

DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE

Mis 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 €)

PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 23 JUIN 2022



COMMUNAUTÉ BRICKS 1 SCA

Société en commandite par actions
Capital social : 37.000 €
Siège social : 246 rue de l'Espérou, 34090 Montpellier
914 629 241 R.C.S. Montpellier
(« CB1 SCA » ou l'« Émetteur »)

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.

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 (tel que décrit ci-dessous) récolté 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 proposé par la présente offre est hautement spéculatif.**

LE PRODUIT PROPOSE PAR CB1 SCA EST UN PRODUIT COMPLEXE. NOUS VOUS INVITONS DONC A LIRE LE PRESENT DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE AVEC LA PLUS GRANDE ATTENTION ET A REALISER TOUTE RECHERCHE COMPLEMENTAIRE QUE VOUS JUGEREZ UTILE A VOTRE COMPREHENSION DES RISQUES Y AFFERENTS.

PARTIE I – ACTIVITE DE L'ÉMETTEUR ET DESCRIPTION DU PROJET

La présente offre au public, d'un montant maximum de 7.999.990 €, porte sur des actions de préférence (les « **ADP A** ») émises par la société Communauté Bricks 1 SCA (« **CB1 SCA** » ou l'« **Émetteur** »), une société en commandite par actions de droit français au capital de 37.000 €, entièrement libéré, dont le siège social est situé 246 rue de l'Espérou, Montpellier (34090), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 914 629 241. CB1 SCA a (i) pour associé commandité Bricks Communauté Management SAS, société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 246 rue de l'Espérou, Montpellier (34090), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 913 734 364 (« **BCM SAS** ») qui est également le gérant de CB1 SCA, et (ii) pour actionnaires commanditaires trois personnes physiques (voir page 7 ci-dessous).

CB1 SCA a essentiellement pour objet la souscription du BSA AIR CB1 émis par la société BRICKS, société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 246 rue de l'Espérou, Montpellier (34090), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 891 762 023 (« **BRICKS** »).

Cette offre est limitée dans un premier temps, jusqu'à la Date de Clôture Intermédiaire (définie ci-dessous), aux personnes ayant versé des fonds en réponse à la levée communautaire annoncée par BRICKS le 15 avril 2022 (les « **Participants Initiaux** ») et suspendue le 27 avril 2022, à laquelle il ne sera pas donné suite. Cette ancienne offre a été proposée par la société Communauté Bricks 2022, qui n'intervient pas dans l'offre faisant l'objet du présent document d'information synthétique. Elle portait sur des droits contractuels de cession de revenus futurs et non des titres financiers. **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 la présente offre étant remboursé), 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).

Après la Date de Clôture Intermédiaire, la présente offre pourrait ensuite être ouverte à d'autres souscripteurs. (Voir PARTIE VII – MODALITES DE SOUSCRIPTION page 11 ci-dessous).

Tout montant versé 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, sera automatiquement remboursé aux Participants Initiaux immédiatement après la Date de Clôture Intermédiaire.

Activité de CB1 SCA

CB1 SCA a été immatriculée le 16 juin 2022 aux fins de souscrire, détenir et gérer le BSA AIR CB1 à émettre par BRICKS.

BRICKS est l'opérateur d'une plateforme internet (« **Bricks.co** ») qui vise à « démocratiser » l'investissement immobilier, en permettant à des investisseurs de percevoir les fruits des biens immobiliers spécifiques (dont les investisseurs ne sont pas propriétaires). D'autres informations sur l'activité de BRICKS sont exposées ci-dessous en PARTIE VI – INTERPOSITION DE SOCIETE ENTRE CB1 SCA ET LE PROJET.

Pour lever des fonds, BRICKS a proposé à certains investisseurs de souscrire des titres financiers appelés « bon de souscription autonome avec accord d'investissement rapide » (« **BSA AIR** »). Pour les investisseurs, l'objectif est d'acquérir des actions de BRICKS à l'avenir, en tenant compte de sa valorisation future et en bénéficiant d'une décote, mais avec un risque de perte de leur investissement en tout ou en partie. Préalablement à la présente offre, BRICKS a émis deux séries de BSA AIR au moyen de placements privés : une première série en 2021, à 12 investisseurs, pour un montant total de

650.000 € (les « **BSA AIR 2021** ») et une deuxième série, décidée le 6 mai 2022, à 31 investisseurs, pour un montant total de 3.215.000 € (les « **BSA AIR 06.05.2022** »). Les caractéristiques des BSA AIR 2021 et BSA AIR 06.05.2022 sont décrites en détail aux [annexes A1](#) et [A2](#)).

CB1 SCA a souscrit un nouveau BSA AIR (le « **BSA AIR CB1** ») lui ayant été proposé par BRICKS et décrit en détail dans les décisions de l'associé unique de BRICKS du 22 juin 2022 figurant en [annexe B](#) et qui fait l'objet d'un accord d'investissement rapide intervenu la même date entre BRICKS et CB1 SCA (l'« **AIR CB1** »), figurant en [annexe C](#). En cas de succès de la présente offre au public, environ 98,62% du montant collecté (le « **Montant Investi** ») sera versé à BRICKS en tant que prix de souscription du BSA AIR CB1.

Le BSA AIR CB1 confère à CB1 SCA, en échange du Montant Investi, le droit de souscrire à l'avenir aux actions de BRICKS, à un prix fixé – mais avec une décote – en fonction de certains développements futurs importants pour BRICKS (les « **Évènements Déclencheurs** », tel que définis à l'[annexe B](#) page 2) comprenant, en résumé :

- (a) certaines émissions d'actions par BRICKS résultant en une augmentation de capital d'au moins 20 millions d'euros ;
- (b) une fusion ou une scission de BRICKS ;
- (c) un transfert d'actions de BRICKS emportant un changement de contrôle ;
- (d) une cession de fonds de commerce de BRICKS ou de ses principaux actifs ou un apport partiel d'actifs par BRICKS ;
- (e) une introduction en bourse de BRICKS ;
- (f) une procédure collective de BRICKS ; ou
- (g) une décision de dissoudre BRICKS amiablement.

En cas de survenance d'un Évènement Déclencheur (a) à (e) avant le 23 juin 2024, CB1 SCA pourra souscrire aux actions de BRICKS à leur valeur nominale (actuellement 0,01 € par action), le nombre d'actions de BRICKS à émettre étant fonction de la valorisation retenue pour BRICKS, avec une décote dépendant du nombre de mois entiers écoulés entre le 22 juin 2022 et la survenance de l'Évènement Déclencheur en question. Toutefois, la survenance de l'un de ces évènements Déclencheurs pendant cette période, ainsi que la valorisation qui sera retenue pour BRICKS et par conséquent le nombre d'actions de BRICKS à souscrire, le cas échéant, sont incertains.

En cas de survenance d'un Évènement Déclencheur (f) ou (g), ou en l'absence d'Évènement Déclencheur avant le 23 juin 2024 :

- (i) le BSA CB1 sera exercé automatiquement, immédiatement après l'exercice par des titulaires de BSA AIR 06.05.2022 représentant une majorité en valeur desdits BSA AIR 06.05.2022 de leurs droits, concomitamment à l'exercice du BSA AIR 06.05.2022 qui, ensemble avec les BSA AIR 06.05.2022 exercés auparavant, représente en valeur une majorité des BSA AIR 06.05.2022 ; ou
- (ii) en l'absence de l'exercice automatique conformément au paragraphe (i), CB1 SCA sera réputé avoir exercé le BSA AIR CB1 le 21 juin 2026, sous réserve de son paiement effectif à BRICKS de la valeur nominale des actions à souscrire (étant remarqué que CB1 SCA pourrait ne pas verser la valeur nominale des actions si celles-ci ont une valeur nulle ou faible).

Dans ces hypothèses (i) ou (ii), la valorisation de BRICKS serait fixée par deux experts nommés par le président du Tribunal de commerce de Paris, avec une décote de 50%.

Après exercice du BSA AIR CB1, CB1 SCA sera actionnaire de BRICKS et bénéficiera, en vertu des termes de l'AIR CB1, de droits et garanties, relatifs à ses actions de BRICKS, usuels dans le cadre d'un pacte d'associés, y compris en ce qui concerne la cession des actions de BRICKS.

CB1 SCA pourrait alors bénéficier des dividendes versés par BRICKS si le versement de tels dividendes est décidé par les actionnaires de BRICKS et éventuellement céder ses actions de BRICKS (si un acheteur se présente) pour réaliser un bénéfice ou une perte.

Toutefois, en cas de survenance d'un Évènement Déclencheur défavorable (f) ou (g), ou en l'absence d'Évènement Déclencheur, les actions de BRICKS détenues par CB1 SCA le cas échéant pourraient n'avoir aucune valeur marchande et/ou souffrir d'une absence totale de liquidité.

CB1 SCA sera imposable à l'impôt sur les sociétés sur ses résultats nets éventuels, au taux de 25% (avec un taux réduit de 15% sur les premiers 38.120 € de bénéfices nets, si son chiffre d'affaires de l'exercice concerné à l'exclusion notamment de produits financiers ne dépasse pas 10.000.000 €). Dans le cas où CB1 SCA détient au moins 5% des actions de BRICKS pendant au moins deux ans et que les actions sont comptablement classées en titres de participation, les dividendes versés par BRICKS à CB1 SCA le cas échéant pendant cette période seront soumis à l'impôt au taux effectif de 1,25% (c'est-à-dire, 5% de quote-part des frais et charges soumis à l'impôt sur les sociétés dans le résultat net) et les plus-values réalisés par CB1 SCA sur l'éventuelle cession des actions BRICKS qu'elle détiendrait seront imposées au taux effectif de 3% (12% de quote-part des frais et charges soumis à l'impôt sur les sociétés dans le résultat net).

CB1 SCA a été constituée pour une durée de sept (7) exercices sociaux à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2029 (sous réserve de prolongation par les associés commandités et commanditaires de CB1 SCA) et à compter de cette date, elle sera liquidée. Si les actions de BRICKS détenues par CB1 SCA à la suite de l'exercice du BSA AIR CB1 ne sont pas cédées par CB1 SCA avant l'issue de la liquidation, en cas d'actif positif après paiement des dettes résiduelles de CB1 SCA, ces actions seront distribuées aux investisseurs détenant les ADP A sous la forme d'un boni de liquidation.

Les tableaux ci-joints en [annexe D](#) qui présentent quelques exemples du nombre d'actions de BRICKS pouvant être souscrites à leur valeur nominale (c'est-à-dire 0,01 € si aucun changement n'intervient) par CB1 SCA dans différentes hypothèses. Ils ne présentent que quelques exemples des nombreuses hypothèses possibles, favorables ou défavorables. **TOUTEFOIS, LA VALEUR DE CES ACTIONS DE BRICKS POUVANT ETRE SOUSCRITES PAR CB1 SCA DANS CES HYPOTHESES EST INCERTAINE, TOUT COMME LA POSSIBILITE POUR CB1 SCA DE REALISER UN GAIN LIE A CES ACTIONS, ETANT RAPPELE QUE DANS CERTAINES HYPOTHESES CB1 SCA PEUT REALISER UNE PERTE PARTIELLE OU TOTALE.**

Autres informations

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- [au rapport d'Exelmans, commissaire aux comptes de CB1 SCA, concernant la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires commanditaires de CB1 SCA dans le cadre de l'émission des ADP A ;](#)
- [au rapport d'Audit Gestion Optimum, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 55 boulevard de Charonne à Paris \(75011\) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 434 465 720 \(« Audit Gestion Optimum »\), établi en qualité de commissaire aux avantages particuliers ;](#)
- [au tableau d'échéancier de l'endettement de CB1 SCA sur cinq \(5\) ans ;](#)
- [à l'organigramme du groupe auquel appartient CB1 SCA et spécifiant la place qu'il y occupe ;](#)
et
- [au curriculum vitae de Monsieur Cédric O'Neill, président de BCM SAS, elle-même gérante et associé commandité de CB1 SCA.](#)

CB1 SCA n'a ni salarié ni dirigeant autre que son gérant BCM SAS.

Absence de levées de fonds autres que la présente offre

CB1 SCA n'a pas réalisé de levée de fonds autres que celles visées au présent document d'information synthétique.

PARTIE II – RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR ET À SON PROJET

L'investissement dans les ADP A est soumis à des risques importants de développements défavorables. Les principaux risques identifiés par CB1 SCA qui pourraient avoir un effet significatif défavorable sur son activité, sa situation financière ou sa capacité à réaliser ses objectifs sont les suivants :

- **Risque lié à la situation financière de l'Émetteur.** Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds pouvant résulter de la présente offre, CB1 SCA 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, sachant qu'elle n'a aucune activité opérationnelle propre et qu'elle dispose de son capital social initial, soit 37.000 €. En cas de succès de la présente offre (souscription et libération d'ADP A pour un montant total, prime émission incluse, d'au moins 6 millions d'euros au total), les frais de fonctionnement de CB1 SCA pour l'année calendaire 2022 (estimés à environ 1,4% du Montant Investi, soit environ 1,38% du montant collecté dans le cadre de la présente offre) plus la rémunération du gérant fixée forfaitairement à 10.000 € par an seront prélevés du montant collecté, mais ses frais de fonctionnement à compter du 1^{er} janvier 2023 augmenteront son passif, qui selon le tableau prévisionnel de l'endettement de CB1 SCA ([disponible en suivant ce lien](#)), s'élèvera aux montants suivants :

Passif net en fin d'exercice (en milliers d'euros)														
Si Montant Investi = 5.900					Si Montant Investi = 6.900					Si Montant Investi = 7.900				
2022	2023	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2025	2026
0	93	176	258	341	0	107	203	300	396	0	120	231	341	452

CBM SAS, associé commandité et gérant de CB1 SCA, a pris l'engagement de déployer ses meilleurs efforts commerciaux pour assurer la continuité du fonctionnement normal de CB1 SCA et en cas d'exercice du BSA AIR CB1, de mobiliser la valeur nominale des actions BRICKS à souscrire, sauf si celles-ci ont une valeur de marché nulle ou faible, mais il existe un risque qu'à l'avenir, CB1 SCA ne soit plus en mesure de répondre à ses dettes lorsqu'elles deviendront exigibles.

- **Risques liés aux BSA AIR CB1.** Le produit net de la présente offre servira à la souscription du BSA AIR CB1. Le nombre d'actions de BRICKS que pourrait souscrire CB1 SCA à la date d'exercice du BSA AIR CB1 dépendra de la valorisation de BRICKS au moment l'exercice du BSA AIR CB1. Cette valorisation est incertaine et pourra être nulle ou très faible. Par conséquent, le nombre d'actions de BRICKS à souscrire par CB1 SCA est incertain, tout comme la valeur future de ces actions. Il est rappelé que si la valorisation de BRICKS devient faible, les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.
- **Risques liés aux ADP A.** CB1 SCA n'ayant aucune activité opérationnelle propre, elle n'aura de revenus permettant une distribution aux titulaires des ADP A qu'au cas où (hormis le cas de cession du BSA AIR CB1) les conditions cumulatives suivantes sont réunies :
 - **le BSA AIR CB1 est exercé ;**
 - **ensuite, soit BRICKS réalise des bénéfices et ses actionnaires décident de verser un dividende, soit des actions de BRICKS sont cédées par CB1 SCA (ce qui implique d'identifier un acquéreur) ; et**
 - **enfin, les actionnaires de CB1 SCA décident de verser un dividende ou, en cas de liquidation, un boni de liquidation est versé aux actionnaires de CB1 SCA.**

Il est donc possible que les ADP A ne génèrent aucun revenu et ne puissent être vendues.

- **Risques liés à l'évolution de BRICKS.** La valeur du BSA AIR CB1, et des actions de BRICKS éventuellement acquises par CB1 SCA, dépendent de l'évolution de BRICKS elle-même, qui est sujette notamment aux risques suivants, qui sont significatifs :

- **Risque concurrentiel pour BRICKS.** BRICKS évolue sur un marché hautement concurrentiel. Il est possible que l'un de ses concurrents, ou un nouvel acteur du marché, se développe plus rapidement que BRICKS et provoque ainsi son déclin.
- **Risque économique pour BRICKS.** La croissance de BRICKS et sa rentabilité dépendent notamment de facteurs économiques, y compris ceux mentionnées en PARTIE VI - INTERPOSITION DE SOCIETE ENTRE CB1 SCA ET LE PROJET, qui sont incertains. L'évolution défavorable de ces facteurs pourrait avoir un impact négatif sur BRICKS et sa valorisation.
- **Risque pour BRICKS en matière de propriété intellectuelle.** BRICKS est engagée dans des litiges concernant ses droits de marque et des allégations à son encontre de contrefaçon et de concurrence déloyale. Il existe un risque non négligeable que BRICKS change de nom consécutivement à ces litiges. Des risques financiers non négligeables pourraient exister, selon l'évolution de ces litiges.
- **Risque juridique et fiscal pour BRICKS, en France et à l'international.** BRICKS propose sur son site 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. La situation réglementaire des *bricks* pourrait évoluer de manière défavorable pour BRICKS. BRICKS prévoit de réduire ce risque en obtenant le statut de PSFP (voir page 10 ci-dessous), mais il n'est pas certain que BRICKS obtienne l'agrément PSFP, ni dans quel délai.
- **Risque liés à l'hypercroissance de BRICKS.** L'hypercroissance prévue par BRICKS pourrait générer des problèmes de fonctionnement susceptibles de ralentir sa valorisation ou d'y nuire.
- **Risque lié à l'insolvabilité de l'associé commandité.** CB1 SCA est une société en commandite par actions qui comprend deux catégories d'associés : un associé commandité, qui a la qualité de commerçant et qui répond solidairement et indéfiniment des dettes sociales, ainsi que plusieurs commanditaires, qui ont la qualité d'actionnaire et dont la responsabilité est limitée au montant de leurs apports. BCM SAS, unique associé commandité de CB1 SCA, ne possède pas de patrimoine social propre et pourrait donc ne pas avoir la surface financière suffisante pour lui permettre de répondre aux éventuelles dettes de CB1 SCA. Les actionnaires commanditaires qui souhaiterait engager une action à l'encontre de l'associé commandité pourraient donc voir leurs chances de recouvrement limitées.

Il est rappelé aux investisseurs qu'avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux décrits ci-dessus pourront évoluer.

PARTIE III – CAPITAL SOCIAL DE CB1 SCA

Actionnariat de CB1 SCA

Le capital de CB1 SCA est intégralement libéré. À l'issue de l'offre, le capital social de CB1 SCA sera composé deux catégories d'actions conférant chacune des droits différents : (i) les 37.000 actions ordinaires détenues par les actionnaires commanditaires actuels et (ii) les ADP A, au nombre minimum de 600.000 (en cas de la levée minimale de 6 millions d'euros), qui donneront à leurs titulaires le droit exclusif, après prélèvement d'un préciput de 0,5% par l'associé commandité, sur le produit net du BSA AIR CB1 et des actions de BRICKS acquises après son exercice.

Préalablement à la présente offre CB1 SCA n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Le capital social de CB1 SCA est actuellement réparti entre trois (3) actionnaires commanditaires. Les actionnaires commanditaires sont tous liés, directement ou indirectement, à la société BRICKS et/ou à Monsieur Cédric O'Neill. Il s'agit de sa sœur, Madame Julie O'Neill (et employée de BRICKS), de son frère, Monsieur Eymeric O'Neill (et prestataire de BRICKS) et de sa mère, Madame Valérie Laumain.

Les associés de CB1 SCA comprennent, outre les actionnaires commanditaires, un associé commandité, BCM SAS, disposant des droits qui lui sont conférés par les statuts de CB1 SCA et par la loi.

Par ailleurs, il n'existe pas de délégation de pouvoirs ou de compétence au profit du gérant permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social de CB1 SCA sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des actionnaires commanditaires.

Pour permettre la présente offre au public, l'assemblée générale des commanditaires de CB1 SCA et BCM SAS, en sa qualité de commandité de CB1 SCA, ont séparément décidé, en date du 22 juin 2022, une augmentation de capital par voie d'offre au public de titres financiers visée à l'article L. 411-2-1 1° du Code monétaire et financier, d'un montant nominal de sept cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf euros (799.999 €) et d'un montant total, prime d'émission incluse, de sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix euros (7.999.990 €) par émission d'ADP A nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires commanditaires.

Les droits et conditions attachés à toutes les actions de CB1 SCA (à savoir les actions ordinaires et les ADP A) sont décrits à l'article 10 et en annexe 1 des [statuts](#) de CB1 SCA.

Contrôle de la gérance et des comptes sociaux

L'exercice de la gérance par BCM SAS (représentée par son président, Monsieur Cédric O'Neill) est contrôlé par un conseil de surveillance composé des trois actionnaires commanditaires identifiés ci-dessus.

Dans le cadre de l'émission des ADP A par voie de la présente offre au public :

- CB1 SCA a nommé Audit Gestion Optimum en qualité de commissaire aux avantages particuliers qui a rendu un rapport sur les termes et conditions des ADP A ; et
- Exelmans, en qualité de commissaire aux comptes de CB1 SCA, a rendu un rapport sur l'émission des ADP A et sur la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires commanditaires actuels aux ADP A.

PARTIE IV – TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION

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

Par la présente offre, CB1 SCA propose aux investisseurs d'acquérir (par voie de souscription) des ADP A donnant à leurs titulaires les droits visés à l'article 10 des [statuts](#) de CB1 SCA et dont les termes et conditions des ADP A figurant en annexe 1 des [statuts](#) de CB1 SCA, lesquels sont reproduits en [annexe E](#).

Les droits politiques attachés aux ADP A sont identiques à ceux attachés aux actions ordinaires et sont en conséquence proportionnels au pourcentage d'actions détenu dans le capital de CB1 SCA.

Les titulaires des ADP A ont un droit exclusif à la quote-part des dividendes de CB1 SCA et du boni de liquidation de celle-ci, composés des produits nets provenant (i) de l'éventuelle cession du BSA AIR CB1 par CB1 SCA et (ii) de l'éventuelle détention et/ou cession des actions de BRICKS acquises par CB1 SCA après exercice du BSA AIR CB1, moins un préciput de 0,5% réservé à l'associé commandité (BCM SAS).

Lesdits produits nets comporteront la totalité des plus-values réalisées et des dividendes perçus par CB1 SCA sous déduction de ses frais de fonctionnement (estimés à 1,4% par an du Montant Investi) et de la rémunération du gérant (fixée forfaitairement à 10.000 € par an).

L'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts (à savoir, les ADP A) figure (i) à l'article 10 et en annexe 1 des [statuts](#) de CB1 SCA, (ii) dans le [rapport d'Audit Gestion Optimum](#), commissaire aux avantages particuliers, et (iii) dans le [rapport d'Exelmans](#), commissaire aux comptes titulaire, sur l'émission des ADP A et la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires commanditaires actuels aux ADP A.

CBM SAS (associé commandité et gérant de CB1 SCA) ne souscrira pas à la présente offre publique de titres financiers.

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

L'investisseur pourra librement céder les ADP A, ni les statuts de CB1 SCA, ni aucun accord d'associés ne prévoyant une clause d'agrément, de préemption, d'inaliénabilité ou toute autre clause susceptible de restreindre la cession des ADP A.

IV 3 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- le risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- le 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 du projet financé ; et
- le risque d'acquérir les titres à un prix qui pourrait s'avérer trop élevé, notamment en raison de l'absence de leur valorisation par une « expertise indépendante ».

IV 4 – Modification de la composition du capital de CB1 SCA liée à l'offre

Nom	Nombre d'actions avant l'offre au public	Pourcentage du capital avant l'offre au public	Nombre d'actions à l'issue de l'offre au public (en cas de souscription intégrale)	Pourcentage du capital à l'issue de l'offre au public (en cas de souscription intégrale)
Investisseurs ayant souscrit à la présente offre au public	Néant	N/A	799.999	95,58%
Julie O'Neill	36.980	99,94%	36.980	4,42%
Eymeric O'Neill	10	0,03%	10	0,0001%
Valérie Laumain	10	0,03%	10	0,0001%
Total	37.000	100%	836.999	100%

PARTIE V – RELATIONS AVEC LE TENEUR DE REGISTRE DE LA SOCIÉTÉ

CB1 SCA assure lui-même la tenue du registre électronique des mouvements de titres et des comptes individuels des actionnaires. Les actions nouvelles souscrites seront livrées par l'inscription en registre nominatif électronique tenu par CB1 SCA.

PARTIE VI – INTERPOSITION DE SOCIÉTÉ ENTRE CB1 SCA ET LE PROJET

Le projet de CB1 SCA tenant à un investissement dans BRICKS, son succès dépend de celui de l'activité de BRICKS, en ce compris des risques pesant sur cette dernière et exposés en PARTIE II – RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR ET À SON PROJET et notamment de sa valorisation.

L'organigramme des relations entre CB1 SCA, BRICKS et les sociétés contrôlées par cette dernière figure en [annexe F](#).

Comme indiqué ci-dessus, 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. Le prix des *bricks* proposées par BRICKS est versé par les investisseurs à BRICKS INVEST, société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 246 rue de l'Espérou à Montpellier (34090) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 908 464 688 (« **Bricks Invest** »).

Bricks Invest est l'actionnaire unique de :

- BRICKS GESTION 1, société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 246 rue de l'Espérou à Montpellier (34090) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 899 145 296 (« **Bricks Gestion 1** ») qui est propriétaire des actifs immobiliers résidentiels sélectionnés par Bricks ; et de
- BRICKS RETAIL, société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 246 rue de l'Espérou à Montpellier (34090) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 912 303 690 (« **Bricks Retail** ») et ensemble avec Bricks Gestion 1, les « **Sociétés Foncières** ») qui a pour objet d'acquérir des actifs immobiliers commerciaux sélectionnés par BRICKS.

Au 6 juin 2022, Bricks Gestion 1 disposait d'un parc immobilier d'une valeur de 36.482.800 €. Quant à Bricks Retail, elle développe actuellement plusieurs projets, mais ne détient à ce jour aucun bien immobilier.

Les Sociétés Foncières bénéficient des prestations de services fournis par BRICKS, au titre desquelles elles paient des frais de gestion et d'intermédiation.

Les frais perçus par BRICKS se décomposent comme suit :

- Pour son rôle dans l'intermédiation entre les particuliers souhaitant investir et les Sociétés Foncières, BRICKS perçoit les rémunérations suivantes (les « **Frais d'Intermédiation** ») :
 - 10% HT des montants collectés (prix des immeubles et prix des travaux). Aucune commission n'est prélevée sur les frais de notaire ; et
 - 5.000 € HT pour la mise en place d'un crédit immobilier dans le cas d'un financement avec crédit.
- Pour son rôle dans la gestion des Sociétés Foncières, du parc immobilier du groupe et du versement des revenus nets aux détenteurs de *bricks*, BRICKS perçoit 1% HT de la valeur des immeubles détenus par les Sociétés Foncières chaque année (les « **Frais de Gestion** »).

Les *bricks* confèrent au collège 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 (les « **Revenus Nets** »). Chaque titulaire d'une *brick* perçoit 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.

Les *bricks* 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. Toutefois, BRICKS prévoit de solliciter un agrément de prestataire de services de financement participatif (« **PSFP** »), conformément au Règlement (UE) 2020/1503 du 7 octobre 2020. En cas d'octroi de cet agrément, BRICKS proposerait aux investisseurs d'acquiescer des obligations (ayant des caractéristiques similaires à celles des *bricks*), émises par des sociétés non contrôlées par BRICKS.

L'activité actuelle de BRICKS est en pleine expansion : depuis sa création en décembre 2020, plus de 28.000 investisseurs ont investi sur Bricks.co, pour un montant total de 30.000.000 €. Le volume des investissements croît à un rythme rapide. 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 €.

BRICKS considère que ses perspectives sont favorables compte tenu de l'effondrement anticipé de la production du crédit immobilier, lié notamment aux préconisations édictées avant la crise sanitaire par le Haut Conseil à la Stabilité Financière qui enjoint aux banques de ne plus prêter au-delà de 25 ans et sans s'écarter du taux d'endettement maximal communément admis de 33% des revenus de l'emprunteur, ce qui favorise le maintien ou l'augmentation du niveau des loyers.

Cet aspect conjoncturel est renforcé par la croissance structurelle de l'épargne des français, qui ne cesse de croître et n'a jamais été aussi importante. Elle atteignait ainsi trois cent dix-huit milliard d'euros (318.000.000.000 €) en 2020. On observe en parallèle une multiplication de l'utilisation des plateformes d'investissement en ligne telles que Trade Republic, eToro ou Robinhood avec un phénomène d'augmentation significative du nombre de traders indépendants intéressés par les produits financiers en ligne. Le profil de ces traders correspond à des particuliers qui ont pris le temps de se pencher sur une stratégie d'investissement de leur épargne pendant les confinements successifs. L'intérêt des ménages pour les solutions d'investissement en ligne se trouve ainsi stimulé ; d'autant que les solutions d'investissement sécurisées telle que le Livret A proposent actuellement un taux de rendement plus faible que le niveau de l'inflation.

C'est pourquoi BRICKS mène une stratégie de développement ambitieuse, passant par une augmentation de ses effectifs et une internationalisation des immeubles de rapport qu'elle cible.

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*. BRICKS emploie actuellement 36 salariés et projette d'atteindre 70 salariés en 2022 puis le double en 2023 ;
- d'augmenter significativement le nombre de biens détenus par ses Sociétés Foncières avec pour objectif d'atteindre 150.000.000 € d'actifs sous gestion fin 2022 ;
- de se développer sur le marché européen, qui souffre également du manque d'accès aux crédits immobiliers et des fortes exigences imposées par les banques aux souscripteurs. Cette internationalisation reposera sur l'identification de partenaires locaux qui connaissent leur marché et sont en capacité de développer rapidement une offre BRICKS sur place.

Les investisseurs sont par ailleurs informés que BRICKS étudie actuellement un nouveau financement par placement privé moyennant un minimum de souscription de 100.000 € et pour un montant maximum de 10.000.000 €).

PARTIE VII – MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

La présente offre au public est limitée initialement aux Participants Initiaux dont les fonds sont détenus par Lemonway au jour de l'ouverture de l'offre. Le montant total des versements effectués par les Participants Initiaux s'élève effectivement, à la date du présent document d'information synthétique, à la somme de 13.741.090 €, alors que le montant maximum de la présente offre est de 7.999.990 €. Par conséquent, il sera proposé dans un premier temps à chaque Participant Initial, soit de souscrire à hauteur d'environ 58% du montant en dépôt chez Lemonway (tout rompu étant remboursé), soit de se faire intégralement remboursé, 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).

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 Participants 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, soit 6.000.000 € (le « **Seuil de Caducité** »), n'est pas atteint, 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 des souscripteurs ayant souscrit pendant la période courant de la Date de Clôture Intermédiaire à la Date de Clôture Définitive seront réduites proportionnellement au montant maximum restant à souscrire à la Date de Clôture Intermédiaire.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant vers le site de CB1 SCA pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre, à savoir le bulletin de souscription aux ADP A : [site internet de CB1 SCA](#).

CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE AU PUBLIC	
23 juin 2022	Date d'ouverture de l'offre et mise à la disposition des investisseurs du document d'information synthétique.
8 juillet 2022	Date de Clôture Intermédiaire ; clôture de l'offre si le montant maximum est atteint ou ouverture de l'offre à d'autres souscripteurs.
8 août 2022	Date de Clôture Définitive ; date limite de réception des souscriptions ; détermination de l'atteinte ou non du Seuil de Caducité.
10 août 2022	Publication des résultats définitifs de l'offre au public sur le site internet de CB1 SCA, par voie de communiqué de presse, disponible au lien suivant : site internet de CB1 SCA .

Des exemplaires du présent document d'information synthétique sont disponibles sans frais au siège social de CB1 SCA.