

## DOCUMENTATION COMMERCIALE

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission  
d'actions de préférence de catégorie A non cotées par offre au public  
d'un montant inférieur à huit millions d'euros (8.000.000€)

***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 (« AMF ») et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'AMF.***



**COMMUNAUTE BRICKS 1 SCA (« CB1 SCA »)** propose aux investisseurs de souscrire à ses actions de préférence de catégorie A (« **ADP A** ») afin de lui permettre d'apporter des fonds à la société BRICKS.

Le montant net des fonds levés sera utilisé par CB1 SCA pour souscrire un bon de souscription autonome avec accord d'investissement rapide émis par BRICKS (« **BSA AIR CB1** »). Ce titre financier permettra à CB1 SCA, dans certaines hypothèses, d'acquérir, avec une décote, des actions de BRICKS.

### **ATTENTION :**

- ***Les titres financiers proposés par la présente offre sont des actions de préférence (les ADP A décrites ci-dessous) de la société holding (CB1 SCA).***
- ***En cas de succès de la présente offre (souscriptions confirmées et libérées d'au moins 6 millions d'euros), CB1 SCA versera le montant net récolté (tel que décrit ci-dessous) à la société BRICKS (décrite ci-dessous), qui s'en servira pour financer son développement. CB1 SCA recevra en échange un bon de souscription autonome décrit ci-dessous (le BSA AIR CB1), émis par BRICKS. CB1 SCA n'aura aucune activité économique et aucun actif significatif autre que le BSA AIR CB1. Par ailleurs CB1 SCA ne détiendra aucune action de BRICKS avant l'exercice éventuel du BSA AIR CB1.***
- ***Le BSA AIR CB1 donnera à CB1 SCA, dans certaines hypothèses, la possibilité d'acquérir, avec une décote, un nombre d'actions de BRICKS qui est incertain puisqu'il dépend de la valorisation future de BRICKS, elle-même incertaine.***
- ***Les facteurs pertinents pour déterminer la valeur future des ADP A sont multiples et incertains, en ce compris :***
  - ***le nombre d'actions de BRICKS pouvant être acquises le cas échéant par CB1 SCA au moyen du BSA AIR CB1,***
  - ***la date de leur acquisition,***
  - ***la valeur de ces actions BRICKS,***
  - ***le rendement éventuel (en dividendes, plus-values ou boni de liquidation) des actions de BRICKS,***
  - ***le rendement éventuel futur (en dividendes, plus-values ou boni de liquidation) des ADP A, et***
  - ***la possibilité de les revendre éventuellement (s'il existe un marché),***

***étant précisé que les ADP A ne donneront droit à aucun dividende en l'absence (i) de conversion du BSA AIR CB1 et (ii) d'une décision des actionnaires de BRICKS de distribuer un dividende.***

**Compte tenu de ces multiples incertitudes, la valeur du BSA AIR CB1, comme la valeur des ADP A, ne sont pas déterminées à ce jour, et par conséquent l'investissement dans les ADP A est hautement spéculatif.**

Les détails concernant les ADP A faisant l'objet de la présente offre, ainsi que des informations sur CB1 SCA, le BSA AIR CB1 et BRICKS sont présentés dans le document d'information synthétique. **L'investissement dans les ADP A est soumis à des risques importants de développements défavorables, y compris les facteurs de risque significatifs décrits dans le document d'information synthétique, pages 5 à 6.**

Les ADP A proposées par la présente offre ne constituent pas des titres de la société BRICKS, mais la valeur de ces ADP A dépendra notamment de l'évolution future de l'activité de BRICKS, qui est totalement indépendante de celle de CB1 SCA.

L'activité de BRICKS est la suivante :

BRICKS est l'opérateur d'une plateforme internet (« **Bricks.co** » qui vise à « démocratiser » l'investissement immobilier.

BRICKS propose sur son site aux investisseurs des *bricks*, c'est-à-dire des contrats de cession de revenus futurs, qui ne sont ni des titres financiers soumis aux règles applicables aux offres au public de titres financiers, ni des prêts soumis aux règles du monopole bancaire. Les *bricks* confèrent au collègue des titulaires de *bricks* correspondant à l'immeuble acquis, un droit à la totalité des revenus tirés de la propriété de l'immeuble (en ce compris tous loyers et toute plus-value de cession de l'immeuble), minorés des frais d'intermédiation et des frais de gestion. Chaque titulaire d'une *brick* perçoit ainsi une fraction des revenus nets provenant de l'immeuble, proportionnelle au rapport entre son investissement et le prix total de l'ensemble des *bricks* liées à l'immeuble correspondant.

L'activité actuelle de BRICKS est en expansion. Depuis sa création en novembre 2020, plus de 28.000 investisseurs ont investi sur Bricks.co, pour un montant total de 30.000.000 €. En novembre 2021, 1.500 investisseurs avaient investi 1.500.000 €. Au cours du seul mois de mars 2022, 10.000 investisseurs ont investi 8.000.000 €. Parallèlement, la base client augmente, avec une communauté composée, à date, de plus de 190.000 personnes.

Les fonds reçus par BRICKS à l'occasion de la souscription par CB1 SCA du BSA AIR CB1 seront intégralement affectés au développement de BRICKS, à l'exclusion de tout investissement immobilier. BRICKS envisage notamment de recruter des profils de haut niveau sur l'ensemble des transversales nécessaires au développement rapide d'une *scale-up*, d'augmenter significativement le nombre de biens financés et de se développer sur le marché européen.

La présente offre au public des ADP A à émettre par CB1 SCA est limitée initialement aux personnes ayant versé des fonds en réponse à la levée communautaire annoncée par BRICKS le 15 avril 2022 et suspendue le 27 avril 2022 (les « **Participants Initiaux** »), à laquelle il ne sera pas donné suite. (Cette ancienne offre était proposée par la société Communauté Bricks 2022, qui n'intervient pas dans l'offre faisant l'objet de la présente documentation commerciale et portait sur des cessions de revenus futurs et non des actions de préférence). **Les Participants Initiaux peuvent se faire rembourser intégralement des montants versés**, ou affecter une quote-part de ces montants à la souscription de la présente offre (tout montant non affecté à l'offre étant automatiquement et immédiatement remboursé après la Date de Clôture Intermédiaire), étant précisé que les Participants Initiaux ayant versé la somme de 10€ lors de l'ancienne offre communautaire auront le droit de souscrire une ADP A (et ne seront donc pas réduits proportionnellement). L'offre pourrait ensuite être ouverte à d'autres souscripteurs.

CB1 SCA communiquera sur son site internet ([accessible en suivant ce lien](#)) le montant des souscriptions recueillies auprès des Participants Initiaux au 8 juillet 2022 (la « **Date de Clôture Intermédiaire** »).

- Si le montant des souscriptions recueillies des Participants Initiaux à la Date de Clôture Intermédiaire est égal au montant maximum de l'offre, soit 7.999.990 €, l'offre sera immédiatement clôturée.
- Si le montant des souscriptions recueillies des Souscripteurs Initiaux à la Date de Clôture Intermédiaire est inférieur au montant maximum de l'offre, soit 7.999.990 €, l'offre pourra être étendue par le gérant de CB1 SCA dans les conditions rappelées dans le bulletin de souscription aux ADP A, jusqu'au 8 août 2022 (la « **Date de Clôture Définitive** ») et ouverte non seulement aux Participants Initiaux mais également à d'autres, étant rappelé que l'offre serait obligatoirement clôturée en cas d'atteinte du montant maximum de l'offre, soit 7.999.990 €.

Si, à la Date de Clôture Définitive, le montant légal minimum de soixante-quinze pourcent des souscriptions n'est pas atteint, soit 6.000.000 €, l'offre deviendra caduque et l'intégralité des montants versés par les souscripteurs sera remboursée; sans qu'aucun frais ne soit prélevé.

Si, à la Date de Clôture Définitive, le montant des souscriptions est supérieur au montant maximum de l'offre, soit 7.999.990 €, les souscriptions effectuées entre la Date de Clôture Intermédiaire et la Date de Clôture Définitive seront réduites proportionnellement au montant maximum restant à souscrire à la Date de Clôture Intermédiaire.

**Tout montant versé par les Participants Initiaux en réponse à l'ancienne offre d'avril 2022 qui ne ferait l'objet ni d'une demande de remboursement, ni d'une souscription à la présente offre (après réduction éventuelle), sera automatiquement remboursé aux Souscripteurs Initiaux immédiatement après la Date de Clôture Intermédiaire.**

Vous êtes invités à cliquer sur [ce lien hypertexte](#) suivant pour accéder au document d'information synthétique présentant les détails de l'offre, que nous vous recommandons de lire avec attention, compte tenu de la complexité du produit offert par CB1 SCA.