

Document d'Information Synthétique

Offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros

Présentation de l'émetteur en date du XXX



LANDISET

SAS à capital variable, capital social de 6.141 €
10 chemin des Rues, 35550 SAINT GANTON
851 680 710 R.C.S - Rennes

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 et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

I – Activité de l'émetteur et du projet

A. Objet de la société

La société LANDISET a pour objet de porter un projet de production d'énergies renouvelables, savoir :

- Le développement, le financement, la construction, l'installation, l'exploitation, l'animation et le suivi d'exploitation technique du site de production d'énergies renouvelables du parc éolien de SAINT-GANTON (35550) ;
- La vente des dites énergies produites ;
- La promotion des énergies renouvelables et des économies d'énergie notamment dans le cadre de l'organisation de formations, séminaires, colloques, manifestations à destination de tous publics ;
- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus et susceptibles de faciliter le développement de la société.

B. Spécificités impactant directement les modalités de gestion :

Une gouvernance collective par collèges. LANDISET comprend 4 collèges avec une répartition fixe des droits de vote et sans relation avec le capital détenu.

Collèges	% des droits de vote
Citoyens	25 %
Acteurs de l'énergie citoyenne	35 %
Collectivités	22 %
Acteurs de l'investissement territorial	18 %

Ce système de gouvernance, reconnaît la place primordiale qu'occupent les habitants dans un projet citoyen et la nécessaire dimension collective qui en résulte. Cela garantit la pérennité d'un projet citoyen.

Les droits de vote accordés au collège citoyen et au collège des acteurs de l'énergie citoyenne sont alors supérieurs à la quantité social détenu par ses membres.

C. Levées de fonds

Les fonds levés seront utilisés pour financer le développement et la réalisation d'un parc éolien citoyen sur la commune de Saint-Ganton.

Les 320k€ collectés en capital constitueront les fonds nécessaires à l'obtention de l'autorisation environnementale. Ces 320k€ correspondent à une levée de fond de 126k€ entre septembre 2020 et février 2021, afin de réaliser le financement en fonds propres du projet susmentionné.

Si l'objectif de collecte visé n'est pas atteint, les partenaires Energ'IV, Énergies citoyennes en Pays de Vilaine et Eilan sont prêts à souscrire à des actions supplémentaires pour répondre aux besoins de la phase de développement.

Toutefois, la levée de fond pourra atteindre un montant maximum de 226 k€ en actions,

Les 100k€ supplémentaires éventuels collectés serviront aux études post-développement (complément d'études, actes notariés, étude de raccordement...).

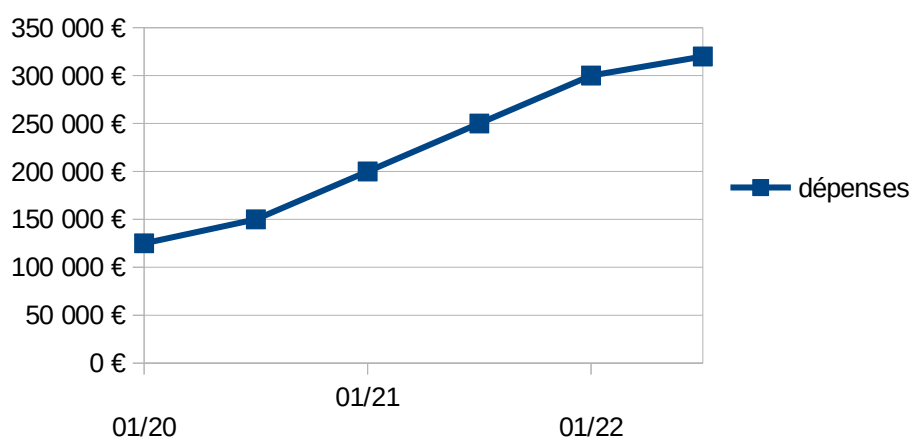
L'électricité produite devrait être vendue par l'émetteur via un tarif d'achat négocié auprès d'un fournisseur d'électricité et un complément de rémunération régulé par l'État sur une durée de 20 ans qui dépend de la puissance possible à installer (études techniques en cours).

LANDISET a déjà réalisé deux autres levées de fonds :

	Levée de fonds 1	Levée de fonds 2
Dates de début et de fin	3 juin 2019 à 11 février 2020	12 février 2020 à août 2020
Type(s) de titres	actions	actions
Valeur nominale des titres	1€	1€
Prime d'émission (le cas échéant)	0	67€
Nombre de titres souscrits	3 338	2 803
Total	3 338€	190 604€

- La société ayant été créée il y a moins d'un an, il n'existe pas encore de comptes déposés pour le premier exercice.
- La société n'est pas endettée à ce jour et ne prévoit pas de contracter d'emprunt dans la phase de développement.
- Éléments prévisionnels sur l'activité ;
-

Dépenses prévisionnelles



Ces dépenses correspondent à l'accompagnement du développement, les études (de vent, de paysage, d'acoustique et naturaliste), le dossier d'étude d'impacts environnementaux, l'administratif, la concertation et la communication autour du projet.

● Composition du Conseil de Direction :

Nom	Prénom	Représentant la structure au sein du Conseil de Direction	Commune de résidence	Rôle dans la société
TIGER	Pierre	Association St Gant'éole	Saint-Ganton	Président
CHABIN	Joseph	Association St Gant'éole	Guipry-Messac	Directeur Général
DENIAUD	Yves	Association EPV	Montauban-de-Bretagne	Administrateur
BOUREL	Claude		Saint-Ganton	Administrateur
MASSIOT	Jean		Saint-Ganton	Administrateur
DAYOT	Daniel		Langon	Administrateur
TIGER	Robert		Saint-Ganton	Administrateur
DEBRAY	Nicolas	Enercoop Bretagne	Saint-Just	Administrateur
COTTAIS	Fabienne	Mairie Saint-Ganton	Saint-Ganton	Administrateur
Reste à nommer suite aux élections		Redon Agglomération		Administrateur
HANROT	Martin	Eilan	Saint-Malo	Administrateur
CLAUSSE	David	Energ'IV	Le Rheu	Administrateur

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 : landiset@enr-citoyennes.fr

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

Les principaux risques liés à l'investissement en capital dans des installations de production d'énergie renouvelable sont :

1. Risques liés à la production d'énergie renouvelable :

- Risques de développement :
 - Des études sont réalisées, elles peuvent chacune conduire à abandonner le projet sur le site définit, ce qui conduit à la perte des sommes engagées dans la réalisation de ces études.
 - Non obtention de l'autorisation d'exploiter délivrée par la Préfecture.
 - Coût de raccordement trop élevé pour la viabilité économique du projet.
 -
- Risques de construction :
 - Aléas pendant le(s) chantier(s) de construction (retard de livraison, défaillance d'un fournisseur,

conditions météorologiques, sanitaires, ou prestataire).

-
- Risques de financement et assurances :
 - La réalisation d'une installation est soumise à l'obtention d'un prêt bancaire dans des conditions de taux, de durée et de garanties favorable au projet et d'une police d'assurances adéquate.
- Risques d'exploitation :
 - Risque de variation à la baisse du prix de vente de l'électricité dans le cadre de l'évolution des dispositifs de soutien public au secteur des énergies renouvelables, impactant la capacité des nouvelles installations à atteindre un équilibre économique, et donc à la société de trouver des opportunités d'investissement.
 - Risque de modification des contrats en cours de la vie de l'installation (bail, assurance, ...)
 - Malfaçons de construction ou d'études peuvent avoir des conséquences sur le résultat économique de la société malgré la prise d'assurances.

2. Risques liés à la situation financière de la société :

- Risque lié à la variabilité du capital : chaque actionnaire peut se retirer de la société s'il le souhaite, entraînant une réduction du capital de la société. Plusieurs dispositions des statuts limitent ce risque :
 - Une clause d'inaliénabilité interdit d'effectuer cette sortie avant un délai de 1 an après l'obtention des autorisations purgées de tout recours et ce dans la limite de 8 ans à compter de la constitution de la société soit le 12/02/2020. Sauf cas particulier, sur décision du Conseil de Direction.
 - Une part significative du capital est apportée par des investisseurs territoriaux et citoyens, ce qui favorise une bonne stabilité de l'actionnariat.
- Risque lié à la situation financière de la société. Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la société dispose, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois.
- Risque lié au caractère bénévole d'une part des personnes impliquées dans la gestion et le fonctionnement de la société (disponibilité notamment). Le Conseil de Direction est constitué de bénévoles mais aussi d'institutionnels, et la constitution de ce Conseil de Direction en assure la stabilité.

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

III – Capital social

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

LANDISET a inscrit dans ses statuts un montant maximum de capital à 3 millions d'euros.

À échéance 2021, les associés se sont mis d'accord sur une capitalisation pouvant aller jusqu'à 380k euros (formalisé dans le Pacte d'associés).

C'est l'Assemblée Générale qui décide les augmentations de capital.

La répartition de l'actionnariat de la société à aujourd'hui :

COLLÈGES	Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	somme capital apporté	% droits de vote
Citoyens	Individus et clubs	206	3,35 %	14 008 €	25%
Acteurs de l'énergie citoyenne	Saint-Gant'Eole Citoyen	1096	17,84 %	1 096 €	35%
	Énergies citoyennes en Pays de Vilaine	240	3,91 %	240 €	
	Enercoop Bretagne	736	11,98 %	49 981 €	
Collectivités	Commune de Saint-Ganton	2000	32,56 %	2 000 €	22%
	REDON Agglomération	737	12,00 %	50 116 €	
Acteurs de l'investissement territorial	Energ'IV	736	11,98 %	49 981 €	18%
	Eilan	390	6,35 %	26 520 €	
		6141	100%	193 942 €	100%

Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital social qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social : droit au versement de dividendes, droit à l'information.

Chaque associé dispose d'une voix dans son collège quel que soit le nombre d'actions qu'il détient, suivant le principe coopératif : une personne égal une voix.

Les délibérations au sein des collèges sont prises à la majorité.

Les décisions de chaque collège sont pondérées suivant la répartition indiqué ci-dessus.

IV – Titres offerts à la souscription

IV.1 – DROITS ATTACHÉS AUX TITRES OFFERTS À LA SOUSCRIPTION

Les titres offerts sont ceux décrits au chapitre III (capital). Les droits attachés à ces titres sont décrits au paragraphe III ci-dessus.

[Cliquez-ici](#) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachées aux titres qui vous sont offerts.

Le niveau de participation des dirigeants de LANDISET est décrit dans le tableau suivant.

Concernant les personnes morales, il s'agit de la participation financière de la structure.

Fonction	Nb de parts	Droits de vote
Pierre TIGER (Président)	74	1 voix au sein de son collège
Joseph Chabin (Directeur Général)	30	

autres administrateurs		
BOUREL Claude	30	
DAYOT Daniel	15	
MASSIOT Jean	30	
TIGER Robert	23	
Saint Gant'Eole Citoyen	1 096	
EPV	240	
Enercoop Bretagne	736	
Eilan	390	
Redon Agglomération	737	
Ernerg'IV	736	
Commune de Saint-Ganton	2.000	

IV.2 – CONDITIONS LIÉES À LA CESSION ULTÉRIEURE DES TITRES OFFERTS À LA SOUSCRIPTION

- **les clauses restreignant la faculté de céder les titres souscrits :**

Les actions sont inaliénables (ne peuvent être cédées) jusqu'à un an après l'obtention des autorisations purgées de tout recours ou au maximum huit ans après la constitution de la société, soit le 3 juin 2027.

Par exception la cession d'actions pourra être autorisée par le Conseil de direction.

Passé ce délai, vous pourrez céder vos actions librement :

- entre associés d'un même collègue ;
- au profit du conjoint, d'un descendant ou ascendant ayant dores et déjà la qualité d'associé ;
- par donation, décès ou liquidation de communauté de biens entre époux au profit de personne ayant d'ores et déjà la qualité d'associé ;
- pour l'attribution d'actions aux membres d'un club d'investisseurs suite à dissolution.

Seront soumises à l'agrément du Conseil de Direction :

- les cessions entre associés membres de différents collèges ;
- les cessions d'actions au profit d'un conjoint, d'un descendant ou ascendant n'ayant pas la qualité d'associé ;
- la transmission d'actions par donation, décès ou liquidation de communauté de bien entre époux au profit de personne n'ayant pas la qualité d'associé.

- **les clauses de cession forcée :**

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

- liquidation d'une société associée, liquidation judiciaire d'un associé ;
- changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code du commerce dans les conditions prévues ci-avant ;
- violation d'une disposition statutaire.

La décision d'exclusion est prise par décision collective des associés statuant à la majorité des deux tiers des présents ou représentés ; l'associé dont l'exclusion est proposée ne participe pas au vote et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul de cette majorité.

La totalité des actions de l'associé exclu doit être cédée dans les trois mois de la décision d'exclusion. Le prix de cession des actions de l'exclu sera déterminé d'un commun accord ou, à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-3 du Code civil.

- **les clauses conférant un droit de sortie conjointe en cas de survenance d'un fait générateur :**

Dans le cas où un ou plusieurs associés envisagerait(aient) de céder plus de 50 % des actions composant le capital de la société à un tiers, comme en cas de réalisation projetée de toute opération financière et notamment de toute fusion-absorption, augmentation ou réduction de capital qui aurait pour effet immédiatement ou à terme de lui ou de leur faire perdre la majorité du capital ou de droit de vote de la société, il(s) s'engage(nt) à l'égard du ou des autres associés qui restent libres de leur choix à acquérir ou faire acquérir par un tiers dont il(s) se portera(ont) garant(s) tout ou partie de ses ou de leur titres.

L'investisseur est invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres financiers offerts :

- [l'article L. 233-3 du Code du commerce,](#)
- [l'article 1843-3 du Code civil.](#)

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 ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ; (voir paragraphe sur les clauses restreignant les cessions)
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé.
- risque de sur-évaluation de l'action : la valeur de l'action a été fixée par l'Assemblée Générale et validée par un commissaire aux apports. Ce prix s'applique à tout souscripteur depuis le 12 février 2020.

IV.4 – MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CAPITAL DE L'ÉMETTEUR LIÉE À L'OFFRE

Répartition des droits de vote avant et après la réalisation de la levée de fond et dilution du capital :

	Avant réalisation de l'offre	Après réalisation de l'objectif minimum de l'offre	Après réalisation de l'objectif maximum de l'offre
Nombre d'actions	6141	8000	9474
Nombre d'actionnaires, % du capital détenu, % des droits de vote	Voir le tableau au chapitre III	La société est à capital variable et comprend un grand nombre d'actionnaires dont il n'est pas possible de connaître précisément la nature avant la fin de l'offre.	
Dilution du pourcentage du capital, pour une personne détenant 1% du capital avant la souscription	1%	0.77 %	0.65 %

Les pourcentages de droits de vote sont fixes par collège (cf chapitre 4), la modification du pourcentage de détention du capital ne les modifie pas. Cependant, l'augmentation du nombre d'actionnaires dans un collège conduit à une dilution des voix au sein de celui-ci.

V – Relations avec le teneur de registre de la société

Identité du teneur de registre de la société (émetteur ou son mandataire) :

DANIEL AVOCAT ET ASSOCIÉS
107 avenue Henri Fréville – BP 40217 – 35202 RENNES Cedex 2
02.99.51.63.53
dad.avocats@wanadoo.fr

Les copies des inscriptions aux comptes individuels des investisseurs dans les livres de l'émetteur pourront être délivrées par courriel et par courrier postal aux personnes concernées.

VI. Modalités de souscription

Les bulletins de souscription sont recueillis soit par mail à l'adresse suivante : landiset@enr-citoyennes.fr, soit au format papier à l'adresse 10 chemin des Rues, 35550 SAINT GANTON.

Un reçu est remis au souscripteur.

Le paiement se fait par chèque ou virement.

[Cliquez-ici](#) pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre.

Calendrier de l'offre

Date	Étapes clés
Septembre 2020	Dépôt du DIS et de l'ensemble de la communication à caractère promotionnel à l'adresse suivante depotdis@amf-france.org

Septembre 2020	Ouverture de la période de souscription
Mars 2021	Clôture de la période de souscription
Juin 2021	Publication des résultats

Les investisseurs réalisent le paiement de la somme correspondant au montant de leur souscription dès leur souscription.

Les titres seront émis dans un délais de 9 mois après la souscription.

Modalités de restitution du montant de la souscription en cas de non-réalisation de l'offre ou de souscription

La société locale se réserve la possibilité de rembourser par virement ou par chèque le souscripteur en cas de refus de souscription. La date d'inscription sur le registre fait foi. Dans ce cas un reçu est également demandé à l'actionnaire concerné.

En cas de non réalisation du projet éolien citoyen, les sommes restantes seront redistribuées aux actionnaires.