

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

Ce document constitue l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

PRÉSENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 08/01/2024



GAMA

Société en Commandite par Actions à capital variable
18 rue frère, 33000 Bordeaux
Numéro d'identification RCS 978 875 680- Greffe Bordeaux

« 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

La raison d'être de la Société est de contribuer à la transition écologique, ainsi qu'à la réduction de la précarité énergétique et au renforcement de l'autonomie des territoires. Pour cela, la Société se donne pour mission de favoriser le développement des rénovations énergétiques performantes, intégrant autant que possible une rénovation globale adressant l'ensemble des 6 points de la rénovation énergétique (isolation combles, sol, murs, menuiseries, ventilation, mode de chauffage), et permettant ainsi aux propriétaires de mieux vivre, avec un meilleur confort et un reste à vivre plus important. La Société a également pour objectif de concourir au développement durable par le fait de l'impact écologique des rénovations réalisées en faisant passer des logements énergivores à des DPE A, B ou C en divisant par 3 à 10 leur consommation énergétique, participant ainsi à limiter l'impact de la consommation énergétique de nos logements sur le dérèglement climatique et favorisant l'autonomie des territoires.

Cette recherche d'utilité sociale est rendue possible par l'achat de quote-part de logements en France en rémunération du financement de leur rénovation énergétique. Les propriétaires de ces logements s'engagent à effectuer une rénovation énergétique au sens décrit par les organismes publics. Les objectifs de la SCA GAMA sont l'acquisition de quote-part minoritaire de maisons ayant des projets de rénovation performante pour des coûts variant de 10 000 € à 100 000 € environ. L'objectif pour 2023-2024 est de réaliser environ 100 opérations.

La SCA GAMA lève des fonds pour financer différents projets de rénovation énergétique de biens immobiliers. Les premiers projets à financer par la SCA sont en cours de sélection.

Cette offre de titres financiers a pour objectif de lever un montant maximum de 8 000 000 euros en actions, entre le 8 janvier 2024 et le 7 janvier 2025 pour assurer le financement des projets en cours de développement.

Dans le cas où la levée n'atteindrait pas l'objectif visé par la SCA GAMA, cela aurait pour conséquence de limiter le nombre de projets financés.

L'exercice 2023-2024 étant le premier exercice fiscal de la SCA GAMA, aucun compte de résultat, aucun rapport de gestion ni aucun rapport de commissaires aux comptes ou rapport du Conseil de Surveillance ne sont disponibles. Nous les ajouterons sur le site www.vasco-impact.com dès qu'ils seront disponibles.

La SCA GAMA est une société en commandite par actions dont l'unique associé commandité et gérant personne morale est la SAS Vasco.

La SAS Vasco est une société par actions simplifiée à capital variable fondée et dirigée par [Sébastien Prot](#), [Mathieu Guerschoux](#) et [Hervé Degreve](#). La SAS Vasco a pour rôle d'identifier et de monter des projets en cherchant et accompagnant des propriétaires souhaitant effectuer une rénovation énergétique performante de leur maison mais rencontrant des difficultés de financement. Ces projets sont ensuite proposés à la SCA GAMA qui pourra décider ou non de financer tout ou partie de ces rénovations en rentrant en indivision sur les biens immobiliers en question.

La SAS Vasco accompagne également la SCA GAMA sur la collecte de fonds. Elle met pour cela à disposition de la SCA une plateforme logicielle associée à des outils marketing (digital ou non) permettant la bonne organisation de cette collecte. Vous trouverez également ici [l'organigramme de Vasco](#)

La SCA GAMA indique qu'elle n'a pas réalisé d'autres levées de fonds et il s'agit donc de sa première opération de financement. Il est important de noter que la Société a pour ambition de réaliser d'autres levées de fonds pour financer de nouveaux projets du même type lors des années qui suivront cette première année d'activité.

Le capital étant variable d'un jour à l'autre, il pourra être demandé à l'adresse investir@vasco-impact.com quel est le niveau du capital social à un tout instant.

Toute copie des différents rapports envoyés aux organes sociaux ou qui seront envoyés aux organes sociaux peuvent être obtenus sur demande à l'adresse investir@vasco-impact.com

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

Les principaux risques liés à l'émetteur ou à son secteur d'activité qui pourraient avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière, ses résultats et donc sur les investissements de ses associés, sont les suivants :

Risques liés à l'activité dans l'immobilier:

1- Risques de variation à la baisse des prix de l'immobilier

La valorisation des parts d'immobilier détenues est directement liée au marché de l'immobilier, dont les prix ont augmenté de 4% par an en moyenne sur les 25 dernières années (cf [insee](#)). Le risque de baisse n'est néanmoins pas à exclure, mais est mitigé par (i) le mécanisme par lequel GAMA détient 13% du bien pour un investissement à hauteur de 10% de sa valeur (ii) le choix d'investissement de GAMA dans des biens dont la valeur augmentera suite à la rénovation énergétique financée (voir étude sur la [valeur verte des logements](#))

2- Risques liés aux difficultés de vente des parts de biens détenues

La rentabilité des investissements et le fonctionnement de la Société repose en partie sur la plus-value réalisée lors de la vente des parts de biens détenues : soit lors de la vente du bien immobilier, soit lors du rachat de la quote-part de GAMA par le propriétaire. La vente forcée des parts détenues est juridiquement possible si à l'issue de la première période de 10 ans le propriétaire refusait (i) de racheter la quote-part de GAMA, (ii) et de céder son bien (iii) et de signer une nouvelle convention avec GAMA pour 10 ans supplémentaires.

3- Risques liés à la survenance de dommages sur les biens

Le risque de dommages est inhérent au fait que les biens soient occupés ou loués. Afin de limiter le risque de dommages, les propriétaires ont l'obligation d'assurer leur bien et GAMA bénéficie de tous dédommagements à hauteur de sa quote-part de détention du bien.

Risques économiques

4- 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.

La société dispose des liquidités liées à la création de la structure (37 100 €) non encore investis et n'a pour l'instant que très peu de charges fixes. Elle a donc un fonds de roulement net suffisant pour couvrir ses besoins de trésorerie pour les 12 premiers mois d'exercice. Cependant elle ne disposera pas des fonds nécessaires à la réalisation de nouveaux projets sans le concours de nouveaux investisseurs et aucun engagement d'acquisition ne sera pris par la société tant que les fonds ne seront pas à sa disposition.

Risques liés à la gestion de la trésorerie et à la liquidité :

5- Risque lié à la gestion de la trésorerie

La trésorerie gérée par la société est importante en raison du décalage entre l'augmentation de capital et les investissements effectivement réalisés dans les différents projets ainsi qu'entre le moment où des provisions pour travaux sont réalisées et le moment où les travaux sont effectivement engagés. La politique de gestion définit la

manière dont cette trésorerie doit être placée. Ainsi aucun risque de change ne sera pris et une exposition très limitée sera réalisée sur des produits comportant des risques de perte en capital.

6- Risque de liquidité (en cas de retrait massif d'associés commanditaires)

Le capital social d'une société à capital variable est susceptible de diminution. Celle-ci est limitée par trois éléments (i) une inaliénabilité des parts sur 3 ans qui suivent la souscription; (ii) la réduction d'impôt ouverte aux souscripteurs particuliers si la SCA Gama obtient ultérieurement l'agrément ESUS, sous réserve qu'ils conservent leurs parts pendant 7 ans minimum ; (iii) la diminution de capital est limitée statutairement à 10% par an. En outre, le Gérant a prévu de conserver sous forme de liquidités disponibles 10% des montants souscrits pour faire face à cette hypothèse.

Un récapitulatif des différents types de risques est donné ci-dessous :

Intitulé du risque	Probabilité du risque	Ampleur du risque
Risque de variation à la baisse des prix de l'immobilier	MOYEN	MOYEN
Risques liés aux difficultés de vente des parts de biens détenues	FAIBLE	FAIBLE
Risques liés à la survenance de dommages sur les biens	FAIBLE	FAIBLE
Risques liés à la situation financière de la société	FAIBLE	FAIBLE
Risques liés à la gestion de la trésorerie	MOYEN	FAIBLE
Risques de liquidité en cas de retrait massif	FAIBLE	FAIBLE

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. La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

L'assemblée générale de la société a aussi conféré des délégations de compétence permettant d'augmenter immédiatement le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés dans la limite de 8 millions d'euros par période glissante de 12 mois. L'Assemblée Générale a donné ce pouvoir au Gérant c'est-à-dire la SAS VASCO.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionariat de la société](#)

Droits et conditions attachés aux valeurs mobilières émises : chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Les associés commanditaires ne sont responsables des pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant 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 :

> [articles 12, 13, 14 et 15 des statuts de la SCA GAMA:](#)

IV – Titres offerts à la souscription

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

Les droits attachés aux titres offerts à la souscription sont les suivants :

- Droit de vote : le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix ;
- Droit aux dividendes et à l'actif sous jacent : chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes ;

- Droit préférentiel de souscription : la société étant à capital variable, les actionnaires ne bénéficient pas de droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'émission d'actions nouvelles y compris dans le cadre de la présente Offre au Public de Titres Financiers ;
- Droit d'accès à l'information

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

> [articles 12, 13, 14 et 15 des statuts de la SCA GAMA](#)

Le dirigeant du Gérant personne morale (Sébastien Prot) a souscrit à la SCA à hauteur de 500 €
Les dirigeants se réservent la possibilité de participer à l'Offre et leurs souscriptions seront visibles sur le tableau décrivant la répartition de l'actionnariat décrit plus haut.

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

Deux clauses limitent la faculté de céder les titres offerts à la souscription :

- > Une clause d'inaliénabilité temporaire de 3 ans ;
- > Une clause statutaire limitant la réduction du capital à 10% d'une année sur l'autre.

Les demandes de retrait sont traitées à la date de clôture de l'exercice au cours duquel elles ont été reçues. Elles doivent être reçues avant la clôture de l'exercice et seront remboursées une seule fois à l'issue de la tenue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes annuels de l'année de la demande de retrait. Cette assemblée générale précisera également la valeur des actions ayant fait l'objet de la demande de retrait.

Il est important de noter que si les demandes de retrait devaient être trop importantes et dépasser la limite statutaire de réduction de capital, les retraits seraient acceptés par ordre d'ancienneté de la souscription, suivant le registre chronologique des souscriptions tenu par le Gérant.

L'investisseur est invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres financiers offerts :

> [Article 14 des statuts de la SCA GAMA](#)

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 ;
- Le retour sur investissement dépend de la réussite des projets financés

IV.4 – Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Les deux tableaux ci-dessous présentent le nombre d'actions existantes de la SCA GAMA avant et après la réalisation de l'offre (en prenant pour hypothèse que l'intégralité des titres offerts sera souscrite) :

Répartition actuelle, avant l'émission des actions nouvelles autorisée par l'Assemblée :

Actionnaires	Nombre d'actions	Montant du Capital	% du capital	% des droits de vote
Fondateurs	3 710	37 100 €	100%	100%
Total	3 710	37 100 €	100%	100%

Répartition potentielle, après l'émission des actions nouvelles autorisée par l'Assemblée :

Actionnaires	Nombre d'actions	Montant du Capital	% du capital	% des droits de vote
Fondateurs	3 710	37 100 €	0,46%	0,46%

Nouveaux actionnaires	800 000	8 000 000€	99,54%	99,54%
Total	803 710	8 037 100 €	100%	100%

V – Relations avec le teneur de registre de la société

Le teneur de registre est :

SCA GAMA
Gestion des Souscriptions
18 Rue Frère, 33000 Bordeaux
Email : investir@vasco-impact.com
Tel : 06 20 18 45 27

Les certificats sont envoyés par email lors de la souscription et une copie peut également être demandée par email sur simple demande.

VI – Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

La SCA GAMA est une société qui acquiert de l'immobilier (maisons et appartements) directement ou indirectement, via l'entrée en indivision sur le bien ou via la prise de participation dans des sociétés de portage (SCI).

La SCA GAMA est une Société en Commandite par Actions dont le commandité unique est la SAS VASCO. SAS VASCO est également le gérant de la SCA GAMA.

Un contrat a également été signé avec la SAS VASCO par lequel cette dernière

- Réalise le montage des projets qui sont proposés à la SCA GAMA pour réalisation de l'investissement,
- Apporte une plateforme logicielle et des outils marketing permettant d'assister la SCA GAMA dans le cadre de la collecte de fonds.
- S'assure de la bonne réalisation du projet, ainsi que du débouclage de l'opération d'investissement (prolongation ou revente des parts)

Pour le montage de chacun des projets, VASCO SAS facture à la SCA GAMA un montant qui vient s'ajouter aux frais de la transaction (frais de notaires) calculés comme un pourcentage du montant investi (6 % HT).

Pour ce qui concerne la plateforme logicielle et les outils marketing, une partie des frais de dossier (1.2% sur le total de 2.5% HT) de chacun des investisseurs sera prélevée par la SAS VASCO, l'autre partie étant conservée par la SCA GAMA (1.3% sur les 2.5% HT) pour payer ses coûts de structure et les ressources humaines nécessaires à l'opération.

Pour l'accompagnement des porteurs de projets tout au long de la période de co-investissement et jusqu'à son débouclage, la SAS Vasco prélèvera chaque année des frais de 0,9% HT du montant des actifs sous gestion.

VII – Modalités de souscription

Le bulletin de souscription est disponible [sur le site web de Vasco](#)

La souscription peut se faire intégralement en ligne par la signature de ce bulletin de souscription. Celle-ci sera validée par le paiement du virement pour un montant prévu.

Pour valider la souscription :

- Pour les personnes physiques : une pièce d'identité vous sera demandée et pour les investissements supérieurs à 10 000 €, un justificatif de domicile vous sera également demandé.
- Pour les personnes morales : un KBIS vous sera demandé.

Les souscriptions seront automatiquement arrêtées dès lors que la totalité du montant envisagé pour cette Offre aura été atteinte (8 000 000 €). Si plusieurs souscriptions arrivent le même jour et génèrent un dépassement de ce montant, un prorata sera réalisé sur chacune de ces souscriptions pour que le montant total ne dépasse pas cette limite. Dans ce cas là, un remboursement vous sera fait par virement.

Les souscriptions ne sont pas révocables avant la clôture de l'offre

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- [La page web sur laquelle vous pouvez réaliser la souscription](#)
- [Toutes les principales questions sur l'investissement](#)

Le calendrier indicatif de l'offre est le suivant :

- Date d'ouverture de l'offre : 8 janvier 2024 ;
- Date de fermeture de l'offre : 7 janvier 2025 ;
- Date d'émission des titres : la date à laquelle les virements ont été reçus suite à la signature d'un bulletin de souscription ;
- Acquisitions de biens immobiliers avec des projets de rénovation performante: elles se feront au cours de l'année selon les montages et les validations des projets