou de la SCS nous paraît en effet adapté dans la mesure où il permet de consolider les capitaux recueillis en vue de faciliter le financement de diverses sociétés projets, tout en les cloisonnant et en assurant une étanchéisation, par projet, des risques encourus. ■

*This might well be the perfect illustration of the theory of the invisible hand of the market, developed nearly two and a half centuries ago by the classical economist Adam Smith ("By pursuing his own interest he frequently promotes that of the society more effectually than when he really intends to promote it." – The Wealth of Nations – Adam Smith – 1776).*

*Nevertheless, it is worth noting that, from the point of view of investors, exit scenarios by way of a divestment must be conceived and prepared for according to the step reached at the time of the envisaged exit – bearing in mind that the valuation of a project increases as uncertainty decreases. Thus, a project sold as "turnkey" will always be worth much more*

**"Le financement bancaire intervient généralement à hauteur d'environ 70 % à 80 % du montant de l'investissement total dans les projets de production d'énergie renouvelable"**

**"Bank finance usually accounts for 70 to 80% of the total investment in renewable energy generation projects"**

*than a project for which the facilities have yet to be built and, especially, than a project for which the essential government authorisations are not yet "free of any counter-claims".*

*There are now compelling reasons for the Principality of Monaco to facilitate the creation of dedicated Monegasque-law investment vehicles in order to structure (while pooling risks) funds raised from a private and restricted circle of investors in order to*

*provide the equity needed to finance renewable energy generation projects.*

*It is worth remembering at this point that bank finance usually accounts for 70 to 80% of the total investment in renewable energy generation projects. As an illustration, when we have successfully raised €12.5m in equity, we have managed to finance one or more projects with a total investment value of some €50m.*

*For the purposes of this structuring, we believe the most prudent company form would be either a Monegasque-law limited partnership with a share capital ("société en commandite par actions" in French, SCA) or limited partnership ("société en commandite simple", SCS), since this would make it possible to bring together, in the Principality of Monaco, a range of investors (belonging to a private and restricted circle) under the direction of a single general partner, who may also be a legal person.*

*We believe an SCA or an SCS would be suitable as it would make it possible to consolidate the capital raised to finance various project companies while also ringfencing them and preventing the associated risks from spilling over from one project into another.* ■

**Lexwell P.D.S.**  
13, boulevard Princesse  
Charlotte  
98000 Monaco  
Tél. (+377) 97 77 84 94  
www.lexwell.mc