DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE
Offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros

Établi conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

PRÉSENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 9 NOVEMBRE 2026
Foncière Bellevilles Société en Commandite par Actions à capital variable Capital social : 1.891.600 € Siège Social : 10 Place de la Charte des Libertés Communales, 31300 Toulouse 931 099 683 R.C.S. Toulouse
«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

1.1 Activité de la Foncière Bellevilles

La **Foncière Bellevilles** (ci-après « l'Émetteur » ou « la Société ») est une **Société en Commandite par Actions** de l'économie sociale et solidaire, agréée **Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)** et dont les actions sont labellisées **FINANSOL**. Elle vise à **mettre l'immobilier au service de l'écologie, du lien et de la justice sociale**, en poursuivant un objectif d'**utilité sociale et environnementale** plutôt que le seul partage des bénéfices. Ses actions s'articulent autour de six axes :

- **Créer des lieux vivants, mixtes et inclusifs** favorisant la cohésion sociale, culturelle et territoriale ;
- **Acquérir et rénover des immeubles mixtes** (logements abordables, locaux d'activités) dans les centres-villes, villages ou zones périurbaines, accessibles à tous, notamment aux publics fragiles (seniors, personnes en situation précaire, handicapées, foyers modestes) ;
- **Développer des espaces d'activité dédiés à l'ESS et aux usages utiles** (commerces de proximité, structures éducatives, culturelles, médicales ou artisanales) ;
- **Mettre en œuvre une gestion sociale et coopérative** : loyers soutenables, accompagnement des locataires et entrepreneurs fragiles, dialogue constant avec les parties prenantes et soutien à l'emploi local ;
- **Intégrer les principes du développement durable** tout au long du cycle de vie immobilier (conception, réhabilitation, exploitation, fin de vie) ;
- **Promouvoir une relation équitable** avec les partenaires (investisseurs, architectes, entreprises, bénéficiaires).

La Société assure la gestion opérationnelle des immeubles dès leur acquisition, puis sur la période de réhabilitation et enfin à partir de la livraison de ces immeubles, via notamment le suivi des locataires pour la plupart issus du secteur de l'ESS avec un appui opérationnel qui va au-delà de la simple relation propriétaire/locataire, la commercialisation des locaux vacants, le suivi et la mise en place de nouveaux baux avec une volonté d'intégrer des engagements ESS dans la plupart des baux signés, le suivi des mises en conformité réglementaire des actifs immobiliers (décret tertiaire,…), l'établissement et le suivi des charges, la prévention et le recouvrement des impayés, la gestion des risques assurantiels, le suivi technique et

patrimonial des actifs ainsi que leur valorisation, en lien avec des experts indépendants qui parviennent à comprendre la spécificité des projets immobiliers portés par l'Emetteur. La Société assure également la mesure de l'impact des projets immobiliers dans lesquels elle investit tout au long du cycle de vie de ces actifs avec pour objectifs principaux de réduire l'impact environnemental de ses bâtiments et d'améliorer la cohésion sociale sur les territoires où elle investit.

La Société est dotée depuis septembre 2026, en lien avec le développement de son portefeuille immobilier, de deux postes salariés dédiés à la gestion patrimoniale à vocation sociale, auxquels s'est ajouté depuis octobre 2026 un poste salarié consacré à la recherche et à la mesure d'impact des investissements de la Société, en cohérence avec sa vocation de foncière solidaire.

Pour atteindre ses objectifs, la Société agit selon trois **thèses d'investissement** :

1. **Réhabilitation et redynamisation territoriale**, principalement en réhabilitation écologique, pour répondre à des besoins locaux et améliorer la qualité de vie ;

2. **Soutien à des projets à fort impact sociétal**, notamment ceux portés par des acteurs d'intérêt général, via une politique de loyer modéré ;

3. **Création et valorisation d'espaces d'activité** à vocation sociale, majoritairement destinés à l'ESS et à des acteurs à fort impact.

Les **Comités d'investissement** examinent chaque opportunité selon sa viabilité économique, son impact et ses risques. La **décision finale d'investissement** relève du Gérant sur proposition du Comité, en fonction des capacités financières. Chaque **procès-verbal de gérance** motivé est mis à disposition du **Conseil de Surveillance**, garantissant transparence et contrôle.

L'équilibre entre **impact et autonomie financière** est une condition essentielle de la pérennité du modèle : la rentabilité est un **moyen d'action au service du projet**.

Le **chiffre d'affaires** de la Société provient des **revenus locatifs**, des **revenus de placement** de la trésorerie, des **prestations de services** réalisées par la société et des **frais de dossier** appliqués aux souscriptions.

1.2 Projets et financement

Le montant total de la présente offre s'élève à la somme brute de **3.000.000 € (trois millions d'euros)**, par l'émission de **30.000 (trente mille) actions** d'une **valeur nominale de 100 € (cent euros) chacune.**

Le montant minimum de souscription est de 100 € (cent euros), soit 1 (une) action, et le montant maximum est de 3.000.000 € (trois millions d'euros), soit 30.000 (trente mille) actions.

La présente offre est ouverte à compter du **10 novembre 2026**, elle ne présente pas de montant seuil minimum à atteindre. Elle sera clôturée au **30 juin 2027** au plus tard, ou plus tôt si le montant total de l'offre est atteint.

Les fonds collectés par la Société seront répartis de la manière suivante :

- **Investissements immobiliers** : la majeure partie des fonds (85%) sera investie dans les projets immobiliers portés par la Société.
- **Investissements dans les sociétés exploitantes** : une part minoritaire (maximum 5%) sera investie dans les futures sociétés exploitantes des lieux où la Société souhaite intervenir, ou dans les sociétés partenaires de la Société.
- **Réserve de trésorerie** : enfin, au minimum 10% des fonds seront alloués à la constitution d'une réserve de trésorerie, placée dans des produits financiers sécurisés en privilégiant des placements à faible impact environnemental. Cette réserve vise à faciliter la liquidité de la Société, notamment pour permettre la sortie anticipée de certains actionnaires.

Ces investissements visent à conduire et soutenir des projets variés, à impact social et écologique, sélectionnés selon les orientations stratégiques de la Société.

Cette répartition pourra être réajustée par le Gérant en fonction des besoins qui seront identifiés, sous réserve du maintien d'une réserve de trésorerie au moins égale à 10 % des fonds collectés.

La Société pourra recourir au co-investissement avec des tiers ou à l'endettement bancaire dans le cadre du financement de ses projets, afin de renforcer sa capacité d'investissement et d'optimiser l'effet de levier financier, dans des conditions maîtrisées et compatibles avec ses objectifs d'impact et de soutenabilité (plus de détails dans les risques).

À la date du présent document, la Société a souscrit les financements suivants :

- Un emprunt obligataire convertible en actions de 1.250.000 € souscrit le 23 juillet 2026 par la Caisse des Dépôts et Consignations, De Watou SA et Foncière DERIM pour une durée de 7 ans et rémunéré à un taux fixe de 5,0 % par an (intérêts capitalisés en cas de conversion ; prime de non-conversion de 5 % du nominal en cas de remboursement), convertible en actions nouvelles de la Société dans les conditions décrites à la section III ;

- Un prêt participatif de 300.000 € consenti par France Active Investissement le 7 mai 2026 pour une durée de 7 ans, amortissable après 2 ans de différé, et rémunéré à un taux fixe de 2,5 % ;

- Un prêt participatif de 22.500 € consenti par Garrigue le 21 septembre 2026 amortissable sur une durée de 7 ans et rémunéré à un taux fixe de 6,0 % ;

La Société a déjà réalisé quatre levées de fonds en numéraire par voie d'offre au public :

- Entre le 6 novembre 2024 et le 30 septembre 2025, pour un montant effectif de 332 900 €, par voie d'offre au public de ses actions, pour une valeur de 100 € par action ;

- Entre le 1er octobre 2025 et le 7 novembre 2025 pour un montant effectif de 19 300 €, par voie d'offre au public de ses actions, pour une valeur de 100 € par action ;

- Entre le 8 novembre 2025 et le 30 juin 2026 pour un montant effectif de 799 700 €, par voie d'offre au public de ses actions, pour une valeur de 100 € par action.

- Entre le 1er juillet 2026 et le 8 novembre 2026 pour un montant effectif de 208 700 €, par voie d'offre au public de ses actions, pour une valeur de 100 € par action.

Le capital social a par ailleurs été augmenté de 481.000 € par voie d'apport en nature, par SAS Bellevilles, de 990 parts sociales de la SNC L'Envie, rémunéré par l'émission de 4.810 actions nouvelles de 100 € de valeur nominale, validée par l'assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2025. Le solde du capital social des associés commanditaires initiaux correspond aux apports en numéraire réalisés lors de la constitution de la Société.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau synthétisant les levées de fonds de l'émetteur : Table Actionnariat SCA Foncière Bellevilles 9 novembre 2026.

Vous êtes également invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :
- aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (premier exercice clos) ;
- au rapport du commissaire aux comptes sur les comptes du premier exercice clos ;
- au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans et à des éléments prévisionnels sur l'activité ;
- à l'organigramme juridique de la Société ;
- au curriculum vitae des représentants légaux de la Société ;

Le premier exercice comptable et fiscal de l'Émetteur s'est clôturé le 31 décembre 2025.

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales qui seront réalisés pourra être obtenue sur simple demande par mail à l'adresse suivante : investir@bellevilles.fr.

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

2.1 Risques financiers et liés à la structure du capital

2.1.1. Risques d'illiquidité

Les actions de la Société ne sont pas cotées, ce qui limite leur liquidité. La Société prévoit une réserve de 10 % des fonds collectés, placée en produits sécurisés, et peut procéder à des cessions ponctuelles pour financer les retraits. En cas d'insuffisance de trésorerie, les remboursements peuvent être partiels ou reportés à l'exercice suivant. Le contrat d'émission des OC 2026 est en outre susceptible de limiter les remboursements de capital consentis aux associés qui se retirent (voir section IV.2).

2.1.2. Risques liés à la variabilité du capital

Les associés commanditaires n'ont pas de droit préférentiel de souscription lors des augmentations de capital, entraînant un risque de dilution. L'associé se retirant reste tenu pendant cinq ans, dans la limite de son apport, des obligations existant à la date du retrait, conformément à l'article L.231-6 du Code de commerce.

2.1.3. Risques liés à la situation financière de la Société

La Société a été créée en date du 18 juillet 2024 et dispose, au jour de lancement de la présente offre, d'un capital social de 1 891 600 €. Les souscripteurs sont informés que la Société n'a pas accès à d'autres fonds propres que ceux qui seront apportés par ses associés commanditaires dans le cadre d'émissions successives et ceux provenant du report de résultat non distribué. Toute nouvelle émission sera d'un rang assimilé aux actions déjà émises.

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 six prochains mois. Une présentation des sources de financement à l'étude pour les huit prochains mois figure ci-après :

Sources de financements prévisionnels de Novembre 2026 à Juin 2027		
Collectes	Souscriptions prévisionnelles levée de fonds citoyenne	3 000 000 €
	dont Souscriptions prévisionnelles dans le cadre d'une offre au public de titres financiers formulée par le biais du présent DIS	***3 000 000 €***
	Souscriptions prévisionnelles levée de fonds institutionnelle	3 000 000 €
Emprunts	Emprunts obligataires	400 000 €
	Lignes de crédits sur les projets immobiliers	400 000 €
Subventions	Subventions d'investissement	120 000 €
Total des sources de financements prévisionnels sur la période		**6 800 000 €**

2.1.4. Risques liés à l'endettement et au rang des actionnaires

La Société a recours à des financements par endettement et quasi fond propres (emprunt obligataire convertible et prêts participatifs). Le service de ces financements (intérêts et remboursement du principal notamment) est amené à peser sur la trésorerie de l'entreprise ; une insuffisance des revenus locatifs ou des revenus financiers pourrait la contraindre à différer certains investissements, à céder des actifs ou à limiter les remboursements consentis aux associés qui se retirent.

Par ailleurs, en cas de liquidation de la Société, les associés commanditaires ne sont désintéressés qu'après l'ensemble des créanciers, y compris les porteurs d'obligations convertibles et les prêteurs en prêt participatif.

Risque de remboursement anticipé des OC 2026 : dans certains cas (notamment fusion, cession de l'essentiel des actifs, procédure collective ou changement de contrôle), les porteurs d'OC 2026 peuvent exiger le remboursement immédiat de l'emprunt, ce qui pèserait sur la trésorerie de la Société.

Risque de dilution lié à la conversion des OC 2026 : les OC 2026 peuvent être converties en actions nouvelles avec une décote de 10 % à 20 %, notamment de façon automatique en cas de levée de fonds d'au

moins 2.000.000 €. Cette conversion diluerait la participation des associés commanditaires par l'émission de 14.000 à 15.600 actions nouvelles pour un prix de 100 € par action.

2.2 Risques liés à l'activité immobilière et à l'exploitation

2.2.1. Risques liés à l'acquisition et aux aléas pendant les travaux de réhabilitation des projets immobiliers

La Société acquiert des immeubles selon ses thèses d'investissement, avec un risque de prix d'achat excessif ou d'imprévus techniques, administratifs ou juridiques pouvant empêcher l'exploitation prévue. Ce risque est atténué par une politique d'acquisition visant des prix inférieurs à ceux du marché, l'appui de partenaires qualifiés et des prévisionnels intégrant les aléas.

2.2.2. Risques liés à la dépréciation du patrimoine immobilier

Les montants collectés seront investis majoritairement dans les projets immobiliers et sous réserve des liquidités suffisantes pour investir dans ces projets.

La valeur des actions sera donc essentiellement liée à la valeur du patrimoine immobilier de la Société. Ce patrimoine est soumis au risque de dépréciation en lien avec l'évolution du marché immobilier (risques externes) et la dégradation des immeubles détenus par la Société (risques internes).

La Société ménage ce risque en faisant l'acquisition des biens à des prix souvent inférieurs à ceux du marché (ce qui réduit le risque de dépréciation sans l'exclure), en réhabilitant le patrimoine avec des ambitions environnementales fortes (réduisant le risque de nouvelle réglementation contraignante de ce point de vue), en permettant qu'ils soient habitables sur le long terme, en réduisant le risque de dégradation via une remise à neuf et en modifiant notamment les usages, en procédant à une réhabilitation énergétique, et enfin en ayant recours à des expertises immobilières indépendantes régulières.

2.2.3. Risques liés au non-recouvrement des loyers

La rentabilité prévue sur la Société, qui est détaillée dans les éléments prévisionnels d'activité, s'appuie en partie sur les loyers collectés via l'exploitation des immeubles détenus de façon directe ou indirecte par la Société. Les revenus locatifs conditionnent l'autofinancement et la valeur de la Société. Des impayés impacteraient la rentabilité. Ce risque est atténué par une sélection rigoureuse des locataires, des loyers modérés favorisant la stabilité et une relocation rapide en cas de départ.

2.3 Risques réglementaires et extra-financiers

2.3.1. Risques de pertes de labels et agréments

Les labels et l'agrément ESUS (renouvelé le 12/08/2026 pour une période de 5 ans) reflètent les engagements sociaux et environnementaux de la Société. L'agrément permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'article 199 terdecies-0 A du CGI (dispositif dit « IR-PME »), au taux de 25 % pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2027, dans les limites et sous les conditions légales, notamment de conservation des titres et d'absence de remboursement des apports avant le terme prévu par la loi, l'exercice du droit de retrait avant ce terme entraînant en principe la reprise de l'avantage fiscal. Sa perte n'affecterait pas la situation financière immédiate mais réduirait l'attractivité de la Société, pouvant ralentir la collecte et le développement.

Il est à noter que les risques présentés ci-dessus sont ceux existant à la date du document d'information synthétique (DIS).

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III – Capital social

Le capital social de la société s'élève à 1 891 600 € à la date du 9 novembre 2026 et est intégralement

libéré, il est composé de 18 916 actions, dont 18 916 actions agréées ; aucune action n'est en cours d'agrément à la date d'établissement du présent document. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

La Société a émis le 23 juillet 2026 un emprunt obligataire convertible en actions de 1.250.000 € (les « OC 2026 »), au taux de 5 % l'an et d'une durée de 7 ans. Les OC 2026 peuvent être converties en actions nouvelles dans les conditions décrites en section II. La Société n'a pas attribué d'autres droits donnant accès à son capital social. Le capital de la Société est variable. A ce titre, il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de nouvelles souscriptions effectuées par les actionnaires commanditaires, soit par les souscriptions de nouveaux associés commanditaires, personnes morales ou physiques. Il peut diminuer à la suite de l'exclusion ou du retrait d'un associé commanditaire dans les cas prévus par la loi ou les statuts, et dans les limites et conditions prévues aux statuts.

Nous attirons votre attention sur le fait que la jouissance des actions n'interviendra qu'après libération du montant et agrément du souscripteur par le Gérant, même si avant cette date un dossier de souscription complet a été remis dans les temps et les fonds libérés, conformément aux termes de la présente offre. En cas de refus d'agrément, les fonds versés seront remboursés au souscripteur dans un délai de 15 jours.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société : Actionnariat de la SCA Foncière Bellevilles au 9 novembre 2026.

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions de la Société. Elles sont nominatives, et indivisibles à l'égard de la Société. Chaque action ordinaire donne droit dans l'actif social, dans le boni de liquidation et dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. De même, elle donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales des actionnaires commanditaires. Tout détenteur d'une action a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir la communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur : Articles 7 à 14 des statuts de l'Emetteur.

IV – Titres offerts à la souscription

4.1 Droits attachés aux actions offertes à la souscription

Suite à leur souscription, chaque nouvel associé commanditaire disposera des droits suivants :

- Droits de vote : le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix ;
- Droit aux dividendes et à l'actif sous-jacent : chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes ;
- Droit d'accès à l'information sur la Société dans les conditions définies par les statuts.

Chaque souscripteur est informé que :

- Le droit aux dividendes est intégré dans les statuts mais limité par les modalités de l'article 51 des statuts limitant le bénéfice distribuable à 50% du bénéfice de l'exercice clos ;
- Il n'est prévu de verser aucun dividende sur les 5 premiers exercices suivant la création de la Société ;

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux articles des statuts faisant référence aux droits et conditions rattachés aux actions : articles 11, 12 et 14 concernant la définition des actions et des droits rattachés et articles 51 et 52 concernant l'affectation des bénéfices de la Société.

Des frais de souscription de 3% TTC du montant total souscrit sont prélevés une fois pour toutes (porté au maximum à 7% lorsque la souscription a fait l'objet d'une intermédiation via par exemple un conseiller

en gestion de patrimoine, prestataire de services d'investissement, etc.). Aucun droit de sortie n'est demandé. Les frais n'entrent pas dans l'assiette de la réduction d'impôts.

4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des actions offertes à la souscription

Les actions ne sont cessibles qu'après avoir obtenu l'agrément préalable de la gérance sauf dans les cas spécifiques énumérés à l'article 13 des statuts. Il n'existe pas de clause de liquidité en dehors de cette clause d'agrément.

La Société étant à capital variable, les actions sont négociables sous les conditions suivantes :

1. Rachat par un tiers : les actions peuvent être cédées à un tiers sous réserve de l'agrément préalable de la gérance.

2. Retrait : tout associés commanditaire peut se retirer conformément aux statuts (en notifiant sa décision à la gérance par lettre recommandée avec avis de réception, reçue entre le 1er septembre et le 31 décembre (article 19 des statuts), étant précisé que ce droit d'associé n'est possible que sous réserve que la Société dispose d'une trésorerie suffisante pour honorer l'ensemble des demandes de rachat valablement formulées. Les demandes de retrait sont traitées à la date de clôture de l'exercice au cours duquel elles ont été reçues. Elles seront remboursées en une seule fois à l'issue de la tenue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes annuels de l'année de la demande de retrait. Cette assemblée générale précisera également la valeur des actions ayant fait l'objet de la demande de retrait.

Toutefois les demandes de retrait seront révisées si elles impliquent que le capital souscrit à la date de clôture de l'exercice au cours duquel les demandes ont été reçues est inférieur à 75 % du maximum de capital souscrit au cours de l'exercice précédent.

Il est précisé que le contrat d'émission des Obligations Convertibles 2026 prévoit que les porteurs d'OC 2026 représentant au moins 60 % des OC 2026 peuvent exiger le remboursement anticipé de l'intégralité de l'encours de l'emprunt obligataire en cas de remboursement ou d'amortissement du capital de la Société supérieur à 500.000 € réalisé sans leur accord préalable. La gérance pourra en conséquence être amenée à solliciter cet accord préalablement au remboursement des retraits ou à en étaler le paiement.

Il est important de noter que si les demandes de retrait devaient être trop importantes et dépasser la limite statutaire de réduction de capital (capital plancher fixé à 37.000 €), les retraits seraient acceptés par ordre d'ancienneté de la souscription, suivant le registre chronologique des souscriptions tenu par le Gérant.

3. Exclusion d'un associé : tout associé peut être exclu, de plein droit (par la gérance) en cas d'événement affectant sa capacité, ou de sa mise en redressement judiciaire, ou pour motifs graves et en cas d'infraction aux statuts (l'actionnaire concerné pouvant présenter sa défense), par décision de l'assemblée générale. Aucune exclusion ne peut avoir pour effet d'abaisser le capital social en dessous du capital social minimal. Tout associé commanditaire susceptible d'être exclu peut, dans l'attente de la décision de l'assemblée générale, être suspendu provisoirement de ses droits par le Gérant.

4. L'associé qui se retire ou est exclu reste tenu pendant cinq ans envers l'ensemble des associés et les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait ou de son exclusion, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de Commerce.

Exemple d'application des clauses de liquidité : des personnes demandent à se retirer entre le 1er septembre et le 31 décembre de l'année N. La gérance vérifie que ces demandes n'ont pas pour effet de faire descendre le capital en dessous du capital plancher actuellement de 37.000 €. Cela étant assuré, les demandes sont instruites par ordre d'ancienneté de réception et présentées en assemblée générale approuvant les comptes et fixant la valeur de remboursement, assemblée qui a lieu au plus tard le 30 juin de l'année N+1. Une fois la décision confirmée en assemblée générale, le retrait est effectif dans les 2 mois et le remboursement est effectué dans les 6 mois suivant l'assemblée.

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

- article 7 des statuts relatif à la variabilité du capital,
- articles 19 et 20 des statuts relatifs au droit de retrait et à l'exclusion,
- article 13 des statuts relatif à l'agrément.

4.3 Risques attachés aux actions offertes à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées sous forme de société en commandite par actions à capital variable comporte des risques spécifiques, et notamment :

- 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 des projets immobiliers financés ;
- un risque lié à l'activité et l'exploitation de la Société relatif aux contraintes réglementaires, aux prix des matériaux, à la fluctuation du marché de l'immobilier, des prix d'achats et des charges de la Société ;
- un risque lié au rang des actionnaires, désintéressés en cas de liquidation après l'ensemble des créanciers de la Société, dont les porteurs d'obligations et les prêteurs participatifs.
- un risque de dilution lié à la conversion des OC 2026 en actions nouvelles à un prix inférieur au prix de souscription de la présente offre.

La définition de ces risques est reprise et détaillée plus haut dans le présent document.

4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Ce tableau récapitule la répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre (en prenant l'hypothèse que l'intégralité des titres offerts sera souscrite) :

SCA Foncière Bellevilles
Table de capitalisation au 9 novembre 2026
Prix de l'action : 100 €

Investisseur	Nbre de titres	Détention (%)	Détention (%)	Montant (€)
BELLEVILLES	5 040	26,64%	10,30%	504 000 €
dont apport en nature	*4 810*	*25,43%*	*9,83%*	*481 000 €*
TERRE DE LIENS	100	0,53%	0,20%	10 000 €
VILLAGES VIVANTS	10	0,05%	0,02%	1 000 €
PLATEAU URBAIN	50	0,26%	0,10%	5 000 €
COSMOPOLIS	50	0,26%	0,10%	5 000 €
L'ÉCLUSE	50	0,26%	0,10%	5 000 €
FONCIERE EMMAUS	10	0,05%	0,02%	1 000 €
TOTAL Commanditaires initiaux	**5 310**	**28,07%**	**10,86%**	**531 000 €**
Levée Citoyenne DIS Nov 2024 - Oct 2025	**3 522**	**18,62%**	**7,20%**	**352 200 €**
Levée Citoyenne DIS Nov 2025 - Juin 2026	**7 997**	**42,28%**	**16,35%**	**799 700 €**
Levée Citoyenne DIS Juil 2026 - Nov 2026	**2 087**	**11,03%**	**4,27%**	**208 700 €**
TOTAL avant la réalisation de l'offre	**18 916**		**38,67%**	**1 891 600 €**
Levée Citoyenne DIS Nov 2026 - Juin 2027	**30 000**		**61,33%**	**3 000 000 €**
TOTAL après la réalisation de l'offre	**48 916**		**100,00%**	**4 891 600 €**
dont agréés à ce jour	***18 916***			

V – Relations avec le teneur de registre de la société

Le teneur du registre est :
SCA Foncière Bellevilles
Gestion des souscriptions
10 Place de la Charte des Libertés Communales
31300 Toulouse
Email : investir@bellevilles.fr

La Société délivre aux actionnaires qui en font la demande, soit par courrier à l'adresse de la Société (SCA Foncière Bellevilles, 10 Place de la Charte des Libertés Communales), soit par email à l'adresse suivante : investir@bellevilles.fr, soit directement sur la plateforme de souscription (https://fonciere-bellevilles.vasco.fund/fr-FR/signup?validation=true), les copies des inscriptions aux comptes individuels des investisseurs dans ses livres, matérialisant la propriété de leur investissement.

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

La SCA Foncière Bellevilles investit dans des projets immobiliers répondant aux enjeux sociétaux principalement via l'acquisition et la réhabilitation d'immeubles qu'elle détient en direct, à 100% ou via des sociétés filiales (SAS, SCI, SNC…) du fait de la présence de co-actionnaires sur ces projets spécifiques.

Vous pouvez retrouver l'organigramme du Groupe auquel appartient la Société sur le lien suivant : organigramme du groupe lié à la SCA Foncière Bellevilles au 9 novembre 2026.

La Société est également gérée par son associé commandité, la société L'Écluse, filiale à 100 % de SAS Bellevilles. La Société a conclu avec des sociétés du groupe Bellevilles (L'Écluse, SAS Bellevilles et Atelier Bellevilles) des conventions de prestations portant notamment sur la gestion administrative, juridique et financière, le montage des projets, les études et la coordination ou la maîtrise d'ouvrage déléguée des chantiers, soumises à la procédure des conventions réglementées de l'article L.226-10 du Code de commerce et présentées à l'assemblée générale du 16 juin 2026.

VII – Modalités de souscription

Nombre d'actions nouvelles à émettre
Émission maximum de 30.000 actions, représentant une levée de fonds d'un montant maximal de 3.000.000 €.

Le capital étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour la présente offre au public de titres financiers pourra être inférieur au montant de l'émission prévu.

Période de souscription
La souscription d'actions est ouverte à compter du 10 novembre 2026 et jusqu'au 30 juin 2027.

Prix d'émission
Le prix de souscription d'actions objets de la présente offre s'établit à cent euros (100 €) par action, soit la valeur nominale de l'action, à libérer intégralement lors de la souscription.

Frais attachés aux souscriptions définitives
Au prix de souscription s'ajoutent des frais de souscription s'établissant à :

- 3% toutes taxes comprises du montant total souscrit permettant de couvrir les frais directs de souscription (plateforme, signature électronique et frais bancaires) ;

- Au maximum 7% toutes taxes comprises du montant total souscrit lorsque la souscription a fait l'objet d'une intermédiation (conseiller en gestion de patrimoine, prestataire de services d'investissement, etc.).

Remboursement en cas de sursouscription
En cas de souscriptions excédant le montant maximal de la présente offre, soit la somme de trois millions d'euros (3.000.000 €) le montant desdites souscriptions sera remboursé aux souscripteurs le mois suivant la clôture de l'offre.

Garantie
L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens des dispositions de l'article L.225-145 du Code de commerce. Le capital étant variable, les souscriptions seront enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission. Il n'existe en effet pas de seuil de caducité pour l'augmentation de capital.

Conditions de souscription

Chaque nouvel actionnaire peut souscrire entre une (1) action, et au maximum trente mille (30.000) actions.

Les souscriptions sont réalisées directement sur la plateforme (https://fonciere-bellevilles.vasco.fund/signup?validation=true). Les modalités de souscriptions, les documents à fournir ainsi que la délivrance d'attestations de souscription ou des autres documents fiscaux liés (reçus fiscaux…)

sont fournis directement sur la plateforme.

La souscription n'est pas révocable.

La date de réception par la gérance d'un dossier complet de souscription fera foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier non complet, la date d'arrivée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes.

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, les actions seront attribuées aux souscripteurs selon la règle « premier arrivé, premier servi », et sous réserve de l'agrément de la gérance. Une fois le dossier de souscription complet réceptionné, la gérance en accusera bonne réception par envoi au souscripteur d'un justificatif dans un délai de 15 jours.

Le dossier de souscription se compose du bulletin de souscription, de la preuve de paiement (preuve de virement), ainsi que des éléments suivants :

Pour les personnes physiques :
- Pièce d'identité
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Relevé d'identité bancaire
- Un questionnaire spécifique pour les investissements de plus de 10.000 € ou réalisés via un intermédiaire

Pour les personnes morales :
- Kbis de moins de 3 mois
- Statuts
- Derniers comptes annuels
- Relevé d'identité bancaire
- Pièce d'identité du représentant légal
- Pièce d'identité des bénéficiaires effectifs
- Déclaration des bénéficiaires effectifs

Une attestation de versement des fonds sera établie par la Société au fur et à mesure de la réception des souscriptions et de l'attribution des actions correspondantes (sous condition d'agrément par la gérance donc).

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 ;
- questionnaire spécifique pour les investissements de plus de 10.000 € ou réalisés via un intermédiaire.

Intermédiaire financier
Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et bloqués auprès du Crédit Coopératif.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :
- plateforme de souscription ;
- l'ensemble des documents juridiques.

Le calendrier indicatif de l'offre est le suivant :
- Mise à disposition du DIS et de l'ensemble de la documentation à caractère promotionnel sur le site Internet de la Société (https://bellevilles.fr/) et auprès de l'AMF (depotdis@amf-france.org) : 9 novembre 2026
- Date d'ouverture de la période de souscription : 10 novembre 2026 ;
- Date de clôture de la période de souscription : 30 juin 2027 ;
- Date limite retenue pour statuer sur l'agrément des souscripteurs par la gérance : 13 juillet 2027 ;
- Publication des résultats de l'Offre : au plus tard le 30 septembre 2027 ;
- Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires / non agrées : 31 juillet 2027.

En cas de souscription intégrale des actions nouvelles au titre de l'offre avant le 30 juin 2027 à minuit, la période de souscription sera close par anticipation et les souscripteurs en seront tenus informés par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société.