

Document d'information réglementaire synthétique

Ce document est constitué en application de l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2014-12 - Informations aux investisseurs à fournir par l'émetteur et le conseiller en investissements participatifs ou le prestataire de services d'investissement dans le cadre d'une offre de financement participatif

PRESENTATION DE L'EMETTEUR ET DU PROJET

PROJET « Géothermie de Champs-sur-Marne et Noisiel »

Géomarne, Société par actions simplifiée à associé unique dont le Siège Social est situé au 229 Rue de la Fontaine Technipole 1 – Bâtiment 1 94120 Fontenay-sous-Bois, au Capital de 200 000,00 € - Immatriculée au RCS de Créteil le 22-05-2019 sous le numéro 850 947 474

« Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers. »

I - Activité de l'émetteur et description du projet

La société GEOMARNE a notamment pour objet directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger la gestion déléguée du service public, de production et distribution de chaleur sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Paris - Vallée de la marne.

GEOMARNE développe un projet de déploiement d'une géothermie profonde et du réseau de de chaleur associé sur le territoire des Communes de Champs-sur-Marne et de Noisiel (France – 77) confié par la Communauté d'Agglomération de Paris - Vallée de la Marne par une Délégation de Service Public en date du 18 avril 2019.

Production annuelle : 97 GWh, à 82% d'énergie renouvelable.

Longueur du réseau : 19 km.

Montant total de l'investissement : près de 39 millions d'euros.

C'est dans ce cadre que GEOMARNE envisage d'émettre des obligations simples, pour contribuer au financement partiel de la construction du Projet.

La date prévisionnelle d'ouverture de la collecte est le 1er décembre 2019.

Une période de souscription prioritaire sera composée de deux périodes distinctes :

- 01/12/2019 au 29/02/2020 : ouverture aux personnes physiques domiciliées dans les communes de Champs-sur-Marne et de Noisiel.
- 01/01/2020 au 29/02/2020 : ouverture aux personnes physiques domiciliées dans les communes de la Communauté d'Agglomération de Paris - Vallée de la Marne.

Une période de souscription secondaire pour la collecte élargie sera :

- 01/02/2020 au 29/02/2020 (la « Date de Clôture des Souscriptions ») : ouverture aux personnes physiques domiciliées dans la Région Ile-de-France.

Vous êtes invités à consulter les annexes suivantes pour accéder :

- [A la dernière liasse fiscale \(Annexe 1\)](#)
- [Aux éléments prévisionnels sur l'activité de l'Émetteur \(Annexe 2\)](#)
- [A l'organigramme du groupe auquel appartient l'Émetteur et la place qu'il y occupe \(Annexe 3\)](#)
- [Au curriculum vitae des représentants légaux de l'Émetteur \(Annexe 4\)](#)
- [A l'échéancier de l'endettement de l'Émetteur sur les cinq prochaines années \(Annexe 5\)](#)
- [A la synthèse des opérations de financement participatif de l'Émetteur \(Annexe 6\)](#)
- [Les termes et conditions des obligations \(Annexe 7\)](#)
- [Les statuts de l'Émetteur \(Annexe 8\)](#)
- [A la décision d'émission obligataire par l'Émetteur \(Annexe 9\)](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : Lumo, 132 rue Fondaudège, 33000 Bordeaux.

II - Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

L'Émetteur est, par nature, exposé à certains facteurs de risques pouvant entraîner un non-remboursement futur, partiel ou total, des sommes empruntées.

Parmi ces risques figurent notamment :

Risque lié à l'activité de l'Émetteur :

L'activité de l'Émetteur relève d'un domaine dans lequel la rentabilité est directement liée au succès des projets financés. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la réalisation des objectifs de l'Émetteur.

L'attention des investisseurs est attirée sur les risques que comporte un investissement dans des obligations émises par l'Émetteur qui ne seront pas admises sur un marché réglementé ou organisé et qui ne sont pas garanties.

Risques liés à la situation financière de l'Émetteur :

Avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, l'Émetteur dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 12 prochains mois.

Il existe des risques financiers notamment au niveau de la rentabilité du projet. Ce dernier peut être négativement impacté suite à, par exemple, un dépassement des coûts globaux des charges d'exploitation, une baisse des revenus liés à la vente de chaleur, etc. Vous êtes invités à consulter l'endettement sur 5 ans de l'Émetteur.

Risque lié au fonctionnement des centrales de production d'énergie :

L'équilibre financier du projet dépend du volume de chaleur qu'il produit et de la commercialisation effective de cette chaleur. Si la production devenait inférieure aux prévisions, ou si sa commercialisation était inférieure aux attentes, le chiffre d'affaire de l'Émetteur serait réduit, ce qui aurait un impact négatif sur sa situation financière et sa capacité de remboursement.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III - Capital social

Le capital social de la société est de 200 000 €.

Le capital social de la société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

La société n'a émis aucune valeur mobilière donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

Vous êtes invités à consulter l'Annexe n°8 (statuts) pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur.

Vous êtes invités à consulter l'Annexe n°3 indiquant la répartition de l'actionnariat de l'Émetteur.

IV - Titres offerts à la souscription

IV.1- Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Par décision de l'associé unique en date du 27/11/2019 GEOMARNE a décidé d'émettre des obligations pour le financement partiel du Projet.

Ces obligations sont émises en application des dispositions des articles L.227-2 et L. 228-38 et suivants du Code de Commerce.

En tant qu'obligataire vous avez des droits financiers tels que le droit d'être remboursé de votre capital et celui de recevoir des intérêts.

Vous avez aussi le droit de disposer, avant d'investir, d'informations concernant la société qui réalise et exploite le réseau de chaleur.

Les obligataires peuvent enfin se réunir et organiser des assemblées générales.

Les porteurs d'obligations d'une même émission sont groupés de plein droit pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse qui jouit de la personnalité civile. La masse des obligataires sera représentée par Lumo jusqu'à dispositions contraires.

Vous êtes invité(e) à consulter l'annexe n°7 pour accéder aux termes et conditions détaillées et complètes des titres qui vous sont offerts.

IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Il n'est pas prévu que vous puissiez revendre vos obligations sur le site de Lumo. Vous pouvez toutefois en faire don à une tierce personne via le site. Le transfert ne pourra avoir lieu que s'il ne contrevient pas aux dispositions des termes et conditions des obligation convertibles (Annexe n°7).

IV. 3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- risque de perte totale ou partielle du capital investi
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé
- risque de non-paiement ou de paiement différé des intérêts dus
- risque d'illiquidité : la revente des titres est très incertaine et est limitée par les dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF. Les sommes investies sont bloquées et sont remboursées selon l'échéancier décrit dans les termes et conditions et vous ne pourrez pas réclamer un remboursement anticipé
- risque d'absence de valorisation : Lumo ne fournit pas de valorisation du titre dans le cadre d'une cession à un tiers
- risque de perte d'opportunité et de manque à gagner si une hausse des taux d'intérêts survient pendant la durée de votre investissement ou si l'émetteur décide d'un remboursement anticipé.
- risques liés à l'investissement en obligations : l'investissement en obligations fait porter un risque de perte totale du capital en cas de défaut pour une espérance de gain limitée au rendement éventuellement perçu

V - Relations avec le teneur de registre de la société

Le teneur de registre est la société émettrice elle-même.

L'information de l'inscription sur le registre est transmise à l'investisseur sous la forme d'un « Certificat de souscription » produit après la date d'émission effective des obligations convertibles.

INFORMATIONS PRESENTÉES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET



LUMO est une Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 1 329 000 € immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 749 957 486 et dont le siège social est situé 132 rue Fondaudège, 33000 Bordeaux, Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 13000893

I - Modalités de souscription

Les investisseurs souscrivent en ligne à l'offre sur le site internet de Lumo.

Les souscriptions sont horodatées dès le début du processus pour chaque investisseur (ie : les souscriptions sont traitées dans leur ordre d'arrivée).

En cas de sur-souscription, l'investisseur concerné est immédiatement informé de la situation et sa souscription n'est pas prise en compte. Le cas échéant elle peut être mise en attente pour être honorée en cas de désistement. La priorité de traitement des souscriptions sur liste d'attente dépend elle aussi de leur horodatage (ie : les sur-souscriptions sont traitées dans leur ordre d'arrivée).

Si à l'issue de la période de souscription la totalité des fonds recherchés n'est pas réunie, la somme collectée est tout de même versée au porteur de projet.

Si pour toute raison l'offre devait être annulée pendant la période de souscription, les investisseurs en sont tous immédiatement avertis.

Enfin, à l'issue de la période de souscription, l'émetteur est informé des détails (données personnelles relatives aux investisseurs, nombre de parts souscrites) et du résultat de la collecte (montant total collecté).

L'information de l'inscription sur le registre est transmise à l'investisseur sous la forme d'un « Certificat de souscription » produit à la date d'émission effective des obligations convertibles.

Les souscriptions ayant fait l'objet d'un règlement sur le site internet ne sont pas révocables.

Pour répondre à l'offre vous devez effectuer en ligne l'ensemble du processus de souscription permettant de constituer votre bulletin de souscription et fournir les informations demandées lors de ce processus.

Calendrier indicatif de l'offre :

Ouverture à la souscription : le 01/12/2019 pour les personnes physiques domiciliées dans les communes de Champs-sur-Marne, de Noisel
le 01/01/2020 pour les personnes physiques domiciliées dans la Communauté d'agglomération de Paris Vallée de la Marne

Clôture des souscriptions : La Date de clôture des souscriptions est initialement fixée au 29 février 2020 et pourra être prorogée sur décision de l'Emetteur. Cette date peut également être anticipée sur décision de l'émetteur dès l'atteinte du montant maximum.

Date de paiement de l'émission : Les Obligations seront émises par l'Emetteur 14 jours calendaires après la Date de Clôture des Souscriptions.

(il s'agit de la date à laquelle les investisseurs sont débités de la somme correspondant au montant de leur souscription)

Date d'émission des titres offerts : Date de paiement de l'émission

Date et modalités de communication de l'offre : Les investisseurs seront informés individuellement de leur souscription effective dans le mois qui suit l'émission des titres et le résultat global de l'opération sera publié sur le site de Lumo.

Le montant total maximum de l'Emprunt Obligataire est de 1 000 000 EUR.

Le montant minimum à atteindre pour réalisation de l'offre de l'Emprunt Obligataire est de 500 000 EUR.

En cas de non réalisation de l'offre, le montant de la souscription est crédité sur le compte de monnaie électronique de l'investisseur, consultable et accessible via le site internet de Lumo. Il peut rapatrier ce montant vers le compte bancaire qu'il aura paramétré dans la zone « Mon compte / Mes coordonnées bancaires » sur le site.

Si la totalité de l'enveloppe prévue pour le financement participatif est souscrite avant la fin de la période de souscription, Lumo pourra procéder à une clôture anticipée de la période de souscription et en informera les investisseurs potentiels.

II - Frais

II.1 Frais facturés à l'investisseur

Pas de frais sur cette opération.

Les scénarii mentionnés dans ce document ont pour seul but de donner à l'investisseur des éléments d'information concernant les frais qui pourront lui être facturés. Ils ne sauraient en aucune façon être interprétés comme une indication de la performance possible ou probable de l'investissement valeur concernée et ne peuvent en aucune façon engager la responsabilité de Lumo.

Scénarii de performance (évolution de la valeur de l'investissement 3 ans après la souscription, en % de la valeur initiale)	Montant de la souscription initiale (en euros)	Capital amorti et intérêts perçus à l'échéance	Frais facturés (en euros)
<i>Scénario pessimiste : L'émetteur fait défaut après 2 ans et ne rembourse pas</i>	1 000	120	0
<i>Scénario optimiste : L'émetteur ne fait pas défaut</i>	1 000	1180	0

NB : les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.

II.2 Frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur

Lumo sera rémunéré par GEOMARNE pour son assistance au financement participatif du projet d'énergies renouvelables développés par GEOMARNE.

GEOMARNE versera à Lumo un montant forfaitaire à l'émission des obligations : 2% HT du montant effectivement collecté, puis 0,5% par an pour la gestion des obligations pendant 3 ans.

Vous avez la possibilité d'obtenir la description détaillée des prestations fournies à l'émetteur des titres dont la souscription est envisagée et les frais s'y rapportant sur demande à l'adresse suivante : contact@lumo-france.com ou en utilisant le formulaire de contact sur le site internet de Lumo.

REVENTES ULTERIEURES DES TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION

« Les reventes ultérieures ne pourront pas être réalisées de manière totalement libre mais seront susceptibles de se voir appliquer des conditions très strictes prévues par des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF.

En effet, la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du code monétaire et financier. »