

EQUITY IMMOBILIER

SOTOGRANDE 3 VILLAS

Projet présenté par **ROWAN RIVER PROMOTIONS SL**

TOTAL	**830 000€**
DURÉE	**18 mois**
TRI CIBLE	**15 % annuel***

investissement dans *preferred equity*

SOTOGRANDE (CÁDIZ) - ESPAÑA

*L'investisseur CF perçoit un TRI préférentiel de 15 % et l'excédent du projet sera réparti à hauteur de 20 % pour CF et 80 % pour le sponsor.

RÉSUMÉ DE L'ANALYSE

DESCRIPTION

Financement partiel des fonds propres nécessaires à l’acquisition des trois terrains et à la réalisation des travaux portant sur la construction de 3 villas sur lesdits terrains situés à Sotogrande (Cadix, Espagne) sis à Sotogrande Alto (San Roque, Cádiz), Grazalema 17 / Guadaira 4 / Faisán 21 dans le cadre d’une opération de marchand de biens.



CARACTÉRISTIQUES

- Contrats d’arrhes signés et actes d’acquisition prévus entre février et mars 2026.
- **Autorisations administratives** : toutes déjà obtenues ; taxes et ICIO acquittés.
- **Construction** : traditionnelle; durée estimée à 12 mois.
- **Commercialisation**: ventes prévues au cours du premier semestre 2027, à des prix compris entre 2,83 M€ et 3,5 M€ par unité.

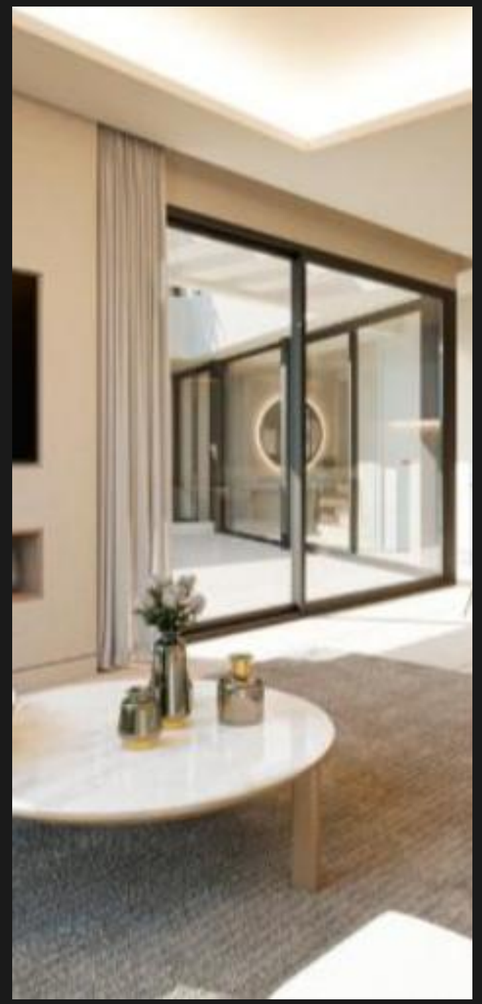
RÉSUMÉ DE L'ANALYSE

POINTS FORTS

- TRI >15%
- Licences des trois parcelles déjà obtenues.
- Expérience et excellent track record.

POINTS D’ATTENTION

- Risque de commercialisation.
- Risque d’illiquidité.
- Risque de perte partielle ou totale du capital investi.





L’ACTIF

LOCALISATION

Les parcelles situées Calle Faisán, Calle Guadaira et Calle Grazalema se trouvent à Sotogrande Alto (San Roque, Cadix), l’un des secteurs résidentiels les plus exclusifs du sud de l’Espagne.

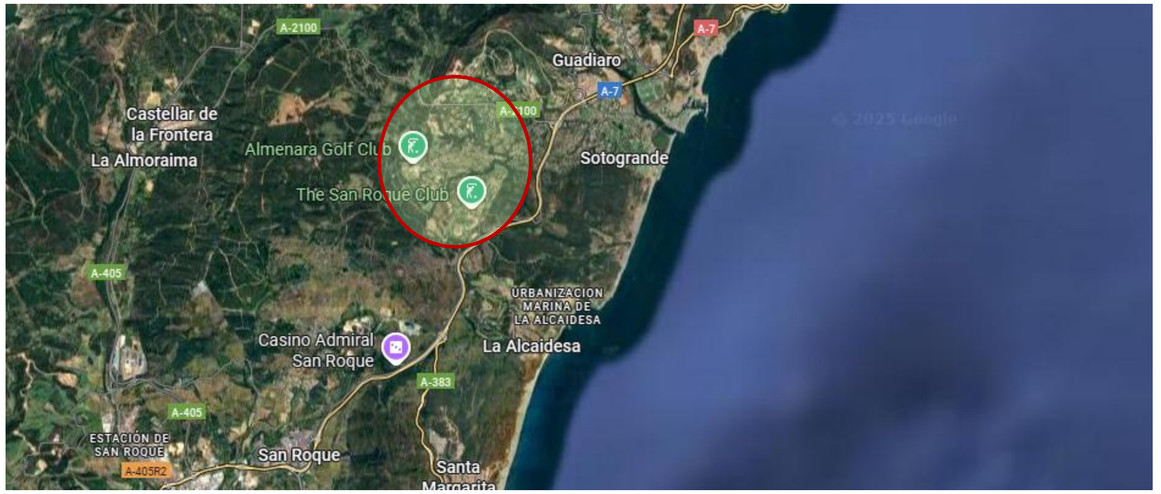
Elles se situent dans les zones F et G, qui constituent le cœur résidentiel prime de Sotogrande Alto : grandes parcelles, environnement naturel, intimité et proximité de services haut de gamme.

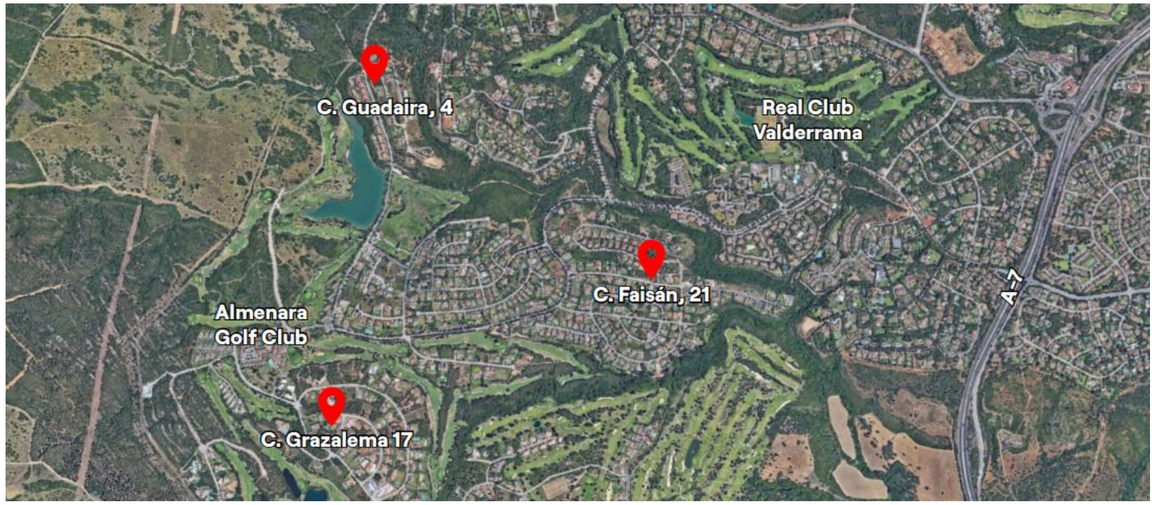
Elles sont entourées des golfs de Valderrama, Almenara et San Roque Club, dans un environnement établi à faible densité, avec de vastes espaces verts et des vues dégagées.

Le secteur bénéficie d’une excellente accessibilité :

- accès direct à l’autoroute A-7.
- à 10 minutes du port de plaisance et des plages de Sotogrande.
- et à moins de 30 minutes de l’aéroport de Gibraltar.
- Marbella et Puerto Banús se situent à environ 45 minutes, et Malaga à un peu plus d’une heure.

L’environnement immédiat offre une large gamme de services et d’équipements premium. Dans un rayon de moins de 10 minutes se trouvent les principaux golfs de référence de Sotogrande : Valderrama Golf Club (2 km), Real Club de Golf Sotogrande (3 km), Almenara Golf Club (4 km) et San Roque Club (4 km), ainsi que la plage de Torreguadiaro (5 km) et le Sotogrande International School (6 km).





LE PROJET

CRÉATION DE VALEUR

Le projet “Sotogrande 3 Villas” consiste en le développement de trois villas individuelles, haut de gamme, situées à Sotogrande Alto (San Roque, Cádiz), l’un des secteurs résidentiels les plus prestigieux et les plus établis du sud de l’Europe.

Il s’agit d’une opération build-to-sell, portée par Fenext Development S.L.

Le projet prévoit **l’acquisition, le développement, la construction et la vente** de trois parcelles indépendantes :

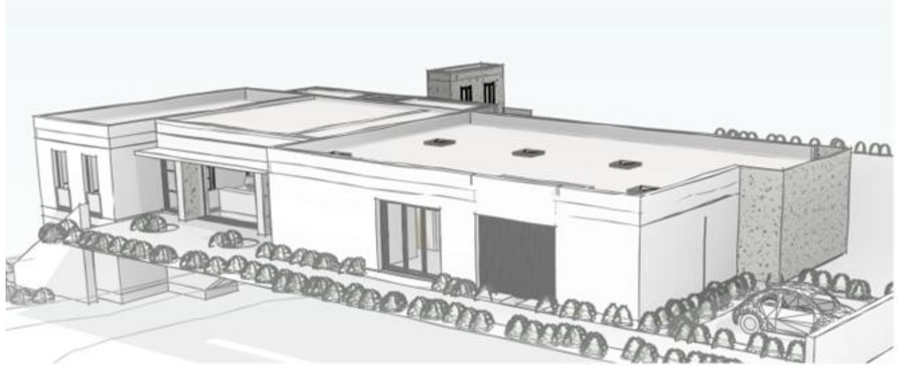
- **Calle Grazalema 17** – permis de construire délivré.
- **Calle Guadaira 4** – permis de construire délivré ; taxes et ICIO acquittés.
- **Calle Faisán 21** – permis délivré ; taxes et ICIO acquittés.

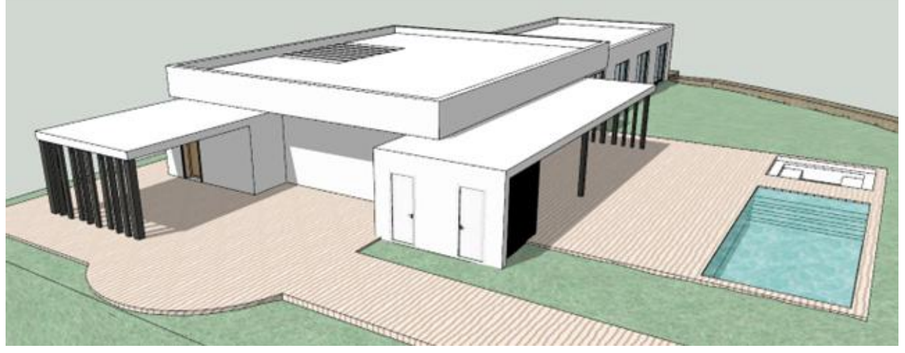
Au total, les trois villas représentent environ **1.650 m² de surface construite**, implantées sur des parcelles comprises entre **1.500 et 2.300 m²**, toutes dotées d’un jardin, d’une piscine et de vues dégagées sur les parcours de golf de **Valderrama, d’Almenara et de San Roque Club.**

Acquisition du foncier, obtention des permis et transformation en actif constructible avec projet approuvé.

Du fait que les travaux sont réalisés in situ, il est possible de visualiser l’avancement du chantier au fil du processus et de démarrer la commercialisation avant l’achèvement complet : la volumétrie et la distribution sont définies entre le 6e et le 10e mois, ce qui permet de lancer les ventes dans cet intervalle.

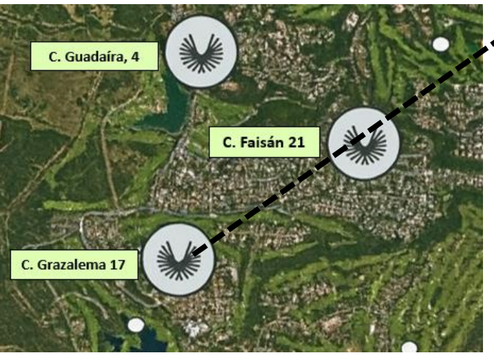
Augmentation directe de la valeur de chaque parcelle de 10 à 15 %.







L’ACTIF



•Parcelle 530236
• RC: 9268418/TF8196N/0001/BH

PRÉSENTATION C. GRAZALEMA 17

• Superficie du terrain: 2 314 m²
• Máx. constructibilité: 579 m²

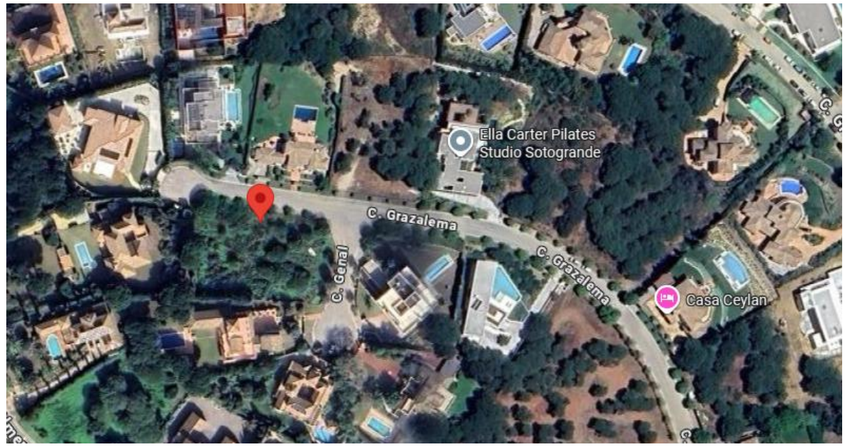
• Maison individuelle non mitoyenne

- Nº de logement: 1
- Date de signature des arrhes : juillet 2025
- Date de signature de l’acte authentique : décembre 2025
- Date de démarrage des travaux : juin 2026
- Date de fin de projet : juin 2027
- Permis délivré : 10/2025

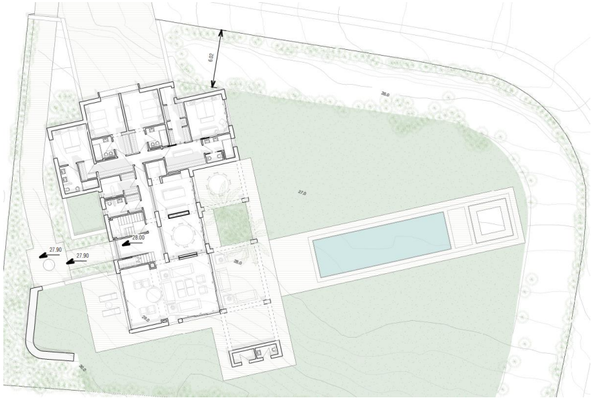
• Coût du foncier: 500 000 €
• Valeur d’expertise (ECO)(10/10/2025): 578 160,51 €

Arrhes versées : 50 000 €
ICIO : 27.894,37€
Taxe de permis : 6 973,59 €

Capital investi : 84 867,96 €

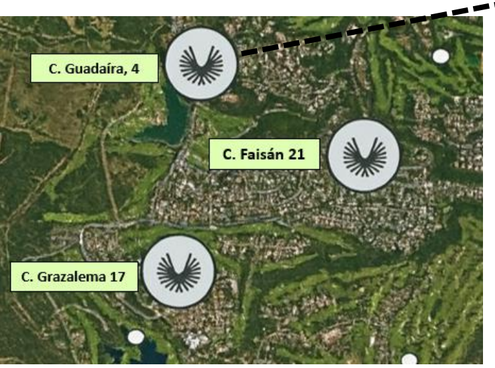






L’ACTIF

PRÉSENTATION C. GUADAÍRA 4



•Parcelle 530625
• RC: 9383802/TF8198S/0001/WS

- Superficie du terrain: 2.298 m²
- Máx. constructibilité: 575 m²

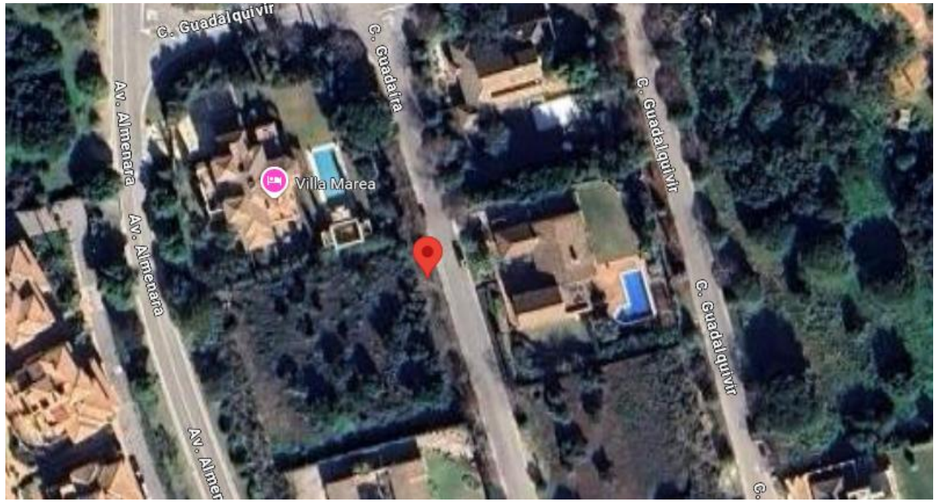
- Maison individuelle non mitoyenne

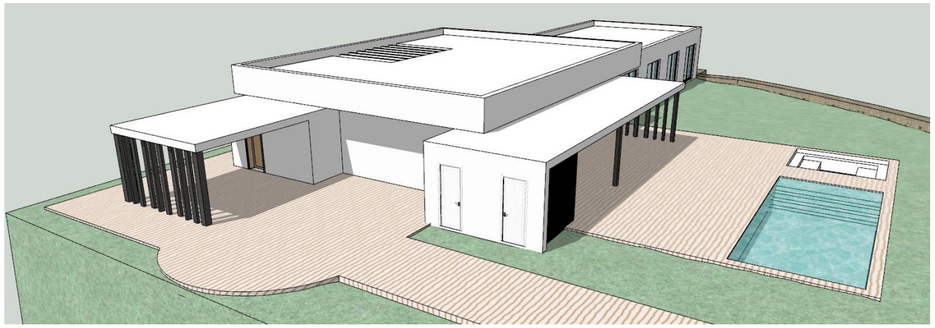
- Nº de logement: 1
- Date de signature des arrhes : juillet 2025
- Date de signature de l’acte authentique : décembre 2025
- Date de démarrage des travaux : juin 2026
- Date de fin de projet : juin 2027
- Permis délivré : 12/2025

- Coût du foncier: 630.000 €
- Valeur d’expertise (ECO)(7/10/2025): 562.661,05€

Arrhes versées : 31.500€
ICIO : 19.252,17 €
Taxe de permis : 4.813,04 €

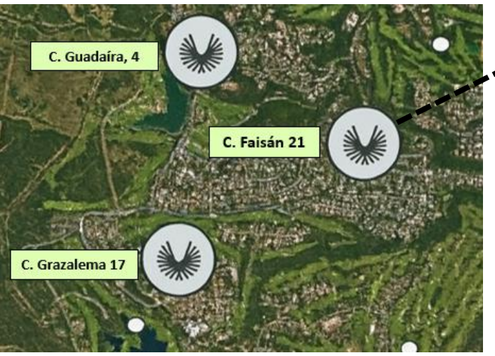
Capital investí : 55.565,21







L’ACTIF



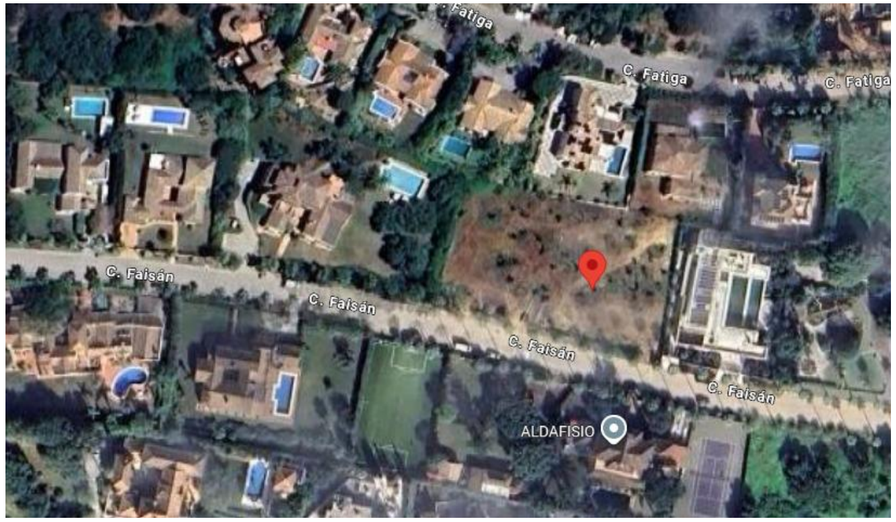
•Parcelle 650221
• RC: 0177121/TF9107N/0001/ZO

PRÉSENTATION C. FAISÁN 21

- Superficie du terrain:: 1.588 m²
- Constructibilité: 524 m²

- Maison individuelle non mitoyenne

- Nº de logement: 1
- Date de signature des arrhes : juillet 2025
- Date prévisionnelle de signature de l’acte authentique : mars 2026
- Démarrage des travaux : juin 2026
- Achèvement : juin 2027

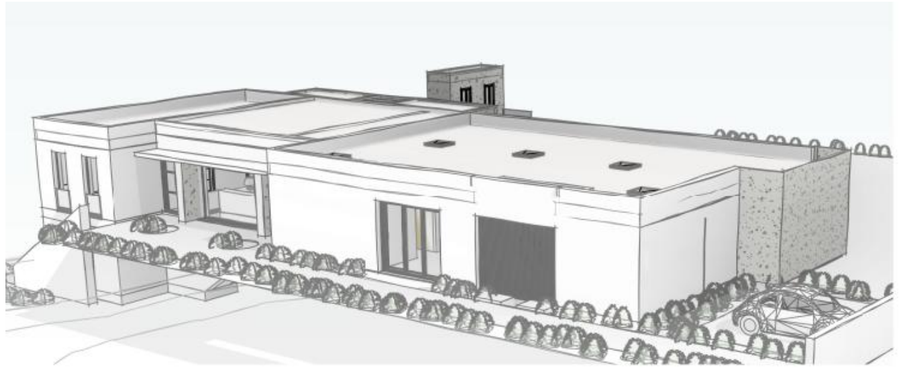




•Coût du foncier : 550.000 €
•Valeur d’expertise (ECO)(09/10/2025) : 320.118,76 €

Arrhes versées: 57.000€
ICIO :19.197,93 €
Taxe de permis : 3.839,59€

Capital investí : 80.036,7€



LE PROJET

TRAVAUX PRÉVUS

Projet	Adresse	Superficie du terrain	Constructibilité	Surface construite approx.	Description des travaux prévus	État actuel	Coût des travaux (approx.)
Grazalema 17	Calle Grazalema 17, Sotogrande	2.314 m²	579 m²	503 m² construits + 100 m² de sous-sol	Construction d'une villa individuelle non mitoyenne comprenant un rez-de-chaussée + un sous-sol + une petite pièce à l'étage, avec 4 chambres et 4 salles de bains, une piscine extérieure de 40 m², des terrasses couvertes et découvertes, ainsi qu'un garage et un sous-sol.	Parcelle non bâtie et viabilisée, permis délivré (Mairie de San Roque, 10/2025).	**1.343.498 €**
Guadaira 04	Calle Guadaira 04, Sotogrande	2.298 m²	575 m²	523 m² construits + 100 m² de sous-sol	Construction d'une villa individuelle non mitoyenne comprenant un rez-de-chaussée + un sous-sol + un petit niveau supérieur, avec 5 chambres et 5 salles de bains, une piscine extérieure de 40 m², des terrasses couvertes et découvertes, un sous-sol et une zone de service.	Parcelle non bâtie, permis en cours d'instruction (prévu en déc. 2025).	**1.337.360 €**
Faisán 21	Calle Faisán 21, Sotogrande	1.588 m²	524 m²	383 m² construits + 100 m² de sous-sol	Construction d'une villa individuelle non mitoyenne comprenant un rez-de-chaussée + un sous-sol, avec 4 chambres et 5 salles de bains, une piscine extérieure de 40 m², des terrasses couvertes et découvertes, ainsi qu'un garage et un petit sous-sol.	Parcelle non bâtie et viabilisée, prête à être développée. Permis en cours d'instruction (mars 2026).	**1.035.325€**

LE PROJET

TABLEAU DE COMMERCIALISATION

Lot	Superficie parcela m2	Superficie edificable	Surface extérieure (m²)	Surface cave/pk (m²)	Surface pondére (m²)	Prix de vente TTC	€/m²
Faisán 21	1.588	524				2.850.000	5.439
Guadaira 4	2.298	575				3.350.000	5.826
Grazalema 17	2.314	579				3.550.000	6.131
Total de ventas Appartements	**6.200**	**1.678**				**9.750.000**	**5.810**

LE PROJET

PRINCIPAUX PARAMÈTRES

	Prix d'acquisition		ECO				RICS				Prix de vente	
	(€)	(€/m2) constructible	(€) Valeur actuelle	(€/m2) constructible	(€) HET	(€/m2) constructible	(€) Valeur actuelle	(€/m2) constructible	(€) HET	(€/m2) constructible	(€)	(€/m2) constructible
Grazalema	500.000	864	578.161	999	3.503.995	6.052	700.000	1.209	3.350.000	5.786	3.550.000	6.131
Guadaira	630.000	1.096	562.621	978	3.560.272	6.192	630.000	1.096	3.000.000	5.217	3.350.000	5.826
Faisán	550.000	1.050	320.119	611	2.784.378	5.314	570.000	1.088	2.600.000	4.962	2.850.000	5.439
	1.680.000	1.003	1.460.900	863	9.848.645	5.852	1.900.000	1.131	8.950.000	5.322	9.750.000	5.799

- Break even: Les trois unités pourraient être vendues à 8,16 millions d'euros afin de continuer à offrir un TRI annuel minimum de 15 % aux investisseurs de ClubFunding, ce prix de vente étant inférieur de 16 % au prix de vente cible.

LE PROJET: SCÉNARIO NORMAL

BILAN FINANCIER

	Precio (€)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**9.750.000**	**5.810**
Prix d'acquisition	**1.761.693**	**1.050**
Gastos notariales y abogados	**15.000**	**9**
Travaux	**3.716.183**	**2.215**
Honoraires techniques	**746.299**	**445**
Honoraires de gestion et commercialisatic	**487.500**	**291**
Divers et imprévus	**190.599**	**114**
Frais financiers	**1.063.100**	
Prix de revient	**7.980.374**	**4.756**
Marge de l'opération	**1.769.626**	**1.055**
% du CA	*18,2%*	
Marketing	442.406	
Margén neto después de fiscalidad	**1.327.219**	
% du CA	*13,6%*	

TRI

% pour les investisseurs après TRI prioritaire :	**31,15%**

Potentiel de rentabilité annualisée : CAPITAL

Prix total \ Durée	15	18	24
8.950.000	24,75%	22,69%	14,98%
9.750.000	41,09%	31,15%	19,67%
9.848.645	42,39%	32,18%	20,40%

* L'investisseur percevra un TRI annualisé de 31 % si les villas sont vendues au prix cible dans un délai de 18 mois. Au bout de 18 mois, il générerait donc un rendement total de 50 % sur son investissement.

EMPLOIS & RESSOURCES

EMPLOIS		RESSOURCES		
Prix d'acquisition	1.680.000 €	**Opérateur**	**705.599 €**	*36%*
Frais liés à l'acquisition	81.693 €	ClubFunding - Equity	239.844 €	*12%*
Costes financieros de entrada	191.750 €	Crédito Fiduiam	1.008.000 €	*52%*
Phase acquisition	**1.953.443 €**		**1.953.443 €**	*100%*
Travaux bruts (création de valeur)	3.921.782 €	**Opérateur**	**744.775 €**	*12%*
Honoraires et autres (hors frais in fine)	1.529.549 €	ClubFunding - Equity	590.156 €	*10%*
Gastos financieros	1.063.100 €	Crédito Fiduciam	4.692.000 €	*78%*
Phase projet	**6.026.931 €**		**6.026.931 €**	*100%*
Prix de revient cash	**7.980.374 €**		**7.980.374 €**	*100%*

LE PROJET: SCÉNARIO NORMAL

RÉPARTITION DU CAPITAL

	Trésorerie de la société du projet	Trésorerie de Cl	CF EQUITY	résorerie associée
Capital remboursé (18 mois)	**9.750.000 €**			
Capital remboursé	-1.535.599 €		830.000 €	705.599 €
Fiduciam devra rembourser	-5.700.000 €			
Fiscalité	-442.406 €			
Autres coûts	-744.775 €			
Marge nette	**1.327.219 €**			
Marge de ClubFunding pour payer un TRI de 15 % **	-191.043 €		191.043 €	
TRI de l'Opérateur sur ses fonds propres	-158.760 €			158.760 €
Structuration différée (1,5 %) *	-146.250 €			
Reste de la marge à répartir	831.167 €			
Part de la marge restante pour l'opérateur (80 %)	-664.934 €			664.934 €
Part de la marge restante pour ClubFunding (20 %)	-166.233 €		166.233 €	
Total	**305.010 €**		**1.187.276 €**	**1.529.292 €**

*En reportant la moitié des coûts de structuration (1,5 % du prix de vente) à la vente des trois villas, et l'autre 1,5 % à un rendement minimum de 15 % par an une fois que les investisseurs ClubFunding l'auront obtenu.

LE PROJET: SCÉNARIO DE FAIBLE PERFORMANCE

SCÉNARIO FAIBLE PERFORMANCE : Prix moyen de 5334€/m2

★ Diminution du prix moyen indiqué par la RICS.

☆ Maintien d'un TRI minimum préférentiel de 15 %. Générerait en 18 mois un rendement annualisé de 22,69 %.

☆ Générerait un rendement de 240.000€ pour les investisseurs.

	Prix (€)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**8.950.000**	**5.334**
Prix d'acquisition	**1.761.693**	**1.050**
Gastos notariales y abogados	**15.000**	**9**
Travaux	**3.716.183**	**2.215**
Honoraires techniques	**746.299**	**445**
Honoraires de gestion et commercialisatic	**475.500**	**283**
Divers et imprévus	**190.599**	**114**
Frais financiers	**1.063.100**	
Prix de revient	**7.968.374**	**4.749**
Marge de l'opération	**981.626**	**585**
% du CA	*11,0%*	
Marketing	245.406	
Margén neto después de fiscalidad	**736.219**	
% du CA	*8,2%*	

	Trésorerie de la société du projet	Trésor	CF EQUITY	Trésorerie associée
Capital remboursé (18 mois)	**8.950.000 €**			
Capital remboursé	-1.535.599 €		830.000 €	705.599 €
Fiduciam devra rembourser	-5.700.000 €			
Fiscalité	-245.406 €			
Autres coûts	-732.775 €			
Marge nette	**736.219 €**			
Marge de ClubFunding pour payer un TRI de 15 % **	-191.043 €		191.043 € ☆	
TRI de l'Opérateur sur ses fonds propres	-158.760 €			158.760 €
Structuration différée (1,5 %)	-134.250 €			
Reste de la marge à répartir	252.167 €			
Part de la marge restante pour l'opérateur (80 %)	-201.734 €			201.734 €
Part de la marge restante pour ClubFunding (20 %)	-50.433 €		50.433 € ☆	
Total	**293.010 €**		**1.071.476 €**	**1.066.092 €**

LE PROJET: SCÉNARIO DE STRESS

SCÉNARIO DE STRESS (Prix moyen de 5334€/m2 dans 24 mois)

★ En diminuant le prix moyen indiqué par la RICS, et en supposant que la durée s'étend jusqu'à 24 mois.

☆ En conservant un TRI minimum préférentiel de 15 %. Cela générerait un rendement annualisé de 14,98 %.

☆ Cela générerait un rendement de 268 000 € pour les investisseurs.

	Prix (€)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**8.950.000**	**5.334**
Prix d'acquisition	**1.761.693**	**1.050**
Gastos notariales y abogados	**15.000**	**9**
Travaux	**3.716.183**	**2.215**
Honoraires techniques	**746.299**	**445**
Honoraires de gestion et commercialisatio	**475.500**	**283**
Divers et imprévus	**190.599**	**114**
Frais financiers	**1.353.800**	
Prix de revient	**8.259.074**	**4.922**
Marge de l'opération	**690.926**	**412**
% du CA	*7,7%*	
Marketing	172.731	
Margén neto después de fiscalidad	**518.194**	
% du CA	*5,8%*	

	Trésorerie de la société du projet	Trésorerie de ClubFunding	Trésorerie associée
Capital remboursé (18 mois)	**8.950.000 €**		
Capital remboursé	-1.535.599 €	830.000 €	705.599 €
Fiduciam devra rembourser	-5.700.000 €		
Fiscalité	-172.731 €		
Autres coûts	-1.023.475 €		
Marge nette	**518.194 €**		
Marge de ClubFunding pour payer un TRI de 15 % **	-268.095 €	☆ 268.095 €	
TRI de l'Opérateur sur ses fonds propres	-211.680 €		211.680 €
Structuration différée (1,5 %)	-38.419 €		
Reste de la marge à répartir	0 €		
Part de la marge restante pour l'opérateur (80 %)	0 €		0 €
Part de la marge restante pour ClubFunding (20 %)	0 €	☆ 0 €	
Total	**250.099 €**	**1.098.095 €**	**917.279 €**

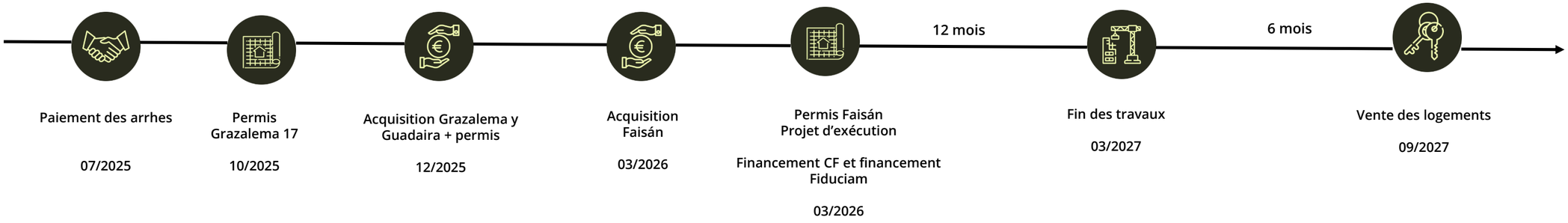
LE PROJET

TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

Crédito Fiduciam	5.700.000 €	79%
Equity ClubFunding	830.000 €	11%
Equity Operador	705.599 €	10%
TIR Y DISTRIBUCIÓN	**7.235.599,00**	

**Correspond au montant maximal de la collecte.*

CALENDRIER



CONSTRUCTEUR

Norix Group est un promoteur et constructeur spécialisé dans des projets résidentiels haut de gamme, situés dans des enclaves telles que Sotogrande (Cádiz). Son approche repose sur une gestion globale du développement, depuis la conception et la planification jusqu'à l'exécution et la livraison, avec un accent sur la qualité architecturale, la durabilité et un contrôle technique continu, avec une attention particulière aux détails.

L'entreprise mise sur un design intelligent, des solutions constructives efficaces et des critères de durabilité intégrés au projet, afin d'assurer cohérence, précision et un niveau d'exigence élevé en matière de construction.

Elle développe des projets conçus pour durer, s'intégrer à leur environnement et s'améliorer avec le temps, pensés aussi bien pour y vivre que pour investir en toute sécurité.

PROCESSUS

DISEÑO | **CONSTRUCCIÓN** | **DESARROLLO** | **INVERSIÓN**







CONSTRUCTEUR

EXEMPLES







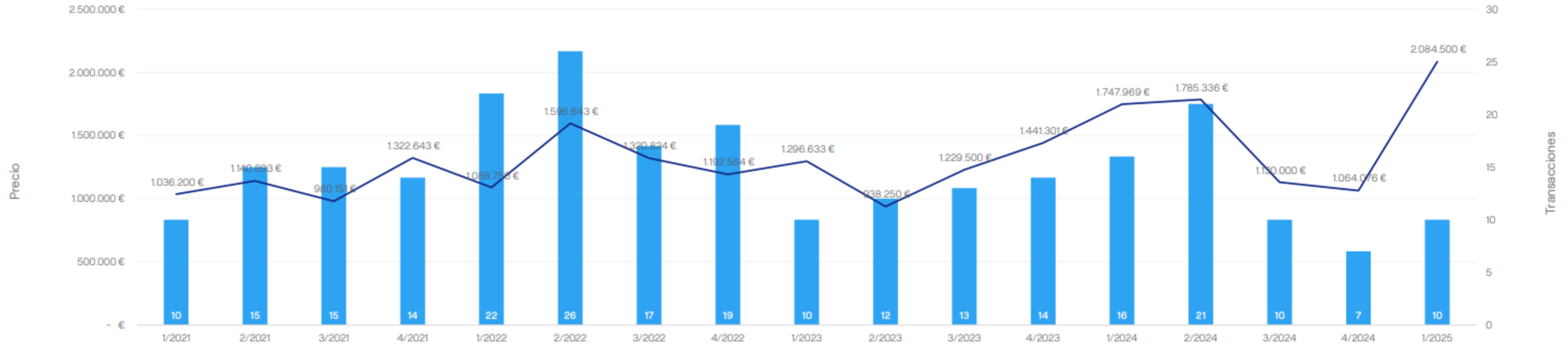




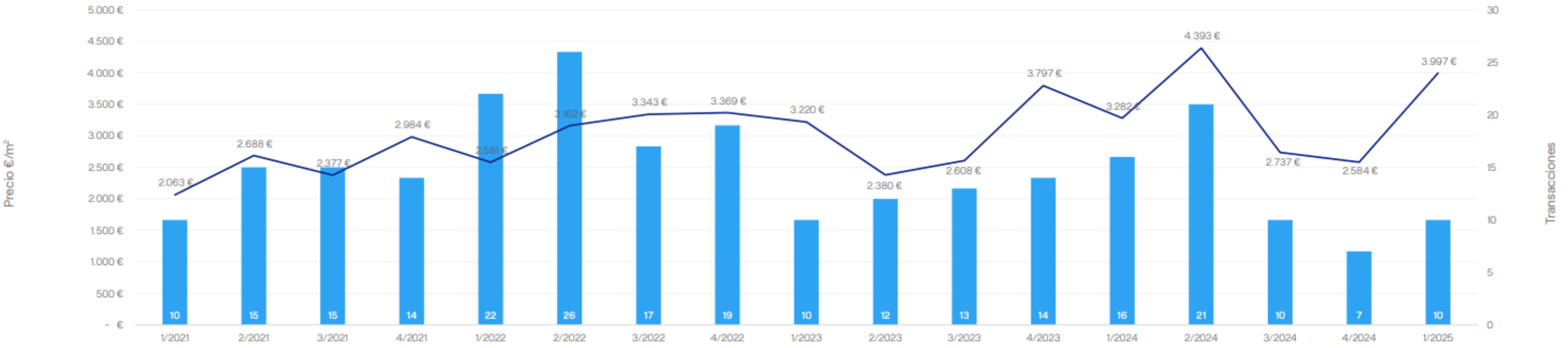
LE MARCHÉ

ÉVOLUTION DES PRIX

Evolución número transacciones y precio total - Sotogrande



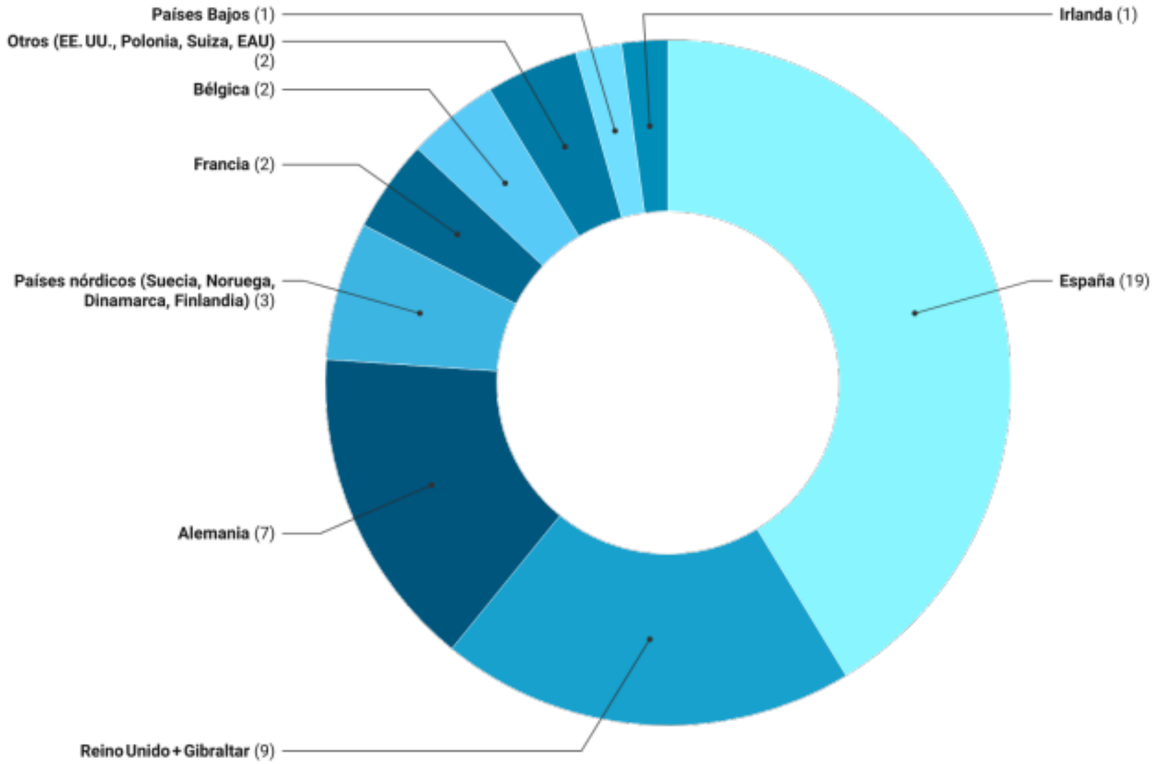
Evolución número transacciones y precio €/m² - Sotogrande



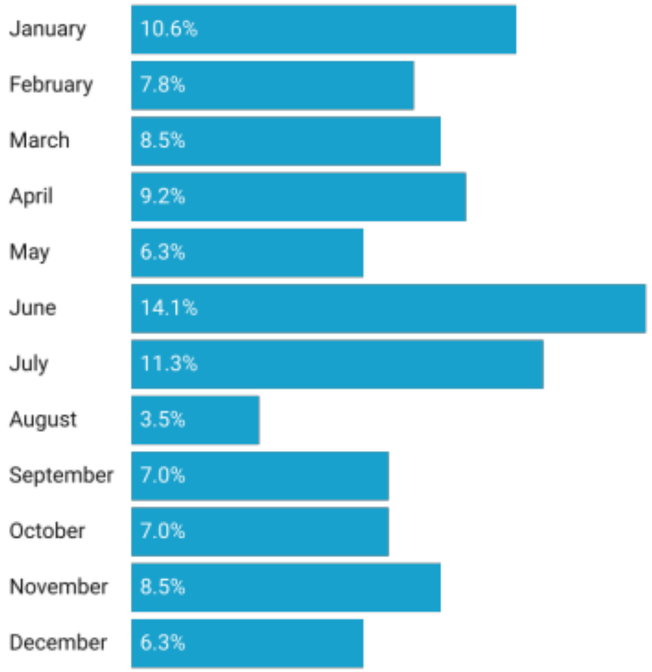
LE MARCHÉ

ANALYSE DE L'OFFRE

De las 47 ventas de viviendas unifamiliares comparables que se registran al año en Sotogrande Alto, la distribución de ventas según la nacionalidad es la siguiente:



Distribución de ventas a lo largo del año:



En el segmento de viviendas unifamiliares comparables en Sotogrande Alto, con una media anual de 47 transacciones registradas, el comprador nacional sigue desempeñando un papel predominante, representando el 40% del total (19 operaciones). Le sigue el comprador británico y gibraltareño, con 9 adquisiciones anuales, consolidando su posición como principal mercado internacional en la zona. Entre los perfiles internacionales destacan también los compradores alemanes (7 ventas), nórdicos (3), franceses (2), belgas (2) y neerlandeses (1), junto con otros países como EE. UU., Polonia, Suiza, Emiratos Árabes Unidos e Irlanda, todos ellos con presencia testimonial pero creciente. Esta diversidad confirma la consolidación de Sotogrande como destino internacional de segunda residencia de alto nivel. En cuanto al comportamiento estacional del mercado, las ventas se concentran claramente en el primer semestre, especialmente en los meses de junio (14,1%) y julio (11,3%), coincidiendo con el inicio del periodo vacacional y la visita presencial de compradores extranjeros. Agosto registra la menor actividad del año (3,5%), mientras que el último trimestre muestra una recuperación moderada, lo que refuerza la relevancia del calendario turístico y escolar en la dinámica de compra de estas viviendas.

LE MARCHÉ

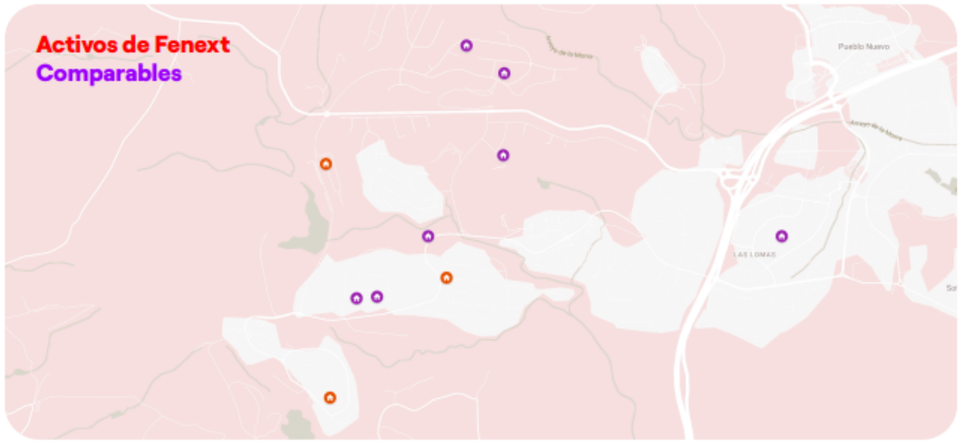
LOGEMENTS RÉCEMMENT VENDUS

Nombre	Dormitorios	Baños	Superficie construida total	Superficie parcela	Precio	Precio / m2 parcela	Precio / m2 construido
Villa Valegro	6	5	602	2,403	2,795,000€	1,163€	4,643€
Villa Unique	5	5	547	1,816	3,850,000€	2,120€	7,038€
Villa KOA	5	6	759	1,250	2,850,000€	2,280€	3,755€
Villa en F-Zone	5	5	550	1,786	3,350,000€	1,876€	6,091€
Villa en La Reserva	6	8	1,000	2,564	3,995,000€	1,558€	3,995€
La Reserva Alta	5	5	976	2,836	4,950,000€	1,745€	5,072€
Escorial 11	6	6	1,180	3,410	5,950,000€	1,745€	5,042€
						1.784€/m²	**5.094€/m²**



El análisis de las viviendas unifamiliares recientemente vendidas en Sotogrande revela una amplia horquilla de precios en función de las características de cada activo. Al comparar productos de gama alta —con acabados, ubicación y prestaciones equivalentes— se observa una dispersión significativa en el precio por metro cuadrado construido, que oscila entre los 3.755 €/m² y los 7.038 €/m². Esta variabilidad no guarda una correlación directa con parámetros como el número de dormitorios o la superficie construida total, lo que limita su utilidad como referencia comparativa.

En cambio, el análisis del precio por metro cuadrado de parcela ofrece una referencia más homogénea y coherente para este segmento de producto. En los ejemplos analizados, con ubicación relativamente homogénea, el precio por m² de parcela se mantiene en un rango más acotado, con valores comprendidos entre 1.558 €/m² y 2.280 €/m², y un promedio de 1.784 €/m². Esta menor dispersión (muy reducida si se elimina Villa Valegro) sugiere que la superficie de parcela constituye un mejor indicador del valor relativo entre activos comparables en este mercado, especialmente en productos prime donde la exclusividad del terreno y la localización dentro de Sotogrande juegan un papel determinante en la configuración del precio final.



LE MARCHÉ

LOGEMENTS RÉCEMMENT ACHEVÉS

Villa Valegro



Situada en una parcela de 2.403 m² y con una superficie construida de 602 m², Villa Valegro se distribuye en seis dormitorios que disfrutan de vistas panorámicas al jardín y a la piscina. La vivienda destaca por su diseño equilibrado y luminoso, con espacios que fomentan la conexión con el entorno y ofrecen un ambiente sereno y acogedor.

- 6 dormitorios
- 6 baños
- Terraza
- Garaje
- Trastero
- Piscina
- Jardímn

602 m² Superficie construida total

2.403 m² Superficie parcela

2.795.000 €

Villa F-Zone



Villa de 550m² construidos, ubicada en una parcela de 1.789m². La vivienda cuenta con cinco dormitorios, cada uno con su propio cuarto de baño. La terraza alberga una piscina infinity de agua salada de 72 m², climatizada mediante energía solar, que aporta confort y sostenibilidad en un entorno exclusivo.

- 5 dormitorios
- 5 baños
- 2-3 plazas de garaje
- Piscina infinity
- Sistema domótico
- Piscina de agua salada

550 m² Superficie construida total

1.789 m² Superficie parcela

3.350.000 €

La Reserva Alta



Villa de 976 m² construidos, ubicada en una amplia parcela de 2.836 m². La vivienda cuenta con 776 m² de superficie interior y 112 m² de terrazas, distribuidos en espacios luminosos y bien conectados con el exterior. Dispone de cinco dormitorios, todos con baño en suite, y se ha ejecutado con acabados de alta calidad que aportan elegancia y confort. En el exterior, destaca un extenso jardín privado y una piscina con solárium, ideal para disfrutar del entorno con total privacidad.

- 5 dormitorios
- 5 baños
- 3 plazas de garaje
- Gimnasio
- Piscina de agua salada
- Jardín
- Vista al mar

976 m² Superficie construida total

2.836 m² Superficie parcela

4.950.000 €

Escorial 11



Escorial 11 ofrece una superficie construida total de 1.180 m² sobre una amplia parcela de 3.410 m². La vivienda se distribuye en sótano y dos plantas sobre rasante, todas conectadas mediante ascensor, y cuenta con seis dormitorios, cada uno con baño en suite. En el exterior, la propiedad dispone de un extenso jardín y una piscina con solárium, ideales para disfrutar del entorno natural en un ambiente de privacidad y exclusividad.

- 6 dormitorios
- 6 baños
- Jardín
- Garaje
- Trastero
- Amplias terrazas

1.180 m² Superficie construida total

3.410 m² Superficie parcela

5.950.000 €

Villa Sueño



Villa Sueño cuenta con una superficie total construida de 1.292 m², que incluye 831 m² de espacios interiores, 182 m² de terraza cubierta y 275 m² de terrazas abiertas. Distribuida en cuatro plantas comunicadas por ascensor, la vivienda alberga seis dormitorio. En el exterior, la villa dispone de amplio jardín con piscina yun amplio solárium en la azotea, preparado para la instalación de una cocina exterior o bar, lo que permite disfrutar al máximo de la vida al aire libre.

- 6 dormitorios
- 6 baños
- 4 plazas de garaje
- Gimnasio y sala de juegos
- Oficina
- Jardín
- Piscina
- Solarium

1.292 m² Superficie construida total

4.900.000 €

Villa Unique



Situada en una parcela de 1.816 m² y con una superficie construida de 547 m², Villa Unique ofrece un entorno exclusivo que combina diseño, confort y privacidad. La vivienda se distribuye en cinco dormitorios, entre ellos una elegante suite principal que disfruta de amplias vistas panorámicas al jardín y a la piscina, creando un ambiente sereno y luminoso. Además, cuenta con una habitación de invitados en suite completamente equipada.

- 5 dormitorios
- 5 baños
- Suite panorámica
- Oficina
- Piscina
- Jardín

547 m² Superficie construida total

1.816 m² Superficie parcela

3.850.000 €

Villa KOA



Villa KOS cuenta con una superficie construida de 579 m² sobre una parcela de 1.250 m² , se distribuye en cinco dormitorios y seis baños. De forma independiente, se encuentra una segunda cocina de apoyo con zona de lavandería y dormitorio individual para el servicio con baño. La terraza cubierta es espaciosa, permitiendo crear una zona de comedor y un área de estar exterior con vistas a la piscina y al jardín.

- 5 dormitorios
- 6 baños
- Jardín panorámico
- Apto. independiente
- Piscina
- Jardín panorámico

759 m² Superficie construida total

1.250 m² Superficie parcela

2.850.000 €

Villa La Reserva



La vivienda cuenta con una superficie construida de 1.000 m² sobre una parcela de 2.564m² y se distribuye en seis dormitorios, ocho baños completos y un aseo de cortesía. Su diseño contemporáneo destaca por las elevadas calidades en acabados y materiales. Incluye ascensor, pisicna interior, preinstalación de sistema domótio y un apartamento independiente ubicado en planta sótano para invitados o personal de servicio.

- 6 dormitorios
- 8,5 baños
- 400m² terrace
- 6 plazas de garaje
- Ascensor
- Apto. independiente
- Piscina
- Jardín panorámico

1.000 m² Superficie construida total

2.564 m² Superficie parcela

3.995.000 €

LE MARCHÉ

ANALYSE DES MAISONS INDIVIDUELLES

	S.constr.(m^2)	S.útil (m^2)	Alquiler medio	Precio/S.c	Precio/S.ú
3 dormitorios	**265,75**	**221,46**	**3.850 €/mes**	**14,49 €**	**17,38 €**
4 dormitorios	**374,63**	**312,19**	**5.662 €/mes**	**15,12 €**	**18,14 €**
5 dormitorios	**510,30**	**425,25**	**9.300 €/mes**	**18,22 €**	**21,87 €**
6 dormitorios	**643,00**	**535,83**	**13.625 €/mes**	**21,19 €**	**25,43 €**







El análisis del mercado de alquiler de vivienda unifamiliar en Sotogrande pone de manifiesto una clara segmentación en función del tamaño y la tipología de las viviendas. Las unidades de mayor tamaño —con cinco y seis dormitorios— registran las rentas más elevadas, con una media mensual de 9.300 € y 13.625 €, respectivamente. En términos unitarios, estas viviendas alcanzan precios medios por metro cuadrado útil de 21,87 €/m^2 y 25,43 €/m^2, reflejando la demanda sostenida sobre producto prime de gran formato.

Por su parte, las viviendas de tres y cuatro dormitorios presentan rentas medias de 3.850 €/mes y 5.662 €/mes, con precios por metro cuadrado útil de 17,38 €/m^2 y 18,14 €/m^2. Esta evolución evidencia una correlación directa entre el tamaño del inmueble y el valor total del alquiler, aunque no necesariamente con el precio unitario, donde influyen también factores cualitativos como el diseño, la ubicación o el equipamiento.

El parque residencial se caracteriza por superficies amplias, altos estándares constructivos y un entorno consolidado. Si bien existe una importante homogeneidad en cuanto a calidades, el diseño arquitectónico presenta una notable diversidad, con viviendas contemporáneas, vanguardistas o de estilo clásico, lo que permite una oferta flexible y adaptada a distintos perfiles de usuario.

Estas características, junto con el entorno natural, la seguridad, los servicios y el posicionamiento de Sotogrande como enclave residencial exclusivo, refuerzan su atractivo tanto para demanda nacional como internacional en busca de propiedades singulares en una ubicación prime de la Costa del Sol.

LE MARCHÉ

RECOMMANDATION DE PRIX

Calle Faisán, 21

1.588m²
Superficie parcela

524 m²
Edificabilidad

Proyecto:
Vivienda unifamiliar
400 m²
(300m2 viviendas +100m² sótano)
120m² terraza y porches
60m² aparcamiento
40m² piscina

2.835.000 €
Precio óptimo
5.410€/m²

Rango
2.70M€ — 2.95M€

Calle Guadaira, 4

2.298m²
Superficie parcela

575 m²
Edificabilidad

Proyecto:
Vivienda unifamiliar
450 m²
(350m2 viviendas +100m² sótano)
120m² terraza y porches
60m² aparcamiento
40m² piscina

3.315.000 €
Precio óptimo
5.765€/m²

Rango
3.25M€ — 3.51M€

Calle Grazalema, 1

2.314m²
Superficie parcela

579 m²
Edificabilidad

Proyecto:
Vivienda unifamiliar
500 m²
(400m2 viviendas +100m² sótano)
120m² terraza y porches
60m² aparcamiento
40m² piscina

3.400.000 €
Precio óptimo
5.872€/m²

Rango
3.21M€ — 3.61M€

Uno de los puntos clave del análisis es la previsión de mercado en Sotogrande Alto: según el **modelo predictivo desarrollado específicamente para este estudio**, los precios podrían **incrementarse un 11,6 % en los próximos 18 meses**, en un contexto de consolidación de la demanda internacional y escasez de suelo prime.

Paralelamente, se anticipa una media sostenida de **4,5 transacciones mensuales**, lo que refleja una estabilización del mercado en niveles sólidos, tras los máximos de 2022–2023. Esta proyección respalda una estrategia de lanzamiento con recorrido de precio y una absorción constante.

CONCLUSION

La vente est alignée sur le marché de Sotogrande Alto : le segment naturel de ces parcelles est celui de la villa individuelle prime dans une fourchette de 3 à 4 M€, précisément là où se concentrent aujourd'hui l'essentiel de l'offre et de la liquidité.

Pourquoi cela fonctionne:

- Emplacement et typologie : les trois parcelles se situent dans une micro-localisation prime et permettent de développer des villas de 400 à 500 m² construits (hors sous-sol), correspondant au cœur de la demande (4–5 chambres ; 300–600 m²).
- Offre vs demande : déficit structurel de construction neuve ; ≈6 transactions/mois sont conclues, alors que l'offre arrive à un rythme d'environ ≈2,74/mois. Contexte favorable pour lancer le produit et l'absorber.
- Tendance des prix : le modèle anticipe +11,6 % sur 18 mois, ce qui soutient une discipline de prix.
- Références €/m² : la construction neuve comparable se situe entre 3.755 et 7.038 €/m² (moyenne 5.094 €/m²) ; les prix "optimaux" proposés maintiennent le produit dans cette fourchette.

LA SOCIÉTÉ

Rowan River Promotion SL est la société créée pour la réalisation de ce projet. Elle appartiendra à 54 % à CF Equity 24 et à 46 % à Fenext.

Fenext fondée en 2017 par José María Carpio. Fenext est une société spécialisée dans le secteur immobilier, axée sur l'optimisation des investissements pour des tiers et sur le développement de projets de promotion pour son propre compte.

C'est un promoteur-gestionnaire immobilier spécialisé dans des projets résidentiels prime et à valeur ajoutée ; il intègre toute la chaîne de valeur du développement, depuis l'origination et l'analyse foncière, la due diligence urbanistique et technique, la structuration financière (dette et equity) et la gestion de projet/chantier, jusqu'au marketing et à la commercialisation « clé en main ».

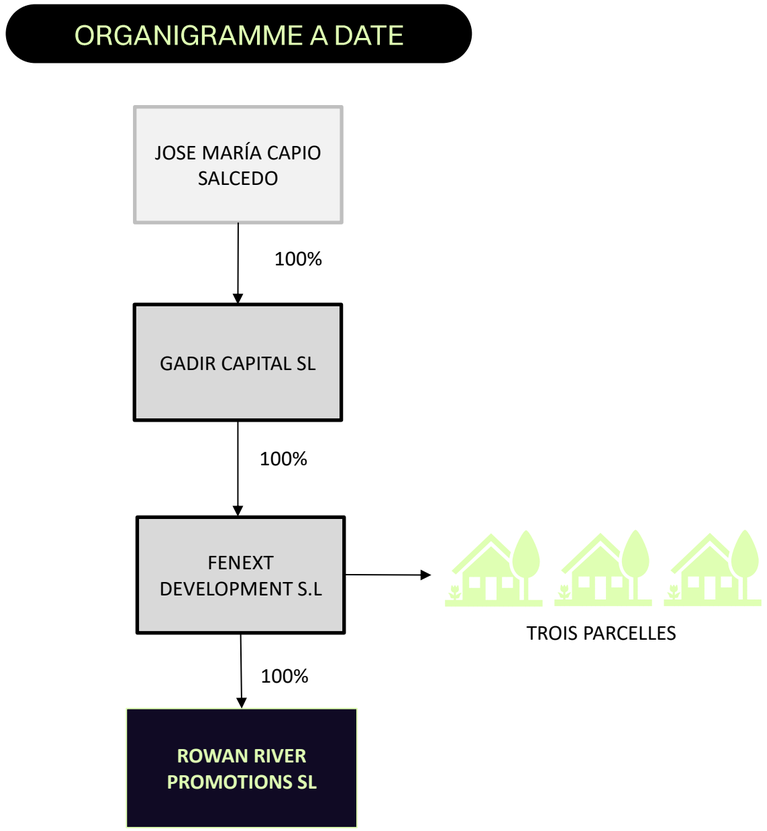
Promociones Residenciales

N° de Promociones	6
Viviendas Entregadas	74
Total Superficie de Suelo	7.717 m²
Total Edificabilidad	8.441 m²
Volumen Total Inversión	15,6 M €

Promociones Logísticas

Total Superficie de Suelo	160.000 m²
Volumen Total Inversión	13,1M €

LA SOCIÉTÉ


ORGANIGRAMME A DATE
JOSE MARÍA CAPIO SALCEDO
100%
GADIR CAPITAL SL
100%
FENEXT DEVELOPMENT S.L
TROIS PARCELLES
100%
ROWAN RIVER PROMOTIONS SL
Flux financier
Actionnariat

LA SOCIÉTÉ

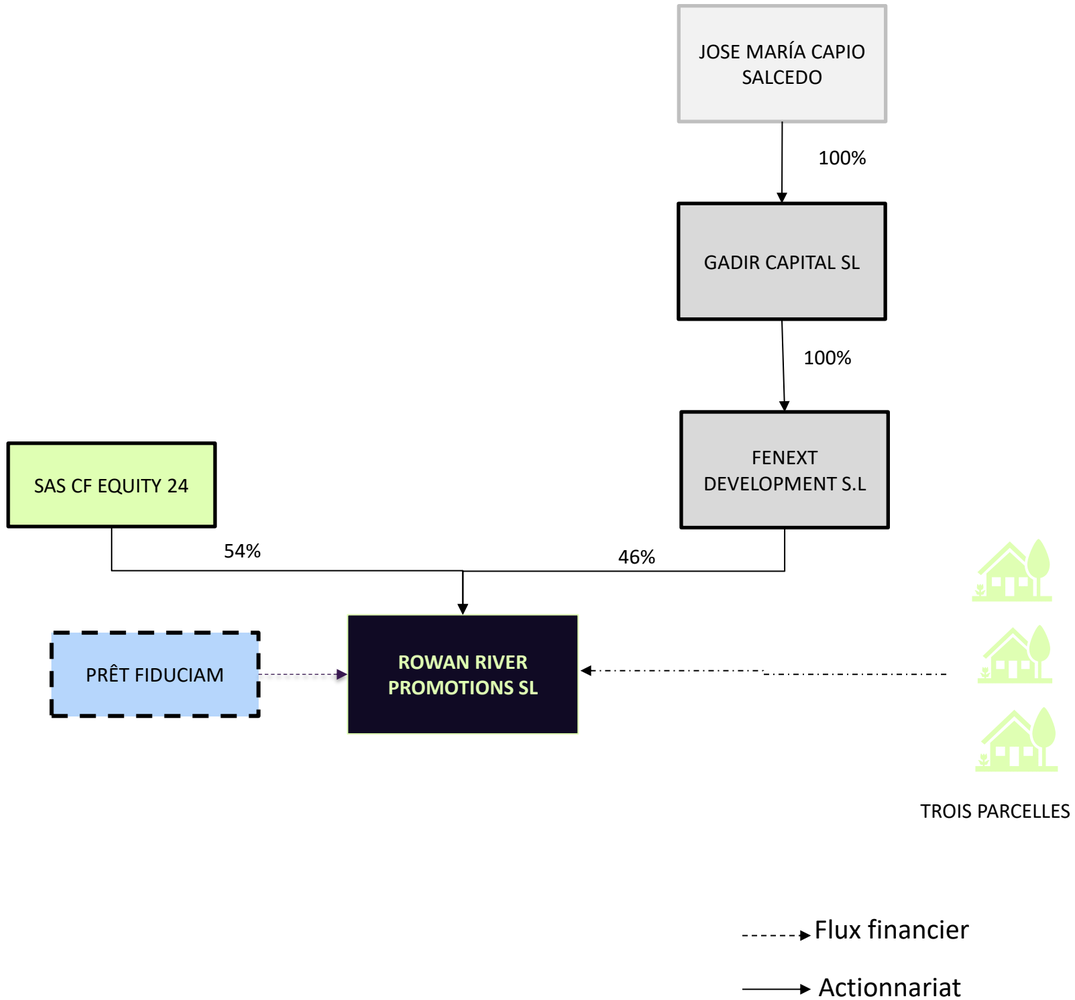
FICHE D'IDENTITÉSOCIÉTÉ DU PROJET

Société	ROWAN RIVER PROMOTION S.L
Activité	Elle a pour objet social : le conseil financier, commercial et immobilier, ainsi que l'achat-vente, la location ou l'exploitation de terrains, de propriétés rurales et urbaines, la promotion, la gestion et/ou la construction de logements et de locaux de tout type destinés à la vente ou à la location, ainsi que les lotissements et les plans d'urbanisme.
Localisation	C/ FERNANDO EL SANTO 11 - PLANTA SEGUNDA (MADRID).
Date de création	29/01/2026
Capital social	3.000€
Actionnariat	FENEXT DEVELOPMENT SL 46% (José María Carpio Salcedo) et CF Equity 54%
Direction	José María Carpio Salcedo

PRÉSENTATION DU VÉHICULE D'INVESTISSEMENT

Sociedad	SAS CF EQUITY 24
Localisation	3 RUE ALFRED ROLL (75017 PARIS)
Date de création	08/04/2025
Actionnariat	INVESTISSEURS CLUB FUNDING

ORGANIGRAMME CIBLE



LE DIRIGEANT



José María Carpio

- +30 ans dans l’immobilier : parcours chez Acciona, Bami et Metrovacesa depuis 1994.
- Direction internationale (Paris, 12 ans) : Président & CEO chez Financière Rive Gauche et Atland Développement.
- Envergure et exécution : 200 M€ de chiffre d’affaires annuel piloté et 45 opérations dirigées.
- Gouvernance multi-pays : administrateur au sein de promoteurs en Hongrie, en République tchèque et au Maroc.
- Entrepreneuriat : fondateur et associé dirigeant de Fenext et Fenext Development depuis 2018.
- Formation : diplômé en droit (Université de Navarre) et en direction et administration d’entreprises immobilières (CNEI).

TRACK RECORD

PROJETS DÉVELOPPÉS

Pinares I y Pinares II

28021 MADRID



Parámetros de suelo	
Superficie de suelo	3.241 m²
Edificabilidad	4.665 m²

Proyecto	
Tipo de proyecto	Residencial Unifamiliar
N° de Viviendas	32
Fecha de inicio	15/10/2020
Fecha de fin	01/12/2022

Pinares I 29,7% TIR | 576k € Equity | 272k € Ben. neto | 1,10x IM | 1,47x EM

Pinares II 38,4% TIR | 602k € Equity | 354k € Ben. neto | 1,12x IM | 1,59x EM

PINARES III - COOPERATIVA

28021 MADRID



Parámetros de suelo	
Superficie de suelo	3.241 m²
Edificabilidad	1.342 m²

Proyecto	
Tipo de proyecto	Residencial Unifamiliar
N° de Viviendas	9
Fecha de inicio	01/04/2022
Fecha de fin	01/12/2023

196k € Ben. neto → Gestion de la coopérative

TRACK RECORD

PROJETS DÉVELOPPÉS

Palacios 62

11500 PUERTO DE SANTA MARÍA - CADIZ



Parámetros de suelo	
Superficie de suelo	469 m²
Edificabilidad	1.142 m²

Proyecto	
Tipo de proyecto	Residencial Plurifamiliar
N° de Viviendas	11
Fecha de inicio	11/03/2022
Fecha de fin	01/11/2022

30,3% TIR | 352,6k € Equity | 232,7k € Ben. neto | 1,19x IM | 1,66x E

RICARDO ORTIZ

28017 MADRID



Parámetros de suelo	
Superficie de suelo	766 m²
Edificabilidad	1.291 m²
Equity inicial	3.170.000 €

Proyecto	
Tipo de proyecto	Residencial Plurifamiliar
N° de Viviendas	22
Fecha de inicio	01/06/2025
Fecha de fin	01/01/2028

367,3k € Equity | 122,5k € Ben. neto | 1,33x EM

TRACK RECORD

PROJETS DÉVELOPPÉS

Camarma I Y II

28016 CAMARMA DE ESTERUELAS - MADRID



Parámetros de suelo	
Superficie de suelo	160.000 m²

Proyecto	
Tipo de proyecto	Industrial / Logistico
Uso	Industrial
Fecha de inicio	26/07/2019
Fecha de fin	26/03/2025

13,1M € VTI | 19,5% TIR | 1,32x EM

TRACK RECORD

EN COURS

Promociones Residenciales

N° de Promociones	5
Viviendas En Construcción	119
Total Superficie de Suelo	265.350 m²
Total edificabilidad	21.030 m²
Volumen Total Inversión	53,60M €

PROYECTOS DE PROMOCIÓN

LA ANTILLA RESERVE (2024-2027) – Complejo exclusivo de **55 viviendas unifamiliares** con piscina y zonas comunes ubicado en Huelva.
- **15,90M € VTI | 21% TIR | 3,8M € Equity | 3,04M € Ben. neto | 1,19x IM | 1,79x EM**

CERVANTES 12 (2024-2026) – Promoción de **27 viviendas plurifamiliares** en Cádiz, en una ubicación céntrica con alto atractivo residencial.
- **5,56M € VTI | 17,3% TIR | 1,85M € Equity | 1,01M € Ben. neto | 1,18x IM | 1,55x EM**

BATRES 8 (2024-2026) – Construcción de **14 viviendas plurifamiliares** en Getafe.
- **2,98M € VTI | 20,9% TIR | 850,4k € Equity | 513,1k € Ben. neto | 1,17x IM | 1,60x EM**

CAMINO DE AMOCAFRES (2025-2028) – Construcción de **20 viviendas unifamiliares** y exclusivas en Benalmádena.
- **22,74M € VTI | 33,4% TIR | 4,56M € Equity | 3,41M € Ben. neto | 1,15x IM | 1,75x EM EM**

SOTOGRANDE (2025-2028) – Promoción de **3 exclusivas viviendas unifamiliares** en Sotogrande
- **6,42M € VTI | 60,8% TIR | 1,46M € Equity | 1,76M € Ben. neto | 1,27x IM | 2,21x EM**






ANNEXE : COMPTES ANNUELS FENEXT DEVELOPMENT S.L.

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unidad	2022A	2023A	2024A	2025A
Importe neto de la cifra de negoci	€	2.752.694	93.996	244.989	451.496
Variación de existencias	€	-	-	-	408.293
Trabajos realizados por el grupo p	€	-	-	-	-
Aprovisionamientos	€	(1.507.272)	1.980	(438.931)	(461.949)
Otros ingresos de explotación	€	48	-	422.608	42.259
Gastos de personal	€	(98.712)	(13.215)	(287.892)	
Otros gastos de explotación	€	(105.732)	(271.068)	-	(263.463)
Amortización de inmobilizadp	€	(2.411)	(2.244)	(2.230)	-
Deterioro y resultado por enajena	€	-	417	(340)	-
Otros resultados	€	-	-	10.310	(100)
Resultrado de explotación	**€**	*1.038.616*	*(190.134)*	*(51.487)*	*176.537*
Ingresos financieros	€	308.588	-	-	-
Gastos financieros	€	(20.658)	(1.906)	(2.895)	4
Diferencias de cambios	€	(135.999)	-	-	-
Resultado financiero	€	*151.932*	*(1.906)*	*(2.895)*	*4*
Resultado antes de impuestos	**€**	**1.190.547**	**(192.039)**	**(54.382)**	**176.541**
Impuestos sobre beneficios		(272.502)	44.870	13.156	-
Resultado consolidado del ejercici	***K€***	**918.045**	**(147.170)**	**(41.226)**	**176.541**

BILAN SIMPLIFIÉ – ACTIF

	Unidad	2022A	2023A	2024A	2025A
Inmovilizado intangible	€	-	-	-	-
Inmovilizado material	€	*20.833*	*18.186*	*232*	*202.772*
Inversiones inmobiliarias	€	-	-	-	-
Inversiones en empresas del grup	€	*1*	*136.000*	*1*	*605.001*
Inversiones financieras LP	€	*50*	*(134.422)*	*606.577*	*2.400*
Activos por impuesto diferido	€	-	*44.870*	*58.026*	*58.026*
Deudores comerciales no corrient	€	-	-	-	-
Activo no corriente	**€**	**20.884**	**64.634**	**664.836**	**868.199**
Existencias	€	*66.423*	*448.944*	*187.642*	*736.733*
Deudores comerciales y otras c	€	*1.236*	*89.965*	*67.624*	*56.693*
Inversiones en empresas del gr	€	*267*	*5.949*	*6.509*	-
Inversiones financieras CP	€	*3.801*	*3.051*	*1.824*	*1.824*
Periodificaciones CP	€	-	-	-	-
Activo corriente	**€**	**71.727**	**547.909**	**263.599**	**795.250**
Efectivo y otros equivalentes	**€**	**1.255.592**	**376.375**	**226.627**	**165.253**
Total Activo	**€**	**1.348.203**	**988.918**	**1.155.061**	**1.828.702**

BILAN SIMPLIFIÉ – PASSIF

	Unidad	2022A	2023A	2024A	2025A
Capital	€	3.000	3.000	3.000	3.000
Prima de emisión	€	-	-	-	-
Reservas	€	52.469	970.514	970.514	970.514
Resultado de ejercicios anteriores	€	-	-	(147.170)	(188.396)
Otras aportaciones de los socios	€	-	-	2	2
Resultado del ejercicio	€	918.045	(147.170)	(41.226)	-
(Dividendo a cuenta)	€	-	-	-	-
Patrimonio neto	**€**	**973.514**	**826.344**	**785.120**	**785.120**
Provisiones LP	€	20.439	13.773	-	-
Pasivo no corriente	**€**	**20.439**	**13.773**	**-**	**-**
Provisiones CP	€	38.740	20.525	-	-
Deudas CP	€	26.550	-	360.848	814.648
Acreedores comerciales y otras cu	€	288.959,16	128.274	9.031	18.902
Deudas con empresas del grupo C	€	-	-	62	33.491
Periodificaciones CP	€	-	-	-	-
Pasivo corriente	**€**	**354.249**	**148.799**	**369.941**	**867.042**
TOTAL PN Y PASIVO	**€**	**1.348.202**	**988.916**	**1.155.061**	**1.652.162**
				Ganancia 2025	176.540

ANNEXE : COMPTES ANNUELS GADIR CAPITAL S.L.

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unidad	**2022A**	**2023A**	**2024A**	**2025A**
Importe neto de la cifra de negoci	€	108.000	521.000	622.050	410.350
Variación de existencias	€	-	-	-	-
Trabajos realizados por el grupo p	€	-	-	-	-
Aprovisionamientos	€	-	(10.952)	-	-
Otros ingresos de explotación	€	2.207	15.864	1.066	6.000
Gastos de personal	€	(89.415)	(417.296)	(394.724)	(287.569)
Otros gastos de explotación	€	(19.537)	(98.217)	(171.127)	(94.069)
Amortización de inmobilizadp	€	(588)	(713)	(1.558)	-
Deterioro y resultado por enajena	€	-	-	-	-
Otros resultados	€	-	-	-	5.000
Resultrado de explotación	**€**	*668*	*9.685*	*55.707*	*39.712*
Ingresos financieros	€	-	-	-	-
Gastos financieros	€	-	(657)	(8.270)	(1.016)
Diferencias de cambios	€	-	-	-	-
Resultado financiero	€	-	*(657)*	*(8.270)*	*(1.016)*
Resultado antes de impuestos	**€**	**668**	**9.027**	**47.437**	**38.697**
Impuestos sobre beneficios		(167)	(2.364)	(12.291)	-
Resultado consolidado del ejercici	***K€***	**501**	**6.663**	**35.146**	**38.697**

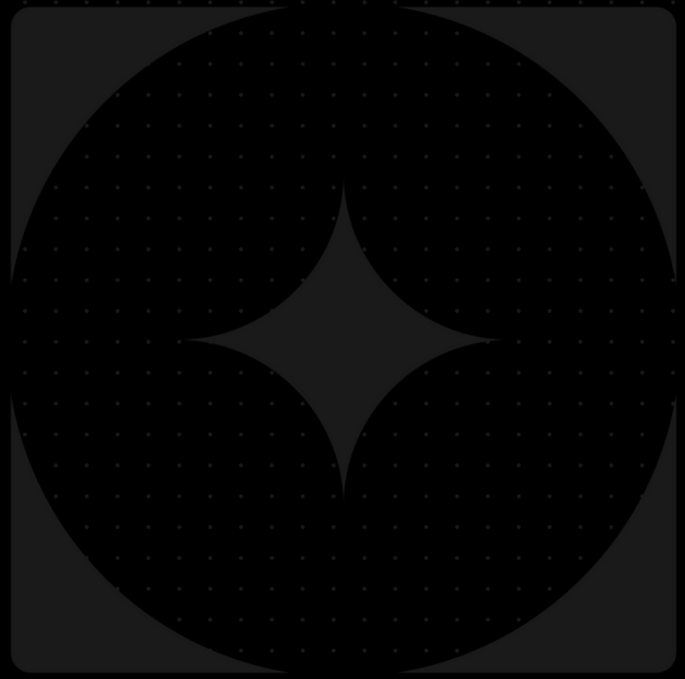
BILAN SIMPLIFIÉ – ACTIF

	Unidad	**2022A**	**2023A**	**2024A**	**2025A**
Inmovilizado intangible	€	-	-	-	-
Inmovilizado material	€	*1.510*	*3.236*	*14.384*	*15.664*
Inversiones inmobiliarias	€	-	-	-	-
Inversiones financieras LP	€	*23.451*	*28.901*	*28.901*	*28.901*
Activos por impuesto diferido	€	*2.881*	*517*	-	-
Activo no corriente	**€**	**27.842**	**32.654**	**43.285**	**44.565**
Existencias	€	*255.544*	*332.954*	*418.165*	-
Deudores comerciales y otras c	€	*697*	*697*	*27.015*	*5.848*
Inversiones financieras CP	€	*7.150*	*7.150*	*7.149*	*167.149*
Periodificaciones CP	€	*537*	*537*	-	-
Activo corriente	**€**	**263.927**	**341.338**	**452.328**	**172.996**
Efectivo y otros equivalentes	**€**	**114.838**	**103.175**	**34.588**	**22.058**
Total Activo	**€**	**406.608**	**477.167**	**530.201**	**239.619**

BILAN SIMPLIFIÉ – PASSIF

	Unidad	**2022A**	**2023A**	**2024A**	**2025A**
Capital	€	3.000	3.000	3.000	3.000
Prima de emisión	€	-	-	-	-
Reservas	€	321.449	261.449	161.449	105.045
Resultado de ejercicios anteriores	€	(8.714)	(8.213)	(1.550)	
Otras aportaciones de los socios	€	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	€	501	6.663	35.146	-
(Dividendo a cuenta)	€	-	-	-	-
Patrimonio neto	**€**	**316.236**	**262.899**	**198.045**	**108.045**
Pasivos por impuesto diferido	€	-	-	1.177	1.177
Pasivo no corriente	**€**	**-**	**-**	**1.177**	**1.177**
Provisiones CP	€	-	-	-	-
Deudas CP	€	55.000	140.249	235.455	(27)
Acreedores comerciales y otras cu	€	35.371,59	74.019	95.524	91.728
Pasivo corriente	**€**	**90.372**	**214.267**	**330.979**	**91.700**
TOTAL PN Y PASIVO	**€**	**406.608**	**477.167**	**530.201**	**200.923**
				GANANCIA	38.697

ClubFunding



CONTACTEZ-NOUS

contacto@clubfunding.eu

+34 930 478 973

www.clubfunding.eu

ClubFunding® est un Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) autorisé et réglementé par l'Autorité des marchés financiers, sous le numéro FP-2023-40 – SAS au capital social de 125 000 euros – RCS Paris 807 764 980 – Siège social : 19 rue Cambacérès 75008 Paris.

AVERTISSEMENT : Les offres de crowdfunding comportent des risques, notamment le risque de perte totale ou partielle des montants investis et le risque d'illiquidité. Cette présentation est purement informative. Ces éléments sont fournis uniquement à des fins d'information et ne peuvent en aucun cas être considérés comme une garantie de performance future. Ce document ne constitue ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une invitation à investir.