



LEVÉE COMMUNAUTAIRE 2026

Investir dans Groupe Bricks

Via Communauté Bricks 2

Dès 10 € par action ordinaire CB2

Une participation indirecte dans le groupe.
Aucun titre direct de Groupe Bricks ou d'Izola Bank.

30 septembre 2026. DIS et annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.



Une décision d'investissement documentée

Vous pouvez perdre la totalité du capital investi.

La revente peut être difficile ou impossible. Aucun rendement, dividende ou prix de sortie n'est garanti.

Les actions de CB2 sont des titres non cotés. Cet investissement appelle un horizon long.

L'offre ne donne pas lieu à un prospectus soumis à l'approbation de l'Autorité des marchés financiers.

Consultez le DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes avant de souscrire. Ils sont disponibles auprès de CB2 à contact@bricks.co et à son siège.

L'agrément PSFP de Bricks SAS ne constitue pas une approbation de cette offre.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Le financement immobilier au cœur du projet

- 01** Investissement et financement immobilier, au travers des sociétés opérationnelles.
- 02** Origination et accompagnement de projets, avec une plateforme digitale et une relation avec les investisseurs.
- 03** Développement envisagé de services bancaires et d'investissement, soumis aux autorisations nécessaires.



Les volumes financés et remboursés aux utilisateurs ne constituent pas le chiffre d'affaires du groupe.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes. Rapport Beaulieu & Co du 29 septembre 2026.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Résultats historiques et périmètres

Bricks SAS - exercice 2025

5,64 M€

Chiffre d'affaires

-1,97 M€

Résultat net

Données de Bricks SAS présentées dans une version non encore auditée par le commissaire aux comptes.

Les comptes sociaux de Groupe Bricks concernent la holding. Ils ne sont pas des comptes consolidés du groupe.

Les prévisions du scénario d'évaluation sont distinctes de ces résultats historiques.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Les moteurs de développement du groupe

01

Origination

Identifier et accompagner les besoins de financement immobilier.

02

Services

Développer la relation avec les investisseurs et les porteurs de projets.

03

Plateforme

Répartir les coûts de technologie et d'exploitation sur une activité croissante.

La rentabilité dépend des volumes, des revenus perçus et des coûts. Les difficultés des projets immobiliers peuvent affecter l'activité et la réputation du groupe.

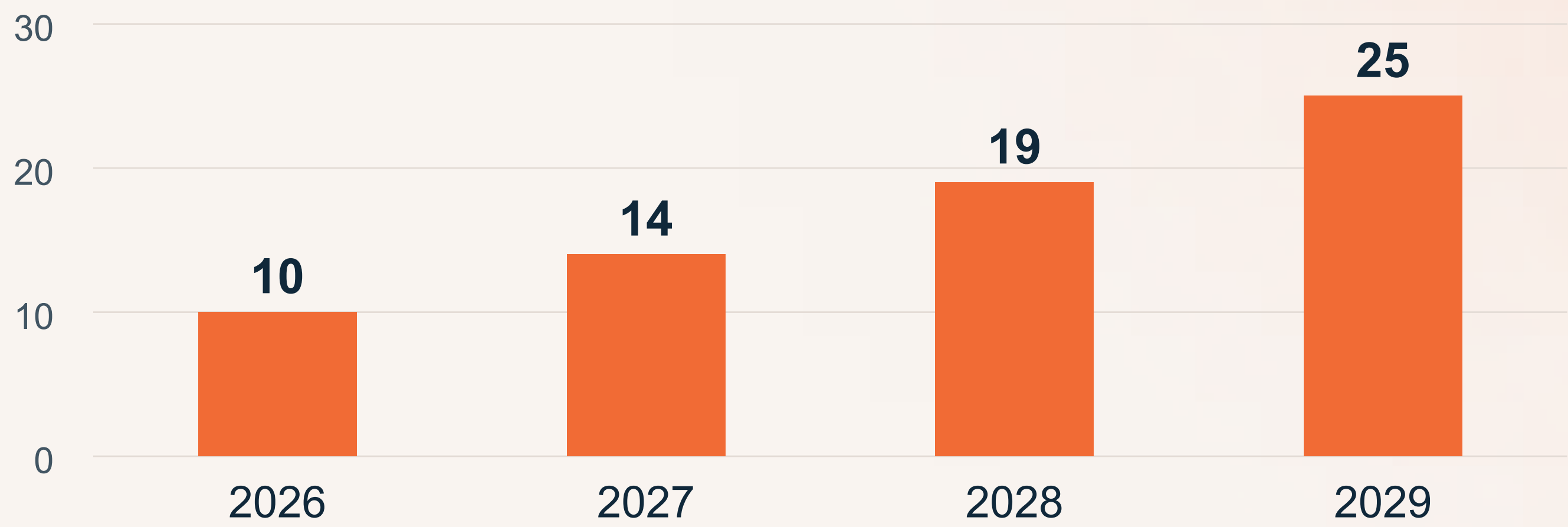
DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes. Rapport Beaulieu & Co du 29 septembre 2026.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Le scénario retenu pour l'évaluation

EBIT après amortissements, avant charges financières et impôt



10 M€ d'EBIT en 2026 : objectif communiqué par la direction.

Les années suivantes et le chiffre d'affaires sont les hypothèses du scénario Beaulieu, pas un budget consolidé approuvé.

Les résultats effectifs peuvent s'écarter sensiblement de ces prévisions.

En M€	2026	2027	2028	2029
Chiffre d'affaires	25	34	45	58
EBIT	10	14	19	25

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes. Rapport Beaulieu & Co du 29 septembre 2026.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Développer une banque digitale de l'immobilier

Le projet d'acquisition d'Izola Bank, à Malte, est porté par Azure Financial Limited avec la participation de Groupe Bricks.

Un contrat d'acquisition a été signé le 14 septembre 2026. La prise de contrôle reste conditionnelle.

L'objectif est de développer des services financiers complémentaires aux activités existantes.

Autorisations, calendrier, nouveaux services et synergies : leur réalisation n'est pas garantie.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Votre investissement dans le groupe

Schéma économique simplifié des opérations envisagées



DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d’illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l’AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Izola Bank : conditions et engagements

2 786 885 €

Apport contractuel d’Azure au capital d’Izola Bank

Cet apport intervient avant la réalisation de l’acquisition, selon les modalités contractuelles.

- 01** Autorisations MFSA/BCE et autres conditions contractuelles avant la prise de contrôle.
- 02** En cas d’échec imputable à l’acheteur, les titres souscrits peuvent être transférés au vendeur.
- 03** Groupe Bricks garantit certaines obligations d’Azure et supporte des engagements éventuels envers un minoritaire.

La collecte CB2 ne garantit ni la réalisation de l’acquisition ni les financements complémentaires.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d’illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l’AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Épargner, investir et préparer ses projets



Épargner

Faciliter la mise de côté et le suivi de ses projets.

Investir

Réunir les informations et suivre ses participations.

Se financer

Étudier les besoins et les dossiers, sans garantie d'obtention d'un crédit.

Comptes, paiements et services d'investissement : déploiement soumis aux habilitations et à la réalisation du projet. Ces usages ne sont pas tous disponibles aujourd'hui.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

L'emploi des fonds de la première émission

30 M€

Plafond global de l'émission

22,5 M€

Minimum net des rétractations et annulations

11 999 990 €

Plafond du volet couvert par le DIS

100 % des souscriptions réalisées investis dans Groupe Bricks

Projet bancaire, renforcement des fonds propres, intégration et développement des activités existantes. La répartition détaillée dépend du calendrier et des besoins.

Les 37 000 € de capital initial restent dans CB2 pour ses frais de fonctionnement. Les sommes non attribuées sont restituées.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

290 M€ : l'évaluation de Groupe Bricks

Valeur des titres avant apport - Beaulieu & Co, 29 septembre 2026

337,5 M€

Méthode des comparables

241,1 M€

Actualisation des flux (DCF)

290 M€

Moyenne 50/50, arrondie

Comparables : résultat net normalisé de 7,5 M€ × multiple de 45.

DCF : taux de 13,5 %, croissance terminale de 2 %. Dette nette et minoritaires neutralisés par convention.

Sensibilité : avec un EBIT inférieur de 20 %, la synthèse des méthodes atteint 230,1 M€.

Cette estimation ne garantit ni la valeur future des actions CB2 ni leur liquidité. Aucune valeur bancaire n'est ajoutée séparément au modèle.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes. Rapport Beaulieu & Co du 29 septembre 2026.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Une émission, deux offres distinctes

Offre couverte par le DIS

11 999 990 € maximum
De 10 € à moins de 100 000 €
par investisseur

Offre distincte

18 000 010 € réservés
Dès 100 000 € par investisseur
Information distincte

30 M€ maximum. Minimum : 22,5 M€ net des rétractations et annulations

Enveloppes fixes : aucun transfert automatique. Classement propre à chaque offre. Fenêtre du 1er octobre 2026 au 30 septembre 2027, après formalités préalables. Clôture anticipée possible.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Des actions ordinaires à 10 €

1 action

Une voix dans les assemblées de CB2

Droits financiers proportionnels au capital, dans les conditions légales et statutaires.

Droits d'information et de participation aux assemblées.

Aucune action de préférence et aucun droit de vote multiple.

Aucun dividende minimum, remboursement à échéance ou droit de rachat garanti.

La détention ne donne pas automatiquement un siège au conseil ni un droit de veto.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Une société anonyme à conseil d'administration

Cédric Guilhem O'Neill

Président-directeur général
et administrateur

Romain Marcel Jean-Louis Bazil

Administrateur

Yoann Stéphane Ros

Administrateur

CB2 n'emploie actuellement aucun salarié. Groupe Bricks tient gratuitement sa comptabilité. Le conseil fixe les orientations de la société.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Concentration et conflits d'intérêts

Une participation concentrée sur Groupe Bricks

La valeur de CB2 et ses revenus dépendent de cette participation.

Groupe Bricks et Summit sont les fondateurs de CB2. Les fonctions communes et prestations intragroupe créent des situations de conflit d'intérêts.

Dettes, impôts, intérêts minoritaires et restrictions de distribution peuvent réduire les sommes revenant à CB2 puis aux actionnaires.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Comprendre votre participation et sa dilution

1 000 €

100 actions ordinaires CB2

0,003329 %

Du capital de CB2 si 30 M€ sont souscrits

Les futures émissions de CB2 et les instruments BSA/BSPCE de Groupe Bricks peuvent réduire votre pourcentage ou votre exposition indirecte.

À la souscription, vous vous engagez à renoncer aux droits préférentiels des émissions ultérieures prévues au DIS, dans le solde de la délégation de 50 M€ jusqu'au 28 novembre 2028. Chaque renonciation reste à formaliser.

Illustration sans autres opérations, selon les hypothèses du DIS. Une baisse de pourcentage ne mesure pas à elle seule une perte de valeur.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Suivre et céder votre participation



- 01** Après réalisation : inscription des actions au registre de CB2 et attestation de détention.
- 02** Ventes volontaires via le circuit Bricks.co prévu aux statuts. Traitement administratif possible entre parties déjà identifiées, même sans marché organisé.
- 03** Toute estimation doit être datée, expliquée et peut évoluer à la hausse comme à la baisse.

Une estimation n'est pas un cours de marché. Aucun service organisé de revente CB2 n'est disponible ; aucun acquéreur ou délai de cession n'est garanti.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Les principaux risques à prendre en compte

Capital et liquidité	Perte partielle ou totale. Revente difficile ou impossible.
Exécution	Croissance, acquisitions, autorisations ou financements peuvent décevoir ou échouer.
Collecte	Le minimum dépend des deux offres. Les fonds peuvent rester immobilisés avant réalisation.
Gouvernance	Concentration sur Groupe Bricks, conflits d'intérêts et dilution.
Valorisation	Les hypothèses peuvent ne pas se réaliser. Le prix payé peut être trop élevé.

Présentation non exhaustive. Consultez les rubriques II et IV.3 du DIS avant toute souscription.

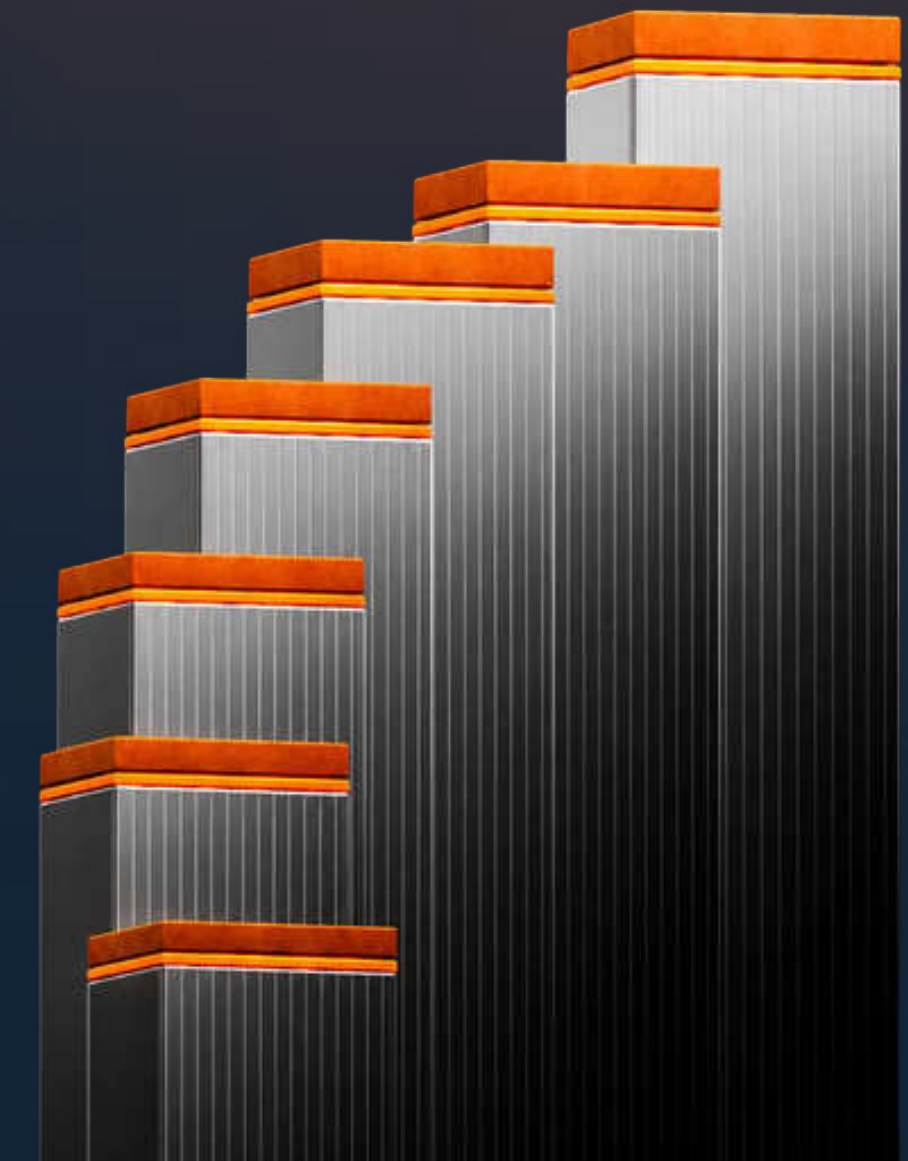
DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Documents, contrôles et virement

- 01** Lire le DIS, les statuts, le contrat, l'engagement relatif au DPS et le bulletin.
- 02** Transmettre identité, pouvoirs et justificatifs, puis indiquer le nombre entier d'actions demandé.
- 03** Signer le bulletin. Quatre jours calendaires pour se rétracter sans frais ni justification. L'attribution et la réalisation ne sont pas garanties.
- 04** Virer les fonds au nom de COMMUNAUTÉ BRICKS 2 selon les instructions sécurisées remises avant signature et paiement.



Rétractation : du lendemain de la signature à 23 h 59, heure de Paris, le 4e jour. Demande : contact@bricks.co, objet « Rétractation CB2 ». Remboursement intégral sous 30 jours calendaires après réception. Les droits impératifs plus favorables restent applicables.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Attribution, réalisation et remboursements

Étape	Délai prévu
Attribution	Sous 10 jours ouvrés après clôture, après les délais de rétractation
Notification	2 jours ouvrés au plus après décision
Réalisation	Sous 30 jours calendaires après clôture, minimum net 22,5 M€
Sommes non attribuées	30 jours calendaires après notification
Échec de l'émission	30 jours après le premier événement : abandon ou fin du délai de réalisation

Demandes recevables et non rétractées : classement des virements crédités dans chaque enveloppe. Aucun classement commun ni transfert entre offres. Attribution partielle ou nulle possible.

Après six mois sans réalisation, les recours légaux de restitution restent applicables, sans annulation automatique collective.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Des conditions à apprécier individuellement

Fiscalité

Le traitement fiscal dépend de votre situation et de la réglementation applicable.

Aucun avantage fiscal ni aucune éligibilité au PEA-PME ne sont garantis au titre de cette offre.

Frais de l'offre

CB2 et Bricks ne facturent aucun frais de souscription, de levée, de gestion ou de détention.

Les frais de votre banque et d'un éventuel service futur de cession sont distincts et suivent leurs conditions propres.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Les documents à lire avant de souscrire

- 01** DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.
- 02** Statuts CB2, contrat d'émission et de souscription, engagement relatif au DPS, bulletin et fiche de renseignements.
- 03** Rapport Beaulieu & Co, informations financières et organigramme du groupe.

Obtenir les documents

contact@bricks.co

Objet : « Documents CB2 »

COMMUNAUTÉ BRICKS 2
5e étage, 90 rue Maryam Mirzakhani
34000 Montpellier
RCS Montpellier 109 975 086

La documentation complète est remise avant votre engagement. L'offre et les titres ne font l'objet d'aucune approbation de l'AMF.

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.

Participer au développement de Groupe Bricks

Une participation indirecte à partir de 10 €

Prenez connaissance des perspectives, des droits attachés aux actions et des risques avant de décider.

Perte en capital possible. Revente et dividendes non garantis.

Documents et questions : contact@bricks.co

DIS du 30 septembre 2026 et ses annexes.

Communication à caractère promotionnel. Actions CB2 non cotées : risque de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidité.

Offre sans prospectus approuvé par l'AMF. DIS et annexes : contact@bricks.co.