Docusign Envelope ID: D1200D20-C55F-433B-9E7F-877BC3E7E938

FICHE D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT (FICI)

La présente offre de financement participatif n'a été ni vérifiée ni approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers ou par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).
L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances en la matière n'a pas nécessairement été évaluée avant que l'accès à cet investissement vous ait été accordé.
En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi.
Pour information, les dirigeants, salariés de ClubFunding ou toutes personnes physique ou morales liée aux dirigeants ou salariés par une relation de contrôle au sens de l'article 4 de la directive 2014/65/UE, sont autorisés à investir sur ce Projet, dans les mêmes conditions que celles applicables à l'ensemble des investisseurs.
La présente fiche d'informations clés sur l'investissement remplace et annule toute autre fiche d'informations clés sur l'investissement portant sur le même objet et les mêmes caractéristiques de financement tels que décrits ci-dessous.

AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

Investir dans le présent Projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil[1]. Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil[2].
Le retour sur investissement n'est pas garanti.
Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.
Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

DELAI DE REFLEXION PRECONTRACTUEL POUR LES INVESTISSEURS NON AVERTIS

*Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion pendant lequel ils peuvent, à tout moment, révoquer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans donner de raison et sans encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou signale sa manifestation d'intérêt et expire après quatre jours calendaires à compter de ce moment (le « **Délai de Rétractation** »).*
La rétractation devra se faire dans le délai imparti et prendre la forme d'un courriel clair et explicite ayant pour objet « Rétractation de souscription – [nom du Projet] » et envoyé à l'adresse suivante : contact@clubfunding.fr

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	2026-1843
Emetteur	CF EQUITY 24 (la « **Société** » ou l'« **Emetteur** » ou « **CFE24** »).
Porteur de Projet	ROWAN RIVER PROMOTIONS SL (le « **Porteur de Projet** »)
Numéro LEI du Porteur de Projet	Numéro LEI de la Société
Nom du Projet	SOTOGRANDE – 3 VILLAS
Dossier d'investissement	Dossier d'investissement portant sur le Projet
Type d'offre et type d'instruments	Actions ordinaires
Montant cible	830.000 €
Date limite	15 mars 2026

PARTIE A : INFORMATIONS SUR L'EMETTEUR, LE PORTEUR DE PROJET ET SUR LE PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

a) Emetteur, Porteur de Projet et Projet de financement participatif [(1)]

Identité de l'Emetteur :	CF EQUITY 24 (942 426 552 RCS PARIS)
Forme juridique de l'Emetteur :	Société par actions simplifiée
Coordonnées de l'Emetteur :	19 rue Cambacérès – 75008 PARIS – contact@clubfunding.fr
Propriété de l'Emetteur :	Aucun transfert de propriété n'est intervenu depuis la constitution de l'Emetteur. Pour plus de détails, vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) : *Organigramme actuel du groupe auquel appartient la Société et la place qu'elle y occupe.* A date, L'Emetteur n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social, ni attribué de droits donnant accès à son capital social et il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

[1] *Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts (JO L 173 du 12.6.2014, p. 149).*
[2] *Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs (JO L 84 du 26.3.1997, p. 22).*

Inicial

Docusign Envelope ID: D1200D20-C55F-433B-9E7F-877BC3E7E938

	Direction de l'Emetteur :	L'Emetteur est représenté par son Président, la société CLUBFUNDING SAS, elle-même représentée par son Président, Monsieur David PERONNIN. Pour plus de détails, vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) : *Organigramme de direction de la Société.*
	Identité du Porteur de Projet :	ROWAN RIVER PROMOTIONS SL – NIF : B26645325
	Forme juridique du Porteur de Projet :	Société de droit espagnol à responsabilité limitée
	Coordonnées du Porteur de Projet :	C/ FERNANDO EL SANTO 11 28010-MADRID – jmcarpio@fenext.es – (+34) 699 920 139
	Propriété du Porteur de Projet :	Depuis la constitution de la Société, un transfert de propriété est intervenu le 17 février 2026.À compter de cette date, l'associé unique est désormais la société FENEXT, qui détient 3.000 actions du Porteur de Projet Pour plus de détails, vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) : *Organigramme actuel du groupe auquel appartient le Porteur du Projet et la place qu'elle y occupe.* Le Porteur du Projet n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social, ni attribué de droits donnant accès à son capital social et il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.
	Direction du Porteur de Projet :	Le Porteur de Projet est représenté par son représentant légal, Monsieur José Maria Carpio. Pour plus de détails, vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) : - *CV des dirigeants du Porteur de Projet ;* - *Organigramme de direction du Porteur de Projet.*
b)	**Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement :** L'Emetteur et le Porteur de Projet déclarent qu'à leur connaissance, aucune information n'a été omise ou n'est matériellement trompeuse ou inexacte. de Projet sont responsables de la préparation de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. (i) Monsieur David PERONNIN, agissant en qualité de représentant légal personne physique de l'Emetteur, et (ii) Monsieur José Maria Carpio, agissant en légal personne physique du Porteur de Projet, reconnaissent leur responsabilité à l'égard des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement, conformément à l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Pa Conseil.	
c)	**Principales activités du Porteur de Projet ; produits ou services proposés par le Porteur de Projet :** Le Porteur du Projet, immatriculé le 21 janvier 2026, a notamment pour activité l'acquisition, l'administration, la cession, la gestion par location ou autrement de immobiliers la vente de tous immeubles et biens immobiliers. Pour plus de détails, vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) : *Statuts du Porteur de Projet*.	
d)	**Etats financiers les plus récents de l'Emetteur et du Porteur de Projet :** L'Emetteur et le Porteur de Projet ayant été récemment immatriculés, ces derniers ne disposent pas encore d'états financiers. Les premiers comptes annuels seront établis à la clôture social.	
e)	**Chiffres et ratios financiers clés du Porteur de Projet au cours des trois dernières années :** L'Emetteur et le Porteur de Projet ayant été récemment immatriculés, ces derniers ne disposent d'aucun historique financier sur les trois derniers exercices. Les premie seront disponibles à la clôture de son premier exercice social.	
f)	**Description du projet de financement participatif, en particulier son objectif et ses principales caractéristiques :** Le Porteur de Projet envisage de procéder 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. (Ci-après le « **Projet** »). Le financement du Projet sera structuré de la manière suivante : - Le Porteur de Projet contractera un financement senior d'un montant en principal de 5.700.000 euros., un taux d'intérêt mensuel de 0,85 %, pour une durée de 24 mois à partir du retrait initial et une provision d'intérêt de 355 000 €. En garantie du financement senior, les garanties suivantes doivent être constituées : (i) une hypothèque de premier rang sur les trois parcelles objet du Projet, (ii) une garantie autonome à première demande accordée par Fenext Development, (iii) un nantissement sur 100 % des actions du Porteur de Projet, (iv) une gage sur les droits de crédit issus des contrats de construction, (v) un nantissement des comptes bancaires du Porteur de Projet, (vi) les prêts actionnaires/intra-groupe consentis au profit du bénéficiaire du financement senior, (vii) les créances de TVA à récupérer et (viii) un accord de subordination avec Clubfunding. - La société FENEXT, agissant en sa qualité d'associé du Porteur de Projet, financera également partiellement le Projet, pour un montant maximum de 705.999 euros. Il est précisé que la société FENEXT pourrait réaliser des apports complémentaires en trésorerie pour les besoins du Projet. Le Porteur de Projet a sollicité l'assistance de CLUBFUNDING afin de procéder à la recherche d'investisseurs susceptibles de financer partiellement la levée en equity (Ci-après la « **Levée Equity** »). Dans ce cadre, CLUBFUNDING a ainsi constitué un véhicule de financement, CFE24, immatriculé le 8 avril 2025, et dont elle est actuellement le président et associé unique en détenant 10 actions d'une valeur nominale d'un euro représentant 100 % de son capital social et de ses droits de vote. CFE24 ouvrira son capital à des investisseurs (personnes physiques ou morales) (ci-après dénommés le(s) « **Investisseur(s)** » ou le(s) « **Souscripteur(s)** ») dans le cadre d'une ou plusieurs augmentations de capital, immédiates ou à terme, en numéraire dans la limite d'un montant nominal maximum de 830.000 d'euros souscrite(s) intégralement par lesdits Investisseurs (ci-après l' « **Augmentation de Capital CFE24** ») en vue de souscrire partiellement à cette Levée d'Equity et entrer au capital de la société du Porteur de Projet (ci-après l'« **Entrée au Capital du Porteur de Projet** ») Les Investisseurs concluront, concomitamment à la date de réalisation de l'Augmentation de Capital CFE24 et sous réserve de l'Entrée au Capital de la PropCo, un pacte d'associés, afin de définir notamment (i) les règles s'appliquant entre eux pour organiser leurs rapports au sein de la Société, (ii) les pouvoirs respectifs des différents organes de la Société, (iii) les conditions que les parties au pacte d'associés de la Société entendent respecter lors de la cession de tout ou partie de leur participation dans le capital de la Société (ci-après le « **Pacte** » ou le « **Pacte CFE24** »). Par suite de (i) la réalisation de ladite Augmentation de Capital CFE24 et (ii) de la cession par CLUBFUNDING de la totalité des actions qu'elle détient dans le capital de la société CFE24, (iii) CFE24 entrera au capital du Porteur de Projet. Les sociétés CFE24, du Porteur de Projet et les autres associés du Porteur de Projet ayant souscrit à la Levée Equity concluront, concomitamment à la réalisation de ladite Levée Equity, un pacte d'associés de la société Porteur de Projet afin notamment de (i) définir leurs droits et obligations en leur qualité d'associés du Porteur de Projet, (ii) déterminer les principes de gouvernance du Porteur de Projet, et (iii) réglementer les modalités de transfert des titres du Porteur de Projet qu'ils détiennent et pourront détenir à l'avenir (ci-après le « **Pacte du Porteur de Projet** »). Il est précisé que Clubfunding ne détiendra aucune participation, directe ou indirecte, dans l'Émetteur ou la PropCo lors de l'augmentation de capital du Porteur de Projet et cédera simultanément l'intégralité des actions qu'il détient dans l'Émetteur. Pour plus de détails, vous êtes invité à cliquer sur le(s) lien hypertexte suivant(s) : - *Pacte CFE 24 ;* - *Pacte PropCo ;* - *Organigramme cible à l'issue de l'augmentation de capital*	

PARTIE B : PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF ET CONDITIONS DE LA MOBILISATION DE CAPITAUX

Inicial JMC

Docusign Envelope ID: D1200D20-C55F-433B-9E7F-877BC3E7E938

a)	**Montant cible minimal de capitaux à lever pour chaque offre de financement participatif :** 830.000 d'euros. A titre informatif, aucune offre (publique ou non) n'a déjà été réalisée par le Porteur de Projet ou CLUBFUNDING pour ce projet de financement participatif.
b)	**Date limite pour atteindre le montant cible de capitaux à lever :** 5 mars 2026
c)	**Informations sur les conséquences si le montant cible de capitaux n'est pas levé avant la date limite :** En cas d'arrêt prématuré de l'offre de financement participatif avant la fin de la période de souscription ou si à l'issue de la période de souscription, la somme totale des montants souscrits, après exercice éventuel des facultés de rétractation des Investisseurs, est inférieure au montant minimal, CLUBFUNDING demandera à la banque séquestre la restitution du montant de la souscription aux Investisseurs dans un délai d'au maximum 5 (cinq) jours ouvrés.
d)	**Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de capitaux visé au point a)** 830.000 €.
e)	**Montant des fonds propres engagés par le Porteur de Projet dans le Projet :** 705.999 €
f)	**Modification de la composition du capital de l'Emetteur en rapport avec l'offre de financement participatif :** A la date de réalisation de l'Augmentation de Capital CFE24, le capital social de l'Emetteur serait réparti comme suit :

Associés	Nombre d'actions détenues	Pourcentage de détention du capital
Investisseurs	830.010	100 %
Total	830.010	100 %

PARTIE C : FACTEURS DE RISQUES

Présentation des principaux risques

Type 1 – Risques de projet

- Risque lié à la valorisation des Actions du Porteur de Projet : il existe un risque d'acquérir via l'Emetteur les Actions du Porteur de Projet à un prix qui pourrait s'avérer trop élevé, notamment en raison de l'absence de leur valorisation par une « *expertise indépendante* ».
- Risque lié à la faible maturité du Porteur de Projet et à la dépendance à des hommes clés : le Porteur de Projet est relativement jeune et son développement repose essentiellement sur ses dirigeants. Ce risque devrait s'atténuer au fur et à mesure du développement du Porteur de Projet.
- Risque opérationnel lié aux éléments prévisionnels du Porteur de Projet : le Porteur de Projet a établi un *business plan* particulièrement optimiste notamment s'agissant de son chiffre d'affaires prévisionnel. Les Investisseurs sont informés que le Porteur de Projet pourrait ne pas atteindre ses objectifs financiers à moyen ou long terme, ce qui pourrait impacter la valorisation des titres émis par le Porteur de Projet.
- Risque de dilution : les Investisseurs sont informés que leur investissement en Actions risque d'être dilué dans la mesure où le Porteur de Projet peut procéder à l'émission de titres pouvant donner accès à son capital.
- Risque liée à l'échec du Projet : l'attention des Investisseurs est attirée sur le risque de perte partielle ou totale sur leur investissement résultant d'une incapacité de l'Emetteur et/ou du Porteur de Projet à mener le Projet à bien et réaliser un bénéfice qui pourra être distribué aux associés.
- Risque lié à l'investissement en actions : tout investissement en actions présente un risque important de pertes en capital et/ou de faibles rendements pour les investisseurs, en particulier si les résultats de l'activité du Promoteur de projet sont inférieurs aux attentes, car l'émetteur est financièrement privé. Ces risques sont inhérents à tout investissement en actions, de sorte que l'émetteur n'est pas en mesure d'exclure la survenue de tels risques de perte de capital ou de faible rentabilité pesant sur les investisseurs.
- Risque de liquidité des actions : L'attention des investisseurs doit prendre en compte les difficultés potentielles qu'ils pourraient rencontrer s'ils souhaitent vendre leurs titres, ce qui n'est pas garanti et peut être incertain, partiel voire impossible.
- Risque du financement senior : L'**accord de subordination** avec Clubfunding stipule que les droits des investisseurs en actions seront subordonnés à ceux du prêteur senior, ce qui signifie qu'ils ne pourront récupérer leur investissement qu'une fois la dette senior entièrement réglée. Cette structure de subordination **augmente le risque** de perte partielle ou totale du capital investi, surtout dans des situations défavorables où la valeur de réalisation des actifs est insuffisante pour couvrir l'ensemble de la dette senior.

Type 2 – Risques sectoriels

- Le Promoteur du projet et le projet sont inclus dans le secteur 41.00 « construction de bâtiments » conformément à la classification du Règlement (CE) n° 1893/2006 du Parlement européen et du Conseil, et les risques sectoriels spécifiques au secteur immobilier doivent être pris en compte, tels que les implications macroéconomiques et logistiques dans l'accès et la distribution de certains matériaux, la réduction de la main-d'œuvre qualifiée, et la possible diminution de la demande immobilière.

Type 3 – Risque de défaut

Il existe un risque que le projet ou le promoteur du projet soit soumis à une faillite ou à d'autres procédures d'insolvabilité similaires, ainsi que d'autres événements liés au projet ou au promoteur du projet qui pourraient entraîner la perte de leur investissement par les investisseurs. Ces risques peuvent être dus à plusieurs facteurs, notamment un changement (sérieux) des circonstances macroéconomiques ; mauvaise gestion et/ou manque d'expérience ; la fraude ; lancement infructueux du produit et manque de flux de trésorerie.

Type 4 – Risque que l'investissement ne génère aucun rendement, que le rendement soit retardé, ou que le rendement soit inférieur

- Risque de perte de capital : il existe un risque de perte totale ou partielle du capital investi.
- Risque d'insolvabilité : l'émetteur et/ou le propriétaire du projet peut rencontrer des difficultés financières susceptibles de conduire à l'insolvabilité, voire à des procédures d'insolvabilité (redressement judiciaire ou liquidation). Dans un tel cas, les investisseurs sont exposés à une perte partielle ou totale du capital investi.

Inicial

- Risque lié au non-paiement des dividendes : l'investisseur est informé que la distribution des dividendes est soumise aux conditions suivantes : (i) l'existence d'un bénéfice distribuable et (ii) le vote de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires. Il existe un risque associé au non-paiement des dividendes.

Type 5 – Risque de défaillance de la plateforme

- Risque d'échec de la plateforme : Il existe un risque que la plateforme de financement participatif soit temporairement ou définitivement incapable d'offrir ses services. Cependant, dans ce cas, un contrat de gestion de résiliation est conclu avec une société externe qui fournira les services inclus dans le contrat.

Type 6 – Risque d'illiquidité de l'investissement.

- Risque d'illiquidité : Les investisseurs peuvent ne pas pouvoir vendre des instruments d'investissement quand ils le souhaitent. Même s'il est possible de vendre, il est possible de subir des pertes.

Type 7 - Autres risques : risques que, entre autres, le Promoteur du projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires. Au fil du temps, de nouveaux risques peuvent apparaître et ceux qui se présentent peuvent évoluer.

PARTIE D : INFORMATIONS RELATIVES A L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES ET D'INSTRUMENTS ADMIS A DES FINS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

a) **Montant total et types de valeurs mobilières ou d'instruments admis à des fins de financement participatif proposés :** un nombre total de 830.000 (huit cent trente mille) actions de la Société d'une valeur nominale de 1 € (un euro) chacune.

b) **Prix de souscription** : 1.000 € (mille euros).

c) **Acceptation ou non des sur-souscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées :** Si à l'issue de la période de souscription, la somme totale des montants souscrits, après exercice éventuel des facultés de rétractation des Investisseurs, est supérieure au montant maximal, il y aura sur-souscription. En cas de sursouscription, CLUBFUNDING procédera à l'annulation des ordres de souscription validés en dernier (date, heure) et les montants versés seront restitués aux investisseurs concernés. Toutes ces modalités sont détaillées dans les Conditions Générales d'Utilisation.

d) **Conditions de souscription et de paiement**

Les Souscripteurs doivent chacun être membres de CLUBFUNDING et ce, conformément au principe d'accès restreint et progressif décrit dans les Conditions Générales d'Utilisation du site internet de CLUBFUNDING et dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Les souscriptions seront formalisées par la signature d'un bulletin de souscription et son règlement. Les ordres de souscription seront recueillis en ligne, sur le site internet (www.clubfunding.fr), et un relevé en sera communiqué à l'émetteur à une fréquence au moins hebdomadaire. Les souscriptions sont irrévocables. Les ordres de souscription seront acceptés dans l'ordre chronologique. Ils cesseront d'être acceptés dès lors que le montant maximal de l'émission sera atteint.

CLUBFUNDING s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires afin de présenter de façon claire, correcte et non trompeuse les modalités d'investissement attachées à chaque Projet porté le Porteur de Projet.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- *Procès-verbal de l'associé unique de la Société autorisant l'Augmentation de Capital CFE24 ;*
- *Bulletin de souscription incluant un pouvoir pour la signature du Pacte CFE24.*

Calendrier indicatif de l'offre :

(Jour J)	Mise en ligne du Projet et ouverture immédiate des souscriptions des Actions par les Investisseurs.
J à + 15 jours	- Réception par le Président de l'ensemble des bulletins de souscription des Actions. - Clôture de la période de souscription des Actions. - Communication par courriel du succès de l'émission des Actions (ou, le cas échéant, de l'extension de la période de souscription des Actions).
J à + 18 jours	Mise en ligne du résultat de l'émission des Actions : succès ou insuccès, montant total des souscriptions, date d'émission des Actions.

Le montant de la souscription sera prélevé auprès des Investisseurs dans un délai de cinq (5) jours ouvrés suivant la date de souscription, par virement ou par prélèvement SEPA, sur le compte bancaire ouvert au nom de l'Émetteur auprès de la banque séquestre.

En cas de succès de l'offre, CLUBFUNDING donnera mainlevée à la banque séquestre, et le montant des souscriptions sera à disposition de l'Emetteur. En cas d'insuccès de l'offre, CLUBFUNDING demandera à la banque séquestre la restitution du montant de la souscription aux Investisseurs dans un délai d'au maximum 5 (cinq) jours ouvrés. En cas de sursouscription par suite d'une erreur technique, CLUBFUNDING procédera à l'annulation des ordres de souscription validés en dernier (date, heure), parmi les ordres dont les fonds ont été reçus sur le compte de l'émetteur.

Toutes ces modalités sont détaillées dans les Conditions Générales d'Utilisation.

e) **Conservation et livraison de valeurs mobilières ou d'instruments admis à des fins de financement participatif aux investisseurs :** L'Emetteur est teneur du registre des mouvements de titres, une attestation d'inscription pourra être délivrée aux investisseurs sur simple demande par courrier au siège social de la Société.

f) **Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant) :** Il n'existe aucune garantie ni sûreté attachée à la présente offre, celle-ci portant sur une émission d'actions.

Inicial

g)	**Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières ou des instruments admis à des fins de financement :** le Projet présente une maturité cible de 15 (quinze) mois, néanmoins il n'existe aucun engagement de rachat portant sur les actions émises au profit des investisseurs. Les conditions de transfert des titres de la Société, seront exclusivement régies par les Statuts.
h)	**Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance :** Cette section n'est pas applicable, la présente offre portant sur une émission d'actions (instruments de capitaux propres) qui ne donnent lieu ni au versement d'un taux d'intérêt, ni à une échéance de remboursement.

PARTIE E : INFORMATIONS SUR LES ENTITES *AD HOC*

a)	**Une entité *ad hoc* s'interpose-t-elle entre le Porteur de Projet et l'investisseur ?** Oui, une entité s'interpose entre l'Investisseur et le Porteur de Projet plus amplement détaillées ci-dessous.
b)	**Coordonnées de l'entité interposée :** - **CF EQUITY 24**, société par actions simplifiée au capital de 10 euros, dont le siège social est situé à PARIS (75008), 19 rue Cambacérès, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 942 426 552. Pour plus de détails, vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) : - *Statuts de CFE24 ;* - *Statuts de la Propco.*

PARTIE F : DROITS DES INVESTISSEURS[3]

a) Principaux droits attachés aux valeurs mobilières ou aux instruments admis à des fins de financement participatif :

Les Actions offertes à la souscription sont des actions ordinaires au sens de l'article L.228-1 et suivants du Code de commerce. Elles constituent des instruments de capitaux propres donnant accès au capital social de la Société.

La souscription à ces Actions confère aux Investisseurs la qualité d'associé ainsi que les droits y attachés, étant précisé que l'ensemble de ces droits est strictement limité et encadré par les stipulations des Statuts, notamment :

- le droit de vote aux assemblées générales ;
- le droit aux dividendes ;
- le droit préférentiel de souscription en cas d'émission ultérieure d'actions ;
- le droit au boni de liquidation, en cas de dissolution de la Société, après désintéressement des créanciers.

Les Statuts et le Pacte CFE24 déterminent l'étendue de ces droits et leurs modalités d'exercice. Pour plus de détails, vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) :

- *Statuts de CFE24 ;*
- *Pacte CFE24.*

b) et c) Restrictions auxquelles sont soumis les valeurs mobilières ou les instruments admis à des fins de financement participatif et restrictions sur le transfert des instruments : Les Actions seront inaliénables pendant une durée de 5 (cinq) années courant à compter de la date de réalisation de l'Augmentation de capital CFE24 conformément aux termes de l'article 4.1 du Pacte CFE24.

d) Possibilité pour l'Investisseur de sortir de l'investissement : la sortie de l'Investisseur du capital de l'Emetteur est régie par les stipulations des Statuts et du Pacte CFE24 et ne peut intervenir librement avant l'expiration de la période d'inaliénabilité susvisée.

e) Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et des droits de vote avant et après l'Augmentation de Capital CFE24 résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières ou tous les instruments admis à des fins de financement participatif seront souscrits) :

➢ A la constitution de la Société :

Associés	**Nombre d'actions détenues**	**Pourcentage de détention du capital (%)**
CLUBFUNDING	10	100
TOTAL	10	100

➢ A la date de réalisation de l'augmentation de capital CFE24 intégralement souscrite par les Investisseurs :

Associés	**Nombre d'actions détenues**	**Pourcentage de détention du capital (%)**
Investisseurs	830.010	100
TOTAL	830.010	100

[3] *Conformément à l'article 23, paragraphe 7, du règlement (UE) 2020/1503, dans le cas d'instruments admis à des fins de financement participatif, si les informations requises au titre de la partie F de la présente annexe dépassent une page de format A4 une fois imprimées, les informations restantes sont présentées dans une annexe jointe à la fiche d'informations clés sur l'investissement.*

Inicial

Docusign Envelope ID: D1200D20-C55F-433B-9E7F-877BC3E7E938

PARTIE G : INFORMATIONS CONCERNANT LES ACTIONS

a) **La nature, la durée et les autres conditions matérielles des Actions :** Les titres offerts à la souscription sont des actions ordinaires au sens de l'article L.228-1 et suivants du Code de commerce. Il s'agit d'instruments de capitaux propres sans échéance ni obligation de remboursement.

b) **Les taux d'intérêt applicables ou, le cas échéant, toute autre forme de rémunération de l'investisseur :** Les Actions ne portent pas d'intérêts ni de rémunération fixe. La rémunération éventuelle de l'Investisseur dépend de la plus-value réalisée lors de la de la revente du Bien Immobilier et/ou des titres de la Société, conformément aux Statuts, au Pacte CFE24 et au Pacte PropCo. Aucun dividende ni retour sur investissement n'est garanti.

Le TRI cible du Projet est de 15 % (quinze pour cent) par an, étant précisé que le TRI désigne le taux de rendement interne défini par la formule Excel TRI.PAIEMENT en intégrant tous les flux entrants et sortants entre le Porteur de Projet et ses associés postérieurement à la réalisation de la Levée Equity (dont le terme est défini ci-dessus) comprenant notamment les remboursements anticipés des éventuelles des avances en compte courant d'associés et notamment celles éventuellement consenties par CFE24) et exprimé net d'impôt sur les sociétés.

Par ailleurs, (i) le Pacte PropCo comportera une clause de répartition préférentielle du produit distribuable par la société Propco dont l'exemple d'application chiffrée est le suivant :

SCÉNARIO FAIBLE PERFORMANCE

	Trésorerie de la société du projet	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 €**

SCÉNARIO DE STRESS

	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 €**

c) **Les sûretés garantissant les Actions :** Aucune sûreté ni garantie n'est attachée aux Actions. Les associés supportent directement le risque lié à l'évolution de la valeur de leur investissement.

d) **Le calendrier de remboursement du capital :** le Projet présente une maturité cible de 18 (dix-huit) mois.

f) **La gestion des engagements (y compris dans les cas où l'Emetteur et/ou le Porteur de Projet ne remplit pas ses engagements) :** SAS ClubFunding SAS, 807 764 980 RCS Paris, 19 rue Cambacérès, 75008 Paris, contact@clubfunding.fr
Dans l'hypothèse où les engagements incombant au Porteur de Projet ne seraient pas satisfaits, ClubFunding SAS s'efforcera de mettre en œuvre les actions appropriées au regard de la situation, permettant d'assurer la protection des droits des investisseurs.

PARTIE H : FRAIS, INFORMATIONS ET RECOURS

a)

Nature des frais appliqués aux Investisseurs	Montant ou pourcentage	Débiteur	Bénéficiaire
Commission de structuration du Projet	**6% HT du Montant Total Emis**	Porteur de Projet	CLUBFUNDING
Frais de suivi	1% HT du Montant Total Emis par an	Porteur de Projet	CLUBFUNDING

En sus des frais mentionnés ci-dessus, d'autres frais peuvent être supportés dans le cadre du Projet, notamment ceux liés à l'intervention de partenaires, conseils juridiques, comptables ou techniques. Ces frais, le cas échéant, sont précisés dans la documentation contractuelle spécifique au Projet ou communiqués directement par l'Emetteur ou le Porteur de Projet.

b) et c) **Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le Projet, l'Emetteur ou le Porteur de Projet – À qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite de l'Emetteur, du Porteur de Projet ou du prestataire de services de financement participatif :** Vous avez la possibilité de formuler toute réclamation au sujet de votre investissement, de la conduite de l'Emetteur, du Porteur de Projet ou de CLUBFUNDING et d'obtenir gratuitement davantage de détails sur l'offre de financement, le Projet et tous les acteurs y afférents sur demande à l'adresse suivante : *contact@clubfunding.fr*. Vous pouvez également consulter la procédure dédiée et déposer une demande via le lien suivant : www.clubfunding.eu/reclamation

Firmado por:
José Maria Carpio
471C26C15FDC4BF...