

Document d'information synthétique

Actions ordinaires de Communauté Bricks 2

Présentation de l'émetteur au 30 septembre 2026 — Version réduite

COMMUNAUTÉ BRICKS 2

Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 euros

5e étage, 90 rue Maryam Mirzakhani, 34000 Montpellier

RCS Montpellier 109 975 086

Président-directeur général : Cédric Guilhem O'Neill

Contact : contact@bricks.co

[Consulter la version complète du DIS et ses annexes](#)

Les annexes et pièces accessibles dans la version complète complètent les rubriques I à VII présentées ci-dessous. Les renvois du présent document permettent de les consulter.

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

Caractéristique	Conditions de l'offre
Titre et prix	Action ordinaire CB2 de 10 € nominal, émise à 10 €, intégralement libérée ; une action, une voix.
Montant de la présente offre	Enveloppe réservée : 11 999 990 € au maximum, soit 1 199 999 actions ; souscriptions individuelles inférieures à 100 000 € ; minimum 10 €. Seul ce volet est couvert par le présent DIS.
Période de souscription	Du 1er octobre 2026 au 30 septembre 2027, sous réserve des formalités préalables à l'ouverture ; clôture anticipée possible.
Emploi des fonds CB2	100 % des souscriptions définitivement réalisées investis dans Groupe Bricks ; pas de frais de levée ni de détention prélevés par CB2 ou Bricks.
Base de prix Groupe Bricks	290 000 000 € avant apport, divisés par 113 806 793 actions ; quotient de référence ≈ 2,5481782972 € par action Groupe Bricks.

I.1 Activité et société cible

COMMUNAUTÉ BRICKS 2, ci-après « CB2 », a commencé son activité le 10 septembre 2026 et a été immatriculée le 15 septembre 2026. Elle souscrit, acquiert, détient et gère des participations pour son propre compte, notamment dans Groupe Bricks, et exerce les droits attachés à ces participations. Le souscripteur devient actionnaire de CB2 ; il n'acquiert directement aucun titre de Groupe Bricks ni d'Izola Bank. Le premier exercice social de CB2 se termine le 31 décembre 2027. La société ne dispose pas encore de comptes annuels clos.

Groupe Bricks développe, à travers ses sociétés opérationnelles, des activités d'investissement et de financement immobilier ainsi que des projets de services financiers. La demande des investisseurs, les conditions de financement et les risques des opérations immobilières influencent les volumes et les revenus du groupe. La mise en œuvre des nouveaux services dépend des autorisations propres à chaque activité. Le projet d'acquisition d'Izola Bank, à Malte, est porté par Azure Financial Limited. Le contrat d'acquisition, ci-après le « SPA », est daté du 14 septembre 2026 ; sa réalisation demeure soumise aux conditions présentées à la rubrique VI.

I.2 Utilisation des fonds

CB2 réalise une levée de fonds d'un montant total maximal de 30 000 000 euros au titre de sa première émission d'actions. Cette émission comprend deux tranches distinctes : une enveloppe réservée de 11 999 990 euros faisant l'objet du présent document d'information synthétique, et une enveloppe réservée de 18 000 010 euros destinée aux investisseurs souscrivant au moins 100 000 euros chacun. Le minimum global de réalisation de 22 500 000 euros s'apprécie sur les deux tranches, après rétractations et annulations.

CB2 s'engage à investir dans Groupe Bricks 100 % du montant des souscriptions définitivement réalisées au titre de la première émission, sans retenue de trésorerie ni prélèvement de frais de levée sur cette assiette. Les montants non attribués ou à restituer en sont exclus. Le capital initial de 37 000 euros demeure affecté au financement des frais de fonctionnement de CB2 et ne sera pas investi dans Groupe Bricks. Groupe Bricks assure gratuitement la tenue de la comptabilité de CB2. Aucun frais de détention n'est facturé aux souscripteurs au titre de l'offre.

L'investissement de CB2 dans Groupe Bricks repose sur une valorisation des titres de 290 000 000 euros avant apport, retenue par la direction sur la base du rapport de valorisation de Beaulieu & Co du 29 septembre 2026, joint en annexe A02. La base de calcul comprend 113 806 793 actions, hors 1 697 178 actions autodétenues dont les formalités d'annulation sont en cours auprès du greffe du tribunal de commerce, sur un total de 115 503 971 actions avant annulation. Le quotient de référence est de 290 000 000 / 113 806 793, soit environ 2,5481782972 euros par action Groupe Bricks. Le nominal d'une action Groupe Bricks est de 1 euro. Le nombre entier d'actions et la prime d'émission seront fixés dans les actes d'investissement afin d'affecter à Groupe Bricks la totalité du montant effectivement souscrit auprès de CB2.

[Rapport de valorisation Groupe Bricks — Beaulieu & Co — 29 septembre 2026](#)

CB2 investira dans Groupe Bricks 30 000 000 euros si la première émission est intégralement souscrite, ou 22 500 000 euros si elle est réalisée au minimum prévu. Dans ce second cas, les moyens nouveaux du groupe seront inférieurs de 7 500 000 euros. Une collecte inférieure au minimum entraîne la non-réalisation de l'émission et le remboursement des souscripteurs. La réduction du montant collecté impose à Groupe Bricks d'adapter ses dépenses ou de mobiliser des financements complémentaires ; leur obtention n'est pas garantie.

Groupe Bricks affectera les fonds au financement du projet bancaire, au renforcement des fonds propres et aux coûts d'intégration, ainsi qu'au développement de ses activités existantes. La répartition détaillée entre ces emplois sera arrêtée en fonction du calendrier des opérations et des besoins. Les financements complémentaires nécessaires ne sont pas garantis. Les engagements financiers liés au projet bancaire sont présentés à la rubrique VI.

I.3 Autres levées et information financière

Les fondateurs ont apporté 37 000 euros au capital social lors de la constitution de CB2. Le présent DIS porte exclusivement sur une offre d'un montant maximal de 11 999 990 euros. La société réalise concomitamment d'autres levées de fonds : cette offre s'inscrit dans une première émission d'actions d'un montant total maximal de 30 000 000 euros, menée parallèlement à une offre distincte destinée aux investisseurs acquérant au moins 100 000 euros de titres par investisseur et par offre distincte. Les deux offres contribuent au minimum global de réalisation de 22 500 000 euros ; leurs allocations cumulées ne peuvent dépasser 30 000 000 euros. Les émissions ultérieures relèvent de la délégation globale de 50 000 000 euros décrite à la rubrique III.

[Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau synthétisant les levées de fonds de l'émetteur.](#)

Annexe 1 — Levées, délégations et capital de CB2

Documents financiers et organisation

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :
aux comptes existants ;
aux rapports du (ou des) commissaire(s) aux comptes réalisés au cours du dernier exercice et de l'exercice en cours, s'ils existent ;
au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans ;
à des éléments prévisionnels sur l'activité ;
à l'organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe ;
au curriculum vitae des représentants légaux de la société ;
à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction.

Annexe 2 — Informations financières, prévisions et pièces accessibles

Rubrique VI — Organigrammes et sociétés interposées

Annexe 3 — Direction et documents de référence

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 : contact@bricks.co, objet « Documents sociaux CB2 », ou au siège de CB2, 5e étage, 90 rue Maryam Mirzakhani, 34000 Montpellier.

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

1 Situation financière et continuité de CB2

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. Le capital initial de 37 000 euros est réservé à son fonctionnement ; Groupe Bricks assure gratuitement la tenue de sa comptabilité.

Pour les six mois suivants, la direction prévoit de financer les dépenses de fonctionnement limitées de CB2 au moyen de ces mêmes ressources, sans prélèvement sur les souscriptions intégralement investies dans Groupe Bricks. Cette prévision repose sur le maintien de la gratuité de la comptabilité et du niveau limité des charges. Des dépenses imprévues ou une évolution de ces conditions pourraient nécessiter des ressources complémentaires. Les distributions de Groupe Bricks ne sont pas garanties.

2 Concentration et interposition

CB2 concentre l'investissement sur Groupe Bricks. Ses revenus et sa valeur dépendent des distributions et de la valeur de cette participation, qui peuvent rester nulles ou indisponibles pendant une longue période. Les droits dans les sociétés opérationnelles sont exercés par leurs actionnaires directs, non par chaque souscripteur CB2. Des dettes, impôts ou contraintes de distribution à chaque niveau peuvent réduire ou empêcher les flux jusqu'à l'investisseur.

3 Activité immobilière et défaillance des contreparties

La conjoncture immobilière, les taux, les retards de travaux, les défauts d'emprunteurs et la réalisation des garanties influencent l'activité et la réputation du groupe. Les retards et pertes sur les projets financés peuvent réduire les volumes, les commissions et la confiance des utilisateurs. Le succès d'une plateforme ne garantit pas le remboursement de chaque opération.

4 Autorisations et réalisation de l'acquisition bancaire

La réalisation de l'acquisition d'Izola Bank est soumise notamment aux autorisations de la Malta Financial Services Authority (MFSA) et de la Banque centrale européenne (BCE), ainsi qu'aux autres conditions contractuelles. Ces autorisations peuvent être retardées, assorties de contraintes ou refusées. Le calendrier des nouveaux services et des synergies dépend de l'obtention de ces autorisations et de la prise de contrôle effective.

5 Financement et engagements liés à Azure

L'opération bancaire nécessite des financements et des apports en capital, auxquels s'ajoutent les coûts d'intégration et les besoins de développement. Les garanties données par Groupe Bricks et ses engagements éventuels envers un actionnaire minoritaire peuvent entraîner des décaissements supplémentaires. Un retard d'autorisation, un financement insuffisant ou un échec de l'opération peut immobiliser ou exposer à une perte des fonds engagés et affecter la situation financière du groupe.

6 Exécution des prévisions et valorisation

Le scénario d'évaluation retient un EBIT estimé du groupe de 10 millions d'euros en 2026 et un scénario atteignant 59 millions d'euros en 2033, avec une marge opérationnelle passant de 40 % à 45 %. Ces montants sont des estimations approximatives portant sur l'ensemble des sociétés du groupe, agrégées à titre informatif sans consolidation comptable formelle ; ils ne correspondent pas au seul résultat de la société Groupe Bricks. La progression des revenus et de la rentabilité, les besoins de recrutement et d'investissement, les contraintes réglementaires et le calendrier d'intégration peuvent s'écarter de ces hypothèses. La valorisation de 290 millions d'euros retenue par la direction ne garantit ni la réalisation des prévisions ni la valeur future des titres et ne constitue ni une certification des informations financières ni une attestation d'équité.

7 Gouvernance et conflits d'intérêts

Groupe Bricks et Summit sont les fondateurs de CB2, qui prévoit elle-même d'investir dans Groupe Bricks. Les fonctions communes, les liens de contrôle et les prestations intragroupe peuvent influencer le prix d'investissement, les choix de financement et les flux entre entités. Les procédures applicables aux conventions réglementées ne suppriment pas tout conflit économique. La composition de l'actionnariat futur et les décisions de vote peuvent diluer ou réduire l'influence de chaque investisseur.

8 Prestataires et opérations techniques

La collecte, les contrôles d'identité, le rapprochement des virements, la signature, le dépôt et le registre dépendent de systèmes et de prestataires. Une défaillance, une cyberattaque, une fraude ou une erreur peut retarder l'allocation, l'émission ou la restitution. La réception des fonds ne constitue pas, à elle seule, la réalisation de l'augmentation de capital ; celle-ci nécessite les formalités et le certificat prévus par la loi.

9 Collecte insuffisante et immobilisation des fonds

La réalisation exige au moins 22 500 000 euros de souscriptions valables, payées, retenues et non rétractées, en cumulant les deux offres. Les enveloppes réservées sont de 11 999 990 euros pour le DIS et de 18 000 010 euros pour l'offre distincte. Le DIS intégralement alloué exige au moins 10 500 010 euros dans l'autre offre ; l'offre distincte intégralement allouée exige au moins 4 499 990 euros dans le DIS. À défaut du minimum global, l'émission est abandonnée et les versements sont restitués. La fenêtre pouvant aller jusqu'au 30 septembre 2027 implique une immobilisation potentiellement longue, sans intérêt contractuel pour ce seul motif. Le droit de rétractation de quatre jours décrit en rubrique VII et les recours légaux après six mois restent applicables.

10 Fiscalité et évolutions réglementaires

L'investissement et les flux intragroupe sont soumis à des règles fiscales et réglementaires susceptibles d'évoluer. Aucun avantage fiscal ni éligibilité au PEA-PME n'est garanti par la seule souscription. Les contraintes prudentielles de la banque et les règles des activités réglementées peuvent limiter leur développement, les distributions et la mise en œuvre des synergies.

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.

Le capital social est constitué de 3 700 actions ordinaires, intégralement souscrites et libérées. L'émission décrite dans le présent document porte exclusivement sur des actions ordinaires ; elle ne crée ni action de préférence ni droit de vote multiple. CB2 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 extraordinaire du 28 septembre 2026 a délégué au conseil d'administration sa compétence pour augmenter le capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription, dans la limite d'un plafond nominal global de 50 000 000 euros et pour une durée de 26 mois, jusqu'au 28 novembre 2028. Le conseil d'administration du 28 septembre 2026 a fixé la première émission à un montant maximum de 30 000 000 euros, compris dans cette enveloppe, avec un minimum de réalisation de 22 500 000 euros.

Le capital actuel est de 37 000 euros, divisé en 3 700 actions ordinaires de 10 euros : 3 699 détenues par Groupe Bricks et une par Summit. Cette répartition résulte des statuts constitutifs du 10 septembre 2026. La présente première émission peut créer au maximum 3 000 000 actions ordinaires supplémentaires. Elle ne crée ni action de préférence, ni droit de vote multiple, ni tranche réservée aux salariés.

L'assemblée générale de la société a aussi conféré des délégations de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés dans la limite de 135 135,135135 % du capital social de l'émetteur. La délégation la plus longue prend fin le 28 novembre 2028. Le tableau présentant de manière détaillée la liste de ces délégations est accessible en cliquant sur ce lien hypertexte.

Tableau des délégations de compétence

Le plafond global de 50 000 000 euros est rapporté au capital initial de 37 000 euros. Il ne constitue pas le montant pouvant être collecté dans le cadre du seul présent DIS. Groupe Bricks et Summit ne souscrivent pas à la première émission et ont renoncé individuellement aux droits correspondants. Les actionnaires souscrivent un engagement de renoncer à leurs droits préférentiels lors des émissions ultérieures dans la limite du solde disponible de cette délégation, soit 20 000 000 euros après une première émission intégrale de 30 000 000 euros. Si la première émission est réalisée au minimum de 22 500 000 euros, ce solde est de 27 500 000 euros. Les conditions et les limites de cet engagement sont présentées à la rubrique IV.1 ; chaque renonciation est formalisée lors de l'émission concernée.

Annexe 1 — Délégation et répartition de l'actionnariat

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société.

Rubrique IV.4 — Capital et droits de vote avant et après émission

Chaque action ordinaire donne droit à une voix et à une quote-part proportionnelle des bénéfices, de l'actif net et du boni de liquidation, dans les conditions légales et statutaires. Les pertes sont limitées aux apports, sous réserve d'obligations personnelles distinctement contractées. Les actionnaires disposent des droits d'information, de participation et de vote prévus par les textes. Aucune valeur de remboursement ni sortie n'est garantie.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) 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 7 à 13, 28 à 32 et 35 des statuts de CB2. Le contrat d'émission et de souscription décrit les conditions propres à l'émission et au circuit de cession.

Annexe 4 — Articles statutaires relatifs aux actions

IV – Titres offerts à la souscription

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

Les actions nouvelles sont ordinaires, émises au pair à 10 euros et intégralement payées en numéraire lors de la souscription. Elles sont de la même catégorie que les actions existantes. Elles portent jouissance à compter de la réalisation de l'augmentation et sont assimilées aux actions ordinaires existantes pour les distributions décidées postérieurement, conformément à la décision d'émission. Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des privations ou suspensions légales.

Les droits financiers sont proportionnels au capital : bénéfices distribués, actif net et boni après paiement des créanciers. Aucune distribution minimale, aucun intérêt et aucun remboursement à échéance ne sont dus. La détention ne confère ni siège au conseil, ni veto particulier, ni maintien garanti d'un pourcentage du capital. Les informations et assemblées demeurent accessibles indépendamment du maintien d'un compte actif sur la plateforme.

La délégation maintient le droit préférentiel de souscription. Groupe Bricks et Summit ont renoncé individuellement à l'exercice de ce droit pour la première émission. Lors de sa souscription, chaque nouvel actionnaire signe l'engagement individuel de renonciation aux émissions ultérieures joint à la documentation de l'offre. Cet engagement couvre le solde disponible du plafond nominal global de 50 000 000 euros, pour des émissions d'actions ordinaires de 10 euros, émises au pair et intégralement libérées en numéraire, d'un montant de 10 000 000 euros au plus chacune, avant l'expiration de la délégation le 28 novembre 2028. Le conseil décide ces émissions sans nouvelle autorisation de l'assemblée générale dans les limites de la délégation. Les renonciations sont formalisées pour chaque émission ; la signature de l'engagement ne supprime pas automatiquement les droits futurs. Cette organisation expose l'actionnaire à une dilution de sa participation et ne lui impose aucune souscription supplémentaire.

[Engagement individuel relatif aux droits préférentiels de souscription](#)

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts : articles 7 à 13, 28 à 32 et 35 des statuts de CB2 et contrat d'émission et de souscription, notamment ses articles 2, 8, 9 et 10.

Annexe 4 — Texte des articles statutaires

Annexe 3 — Contrat et pièces de souscription

Les dirigeants n'ont pris aucun engagement personnel de souscription à cette offre. La détention des actions de constitution par Groupe Bricks et Summit est distincte de leur participation personnelle.

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

À la date du présent document, aucun service organisé de revente des actions CB2 n'est disponible sur Bricks.co. Son ouverture par une entité du groupe est subordonnée aux habilitations requises pour les prestations proposées et au respect de leurs conditions d'exercice. Aucune date d'ouverture, possibilité de trouver un acquéreur, liquidité ou prix de revente n'est garanti.

Après réalisation de l'augmentation de capital, toute vente volontaire emprunte le circuit prévu à l'article 13 des statuts. Lorsqu'un vendeur et un acquéreur sont déjà identifiés et ont convenu des titres et du prix, CB2 assure le traitement administratif de la cession régulière et les inscriptions requises, directement ou par son mandataire. La demande est adressée à contact@bricks.co, objet « Cession d'actions CB2 », ou au siège. Ce traitement ne comprend ni recherche d'acquéreur ni service d'investissement sans habilitation.

Ce circuit ne confère pas à CB2 un pouvoir d'agrément discrétionnaire, n'impose pas un prix non accepté par les parties et ne comporte aucun engagement de rachat. Les frais éventuels sont communiqués et acceptés avant la prestation. Les transmissions légales et les transmissions autres qu'une vente volontaire restent traitées selon leur régime propre. Aucun droit de sortie conjointe ni obligation générale de cession forcée n'est prévu pour les actions CB2 par les conditions de cette offre.

L'investisseur est invité à cliquer sur ce lien hypertexte pour accéder à des exemples d'application de ces clauses de liquidité et à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres financiers offerts : article 13 des statuts de CB2 et article 10 du contrat d'émission et de souscription.

Annexe 5 — Exemples de cession et de dilution

Annexe 4 — Article 13 des statuts

Annexe 3 — Contrat d'émission et de souscription

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 ;*
- *risque lié à la cession de contrôle : les investisseurs ne bénéficient pas d'une clause leur permettant de céder leurs titres dans des conditions financières équivalentes à celles de l'actionnaire qui céderait le contrôle de la société ;*
- *le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé ;*
- *risque d'acquérir les titres à un prix qui pourrait s'avérer trop élevé.*

Les actions CB2 ont les mêmes droits, sans garantir le maintien d'un pourcentage de détention. Le prix de 10 euros ne fixe aucune parité avec les actions Groupe Bricks. La participation indirecte de CB2 dans Groupe Bricks peut être diluée par l'exercice des BSA2024 et BSPCE2024 antérieurement attribués ainsi que par les émissions autorisées au titre des dispositifs BSA2026 et BSPCE2026. Les exercices déjà constatés sont compris dans le capital existant et ne sont pas ajoutés une seconde fois à la dilution future. Le solde du plan 2024 retenu est de 7 351 000 actions possibles ; le plafond commun autorisé en 2026 est de 13 650 552 actions, soit 21 001 552 actions potentielles au total. Les illustrations figurent à l'annexe 5.

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

Groupe Bricks et Summit ne souscrivent pas à l'émission nouvelle. Les actions nouvelles sont attribuées aux nouveaux souscripteurs. Chaque action représente une voix ; les pourcentages du capital et des voix sont donc identiques, sous réserve des privations ou suspensions légales. Les nouveaux investisseurs sont regroupés dans le tableau pour présenter leur détention collective.

Actionnaires	Avant émission	Après émission de 22,5 M€	Après émission de 30 M€
Nouveaux souscripteurs	0 / 0 %	2 250 000 / 99,835826 %	3 000 000 / 99,876819 %
Groupe Bricks	3 699 / 99,972973 %	3 699 / 0,164130 %	3 699 / 0,123148 %
Summit	1 / 0,027027 %	1 / 0,000044 %	1 / 0,000033 %
Total actions	3 700	2 253 700	3 003 700
Capital social	37 000 €	22 537 000 €	30 037 000 €

La première émission comprend deux enveloppes réservées : 11 999 990 euros, soit 1 199 999 actions, pour le DIS ; 18 000 010 euros, soit 1 800 001 actions, pour l'offre distincte. Les demandes sont classées séparément dans chaque enveloppe, sans classement commun ni transfert automatique des montants non utilisés. Le minimum global de 22 500 000 euros exige au moins 4 499 990 euros du DIS si l'autre enveloppe est entièrement allouée, ou 10 500 010 euros de l'offre distincte si le DIS est entièrement alloué. Une attribution dans l'offre distincte est soit nulle, soit au moins égale à 100 000 euros par investisseur. Les souscriptions rétractées sont exclues du calcul.

V – Relations avec le teneur de registre de la société

Les actions sont inscrites dans les comptes individuels de titres tenus sous la responsabilité de COMMUNAUTÉ BRICKS 2, à son siège : 5e étage, 90 rue Maryam Mirzakhani, 34000 Montpellier. Les demandes relatives au registre sont adressées à contact@bricks.co, objet « Registre CB2 ».

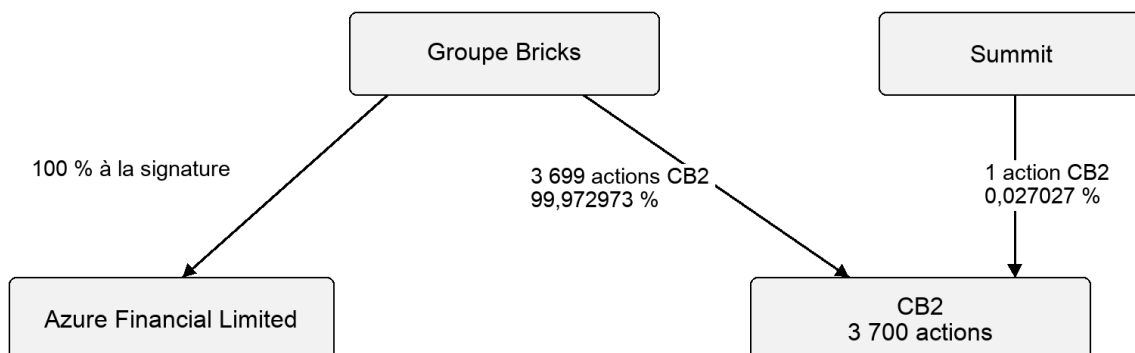
L'inscription intervient après la constatation régulière de l'augmentation de capital par le conseil, au vu du certificat du dépositaire et des souscriptions retenues. Une attestation précisant le nombre d'actions et la date d'inscription est remise sur support durable après cette inscription. Tout actionnaire peut en demander une copie aux coordonnées du teneur de registre.

CB2 conserve les mouvements, les comptes et les justificatifs de façon à assurer leur intégrité et leur traçabilité. Le transfert de propriété lors d'une cession résulte de l'inscription en compte dans les conditions légales. L'actionnaire doit tenir ses coordonnées à jour pour recevoir les convocations, les notifications et les copies des écritures.

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

VI.1 Structure de détention

Les schémas ci-dessous présentent l'actionnariat initial de CB2 puis les interpositions prévues après l'émission et la réalisation de l'opération bancaire. Les acquisitions soumises à autorisations sont identifiées séparément des participations existantes.



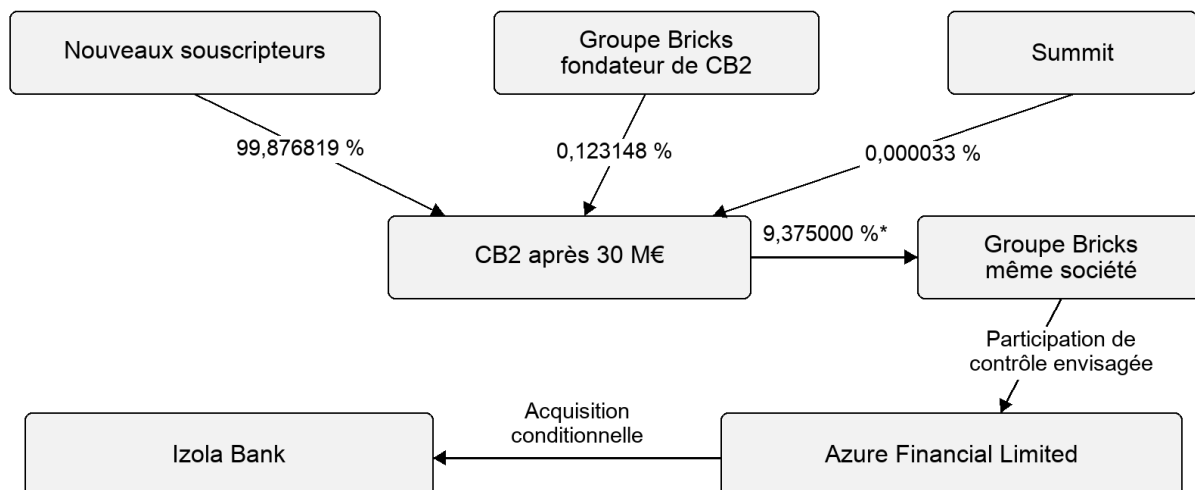
Izola Bank : acquisition contractuellement prévue, encore conditionnelle.

Investissement CB2 dans Groupe Bricks : préparé, non constaté réalisé.

Lien de détention	Situation au 30 septembre 2026
Groupe Bricks → CB2	3 699 / 3 700 actions, soit 99,972973 % ; statuts CB2 du 10 septembre 2026.
Summit → CB2	1 / 3 700 action, soit 0,027027 % ; mêmes statuts.
Groupe Bricks → Azure Financial Limited	100 % à la signature, selon le considérant B du SPA du 14 septembre 2026.
CB2 → Groupe Bricks	Investissement préparé dans le cadre de cette offre ; nombre de titres et réalisation non constatés par ce DIS.
Azure / Groupe Bricks → Izola Bank	Acquisition soumise aux conditions contractuelles et réglementaires du 14 septembre 2026.

Groupe Bricks détient initialement 99,972973 % de CB2. L'investissement de CB2 dans Groupe Bricks interviendra après la réalisation de l'augmentation de capital de CB2 et la vérification des règles relatives aux participations réciproques et au contrôle. Sans nouvelle souscription des fondateurs, Groupe Bricks détiendra 0,123148 % de CB2 après une émission de 30 millions d'euros, contre 99,972973 % avant émission. Les éventuelles restrictions légales aux droits de vote seront appliquées en fonction de la structure effectivement réalisée et des accords de contrôle.

VI.2 Organisation après réalisation des opérations



* Participation économique illustrative de CB2 dans Groupe Bricks. L'acquisition bancaire demeure soumise aux autorisations et conditions applicables ; Groupe Bricks acquiert également directement une action de la banque.

Niveau	Structure conditionnelle
Investisseurs → CB2	À 30 M€ : nouveaux souscripteurs 99,876819 % ; Groupe Bricks 0,123148 % ; Summit 0,000033 %, hors souscription nouvelle des fondateurs.
CB2 → Groupe Bricks	Participation issue de l'apport de fonds au prix définitif. Illustration économique à 30 M€ : $30 / (290 + 30) = 9,375000 \%$, sous les seules hypothèses de l'annexe 5.
Groupe Bricks → Azure	Participation de contrôle envisagée, avec présence d'un actionnaire minoritaire externe ; structure soumise aux accords et autorisations applicables.
Azure et Groupe Bricks → Izola Bank	Azure acquiert les actions prévues au contrat ; Groupe Bricks acquiert directement une action. Azure est le souscripteur de l'apport de 2 786 885 € contre 5 387 978 actions nouvelles prévu au contrat.

Les souscripteurs détiennent des actions de CB2. Leurs droits sur les sociétés opérationnelles sont exercés indirectement, à travers les participations successives. Les droits financiers peuvent être réduits par les dettes, les intérêts minoritaires et les restrictions de distribution de chaque société.

VI.3 Périmètre opérationnel

Le tableau présente les participations opérationnelles du groupe. Les acquisitions envisagées d'Izola Bank et d'Orbex sont distinguées des participations existantes.

Entité	Actionnaire direct	Détention ou opération envisagée
Bricks SAS	Groupe Bricks	100 %
Bricks Property Management SAS	Groupe Bricks	100 %
Bricks Invest SAS	Groupe Bricks	94,9 %
Bricks Gestion 1 SAS et Bricks Retail SAS	Bricks Invest	100 % chacune
Eurobricks Properties (Portugal)	Bricks Invest	100 %
Iberbricks Unipessoal Lda (Portugal)	Groupe Bricks	100 %

Entité	Actionnaire direct	Détention ou opération envisagée
Best Bricks Limited (Maurice)	Groupe Bricks	100 %
Bricks Origination LLC-FZ (Dubai)	Groupe Bricks	100 %
Baillardran	Groupe Bricks	60 %
Azure Financial Limited (Malte)	Groupe Bricks	100 % actuellement ; participation minoritaire externe envisagée après l'opération
Izola Bank plc (Malte)	Azure et Groupe Bricks	Acquisition conditionnelle
Orbex Limited (Chypre)	Groupe Bricks	Acquisition de 100 % envisagée, soumise notamment à autorisation CySEC

VI.4 Groupe Bricks

Groupe Bricks est une société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 953 693 173. Son capital social avant annulation est de 115 503 971 euros. Son siège est situé au 1231 avenue du Mondial 98, 34000 Montpellier. Son président est Summit, représentée par Cédric Guilhem O'Neill. Elle est la société de tête dans laquelle CB2 investit les fonds collectés. Les formalités d'annulation des 1 697 178 actions autodétenues sont en cours auprès du greffe du tribunal de commerce. Ces titres sont exclus de la base de prix de 113 806 793 actions retenue pour l'investissement.

Les comptes sociaux de Groupe Bricks pour l'exercice 2025 portent sur la holding. Ils ne constituent pas des comptes consolidés du groupe.

Droits attachés aux actions Groupe Bricks

Les actions Groupe Bricks que CB2 prévoit de souscrire sont soumises aux statuts de Groupe Bricks. L'article 11 organise notamment un droit de préemption et une procédure d'agrément, sous réserve des transferts libres. Il prévoit une sortie conjointe proportionnelle lorsque l'associé fondateur transfère à un tiers au moins 20 % de sa participation, et une sortie conjointe totale notamment en cas de changement de contrôle ou de transfert à un concurrent, dans les conditions statutaires. Une obligation de sortie conjointe peut également conduire CB2 à céder la totalité de sa participation lorsque les conditions prévues par les statuts sont réunies.

Ces droits et restrictions s'exercent au niveau de CB2, en sa qualité d'actionnaire de Groupe Bricks. Ils ne confèrent pas directement aux souscripteurs un droit de vendre leurs actions CB2 aux mêmes conditions. Le produit d'une cession réalisée par CB2 demeure son actif ; sa distribution suppose une décision sociale et le respect des règles applicables. Les statuts coordonnés de Groupe Bricks, notamment leur article 11, figurent dans les pièces annexées.

VI.5 Prévisions et valorisation

L'EBIT présenté est une estimation globale et approximative du résultat opérationnel de l'ensemble des sociétés du groupe. Le terme « consolidé » désigne ici une agrégation réalisée à titre informatif : aucune consolidation comptable formelle n'est effectuée. Il ne s'agit pas de l'EBIT des seuls comptes sociaux de la société Groupe Bricks. L'EBIT désigne le résultat opérationnel après amortissements, avant charges financières et impôt. Le scénario d'évaluation présenté par la direction retient, sur ce périmètre de groupe, un objectif d'EBIT de 10 millions d'euros en 2026 communiqué par le management. Il prévoit ensuite un EBIT estimé de 14, 19, 25, 32, 40, 49 et 59 millions d'euros de 2027 à 2033. Le chiffre d'affaires passe de 25 à 131 millions d'euros sur la période. Les hypothèses et sensibilités figurent à l'annexe 2. La valeur des titres retenue pour l'opération est de 290 millions d'euros.

VI.6 Acquisition bancaire

Le projet d'acquisition d'Izola Bank plc, immatriculée à Malte sous le numéro C 16343, est porté par Azure Financial Limited, immatriculée à Malte sous le numéro C 117089, avec la participation de Groupe Bricks. Sa réalisation demeure soumise aux autorisations réglementaires et aux conditions du contrat d'acquisition du 14 septembre 2026.

À la date du présent document, les travaux complémentaires d'analyse financière et d'organisation nécessaires à la validation du projet d'acquisition n'ont pas encore été réalisés. Il est donc prématuré d'arrêter les besoins et ressources de financement détaillés ainsi que l'organisation de la direction pour le périmètre après acquisition ; les prévisions présentées dans ce document demeurent des hypothèses du management et ne constituent pas un plan d'intégration finalisé. Les informations financières historiques disponibles et les engagements contractuels déjà pris sont présentés séparément ci-dessous et dans les annexes.

Le financement de l'opération couvre l'acquisition, le renforcement des fonds propres de la banque, son intégration et ses besoins de développement. L'organisation envisagée comporte une participation minoritaire externe dans Azure. Les droits et les engagements associés à cette participation peuvent créer des besoins de financement futurs et limiter les ressources disponibles pour les autres activités du groupe.

Des fonds ont déjà été engagés pour l'opération et restent soumis aux conditions contractuelles de mise à disposition. La collecte de CB2 ne garantit ni la réalisation de l'acquisition ni l'obtention des financements complémentaires nécessaires.

Azure doit apporter 2 786 885 euros au capital d'Izola Bank en contrepartie de 5 387 978 actions nouvelles, représentant environ 8,5 % après cet apport. Cet engagement intervient avant la réalisation de l'acquisition, selon les conditions et les délais contractuels. En cas d'échec imputable à l'acheteur, les titres ainsi souscrits peuvent être transférés au vendeur au titre des engagements de résiliation.

Groupe Bricks garantit les obligations de paiement d'Azure visées au contrat, indépendamment de l'obtention de financements par dette ou par des tiers. La réalisation est soumise notamment aux autorisations MFSA/BCE, aux opérations de capital et aux instruments de fonds propres additionnels de catégorie 1, ainsi qu'aux validations d'investissement étranger et de concurrence applicables.

Groupe Bricks supporte également des engagements éventuels de rachat de la participation minoritaire dans Azure. Leur mise en œuvre peut entraîner des besoins de financement supplémentaires et réduire les montants distribuables par le groupe. Ces engagements ne confèrent aucun droit de rachat aux actionnaires de CB2.

Annexe 3 — Documents de référence

VI.7 Convention de trésorerie intragroupe

Groupe Bricks et certaines de ses filiales sont parties à une convention de trésorerie coordonnée par Bricks SAS. Elle permet des avances intragroupe à taux nul, dans une limite annuelle de 10 millions d'euros, sans solidarité ni garantie implicite entre les sociétés. CB2 n'est pas partie à cette convention. Les avances peuvent affecter la disponibilité des liquidités et les distributions du groupe ; leur remboursement dépend de la situation des sociétés emprunteuses. La convention peut être communiquée sur demande.

VII – Modalités de souscription

Parcours de souscription et collecte des fonds

COMMUNAUTÉ BRICKS 2 réalise directement l'offre de ses propres actions et reçoit les souscriptions. Le souscripteur reçoit le DIS, les statuts, le contrat d'émission et de souscription, l'engagement relatif aux droits préférentiels de souscription et le bulletin individuel. Après vérification de son identité, de ses pouvoirs et de son admissibilité, il indique un nombre entier d'actions et transmet à CB2 les documents signés. La signature du bulletin constitue une demande maximale, soumise au droit de rétractation de quatre jours ci-dessous ; elle ne garantit ni attribution ni réalisation. Une copie est conservée sur support durable.

Le présent volet reçoit les demandes inférieures à 100 000 euros et dispose d'une enveloppe réservée de 11 999 990 euros, réduite de toute capacité déjà consommée au titre du cumul sur douze mois. L'offre distincte reçoit les demandes d'au moins 100 000 euros, avec sa propre information, dans une enveloppe réservée de 18 000 010 euros. Chaque attribution y est nulle ou au moins égale à 100 000 euros. Aucun transfert automatique de dossier ou de montant inutilisé entre les offres ou vers une émission ultérieure n'est permis.

Les fonds sont versés par virement au nom de COMMUNAUTÉ BRICKS 2 et déposés auprès d'une banque française ou d'un notaire habilité. Les coordonnées du dépositaire, l'IBAN, le BIC et la référence à utiliser sont communiqués au souscripteur dans des instructions de paiement sécurisées avant tout versement. Les fonds ne sont libérés qu'une fois les conditions légales réunies, au vu des documents requis pour cette augmentation de capital.

Attribution des actions

Dans chaque enveloppe, les demandes recevables et non rétractées sont classées selon l'ordre des virements effectivement crédités, conformément au contrat. Une attribution peut être partielle ou nulle. Aucun classement commun n'est appliqué. L'attribution définitive et la réalisation interviennent après expiration du délai de rétractation de toutes les demandes retenues ; elles respectent les délais du calendrier ci-dessous.

Rétractation et remboursements

Chaque souscripteur bénéficie d'un droit contractuel de rétractation sans motif ni frais pendant quatre jours calendaires à compter du lendemain de la signature de son bulletin. Il expire à 23 h 59, heure de Paris, le quatrième jour, y compris si l'offre a clôturé entre-temps. Le souscripteur adresse à contact@bricks.co, objet « Rétractation CB2 », une déclaration non équivoque identifiant sa souscription ; la date et l'heure d'envoi font foi. CB2 en accuse réception sur support durable. La souscription est annulée et les sommes versées sont intégralement remboursées dans les trente jours calendaires suivant la réception. À l'expiration du délai, la demande devient irrévocable, sous réserve des droits impératifs plus favorables et des droits d'annulation ci-après.

Tout fait nouveau significatif, erreur ou inexactitude susceptible d'influencer l'évaluation des titres entre le dépôt du DIS et la clôture donne lieu à un DIS modifié, déposé et communiqué selon les mêmes modalités. Il précise le délai raisonnable et la procédure d'annulation avec remboursement intégral. Les demandes sont adressées à contact@bricks.co, objet « Annulation CB2 », ou au siège. Les recours légaux après six mois sans réalisation à compter de l'ouverture restent applicables.

Les sommes non attribuées et, en cas d'échec de l'émission, l'intégralité des versements sont remboursées sans frais sur le compte d'origine admissible ou sur un compte vérifié du souscripteur, dans les délais précisés au calendrier ci-dessous.

La réalisation suppose au moins 22 500 000 euros de souscriptions valables, payées, définitivement retenues et dont le délai de rétractation est expiré, dans les deux enveloppes réservées. À défaut de réalisation dans le délai prévu, l'émission est abandonnée et les versements sont remboursés.

CB2 et Bricks ne prélèvent ni ne facturent de frais de souscription, de levée, de gestion ou de détention au titre de cette offre. Les frais propres à la banque de l'investisseur relèvent de sa convention. Un éventuel service futur de cession est distinct et ses conditions et frais doivent être acceptés avant son utilisation.

[Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre : bulletin de souscription, comprenant les renseignements individuels à compléter ; contrat d'émission et de souscription ; engagement individuel relatif aux droits préférentiels de souscription. Les instructions sécurisées de paiement sont remises séparément avant l'engagement et le versement.](#)

Annexe 3 — Documents à remettre avant signature

Calendrier indicatif

Étape	Date ou délai
Décisions, dépôt et information préalable	AGE, statuts et conseil d'administration du 28 septembre 2026 : délégation et première émission de 30 M€. Renonciations des fondateurs à cette émission. Avant l'ouverture : organisation du dépôt légal, dépôt du DIS et remise des documents de souscription.
Ouverture envisagée	À compter du 1er octobre 2026, après accomplissement des formalités préalables ; date effective communiquée avant tout engagement.
Signature et paiement	Pendant la fenêtre, après les contrôles requis ; paiement intégral. Rétractation gratuite jusqu'à 23 h 59, heure de Paris, le quatrième jour calendaire suivant la signature du bulletin.
Recours après six mois	Si absence de réalisation dans les six mois de l'ouverture effective : droits légaux de restitution décrits ci-dessus.
Clôture effective	Au plus tard le 30 septembre 2027 ; clôture anticipée régulièrement notifiée, sans réduction du délai individuel de rétractation.
Allocation et résultats individuels	Attribution dans les 10 jours ouvrés après clôture et après expiration des délais de rétractation des demandes retenues ; notification sous 2 jours ouvrés après décision.
Émission et inscription	Dans les 30 jours calendaires après clôture, après expiration des délais de rétractation, avec au moins 22,5 M€ de souscriptions retenues ; à défaut, abandon. Inscription et attestation après réalisation.
Restitution après rétractation ou non-attribution	Sans frais : sous 30 jours calendaires après réception de la rétractation ; pour les autres sommes non attribuées, après notification de l'attribution définitive ou du refus.
Restitution en cas d'échec	Remboursement intégral sans frais dans les 30 jours calendaires suivant le premier événement entre l'abandon et l'expiration du délai de réalisation.