

GLOSSAIRE

*Définitions parfois ajustées dans le contexte du financement participatif immobilier.

A

Acte de caution :

Signifie que le garant s'engage à rembourser les dettes de l'initiateur de la levée de fonds en cas de défaut. CROWN FUNDING, agissant pour le compte des investisseurs, peut solliciter l'intervention du garant en cas de non-paiement ou de non-respect des termes du contrat par l'initiateur.

Adresse fiscale :

Est celle où l'on reçoit le courrier des autorités. Les particuliers l'utilisent généralement pour leur résidence principale, et les entreprises pour leur siège social. Il est important de la mettre à jour au besoin.

Agrément de Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) :

Autorisation délivrée par l'AMF à une plateforme telle que CROWN FUNDING, lui conférant la légitimité nécessaire pour opérer légalement dans le domaine du financement participatif. Cet agrément atteste que la plateforme respecte la réglementation en vigueur.

Analyse et audit :

Sont cruciaux pour évaluer la viabilité, la rentabilité et minimiser les risques des opérations immobilières. Essentiels pour instaurer confiance, sécurité et transparence, ils nécessitent une équipe d'experts financiers et techniques, ainsi qu'un comité pour la sélection des opérations.

Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) :

Surveille le secteur financier sous la supervision de la Banque de France. Elle se consacre à la régulation, à la préservation de la stabilité financière, à la protection des clients, à la prévention des risques, et à la résolution des crises financières.

Autorité des Marchés Financiers (AMF) :

Supervise et régleme les marchés financiers, surveillant les professionnels de la finance. Elle joue un rôle clé dans la garantie de la transparence et de l'intégrité des opérations financières, tout en veillant au respect des normes et règlements en vigueur dans le secteur financier.

B

Bien immobilier :

Bien qui ne peut pas être déplacé, englobant des éléments tels qu'un terrain, un bâtiment, ou une partie d'un bâtiment destinée à un usage résidentiel ou commercial. En droit français, la définition des biens immeubles est énoncée aux articles 517 à 526 du Code Civil.

Board (d'une entreprise) :

Souvent lié au conseil d'administration, il fait référence à un groupe de personnes élues ou nommées pour représenter les actionnaires et prendre des décisions stratégiques au nom d'une entreprise.

Bulletin de souscription :

Est complété et signé par chaque investisseur participant à une offre. Il officialise leur engagement à acquérir l'investissement selon les termes de l'offre, ainsi qu'à respecter les conditions et à effectuer le paiement conformément aux instructions fournies une fois soumis.

Business Plan :

Document détaillé exposant les objectifs d'une entreprise, les stratégies envisagées pour les atteindre, ainsi que les ressources nécessaires à leur mise en œuvre. C'est un outil essentiel pour les opérateurs immobiliers cherchant à développer de nouvelles opérations via CROWN FUNDING et à obtenir un financement.

C

Campagne :

A pour objectif de recueillir des fonds auprès des investisseurs en vue de financer une opération immobilière spécifique. Elle commence par une présentation, permettant aux investisseurs d'examiner les détails, les rendements et les risques, avant de contribuer au financement de l'opération.

Code Monétaire et Financier :

Regroupe les lois et règlements liés aux questions financières, couvrant la monnaie, les produits financiers, les banques, et les intermédiaires financiers. Tous les acteurs du secteur financier, y compris ceux du financement participatif, sont soumis à ce code, dont la régulation a été établie en octobre 2014.

Conseiller financier :

Propose des conseils et des services pour la gestion de l'argent et des investissements. Il assiste ses clients dans la conception de stratégies financières adaptées à leurs objectifs et à leur situation. CROWN FUNDING établit des partenariats avec ce type de services.

Contrat d'émission :

Accord formalisé entre un opérateur immobilier qui initie une levée de fonds pour une opération immobilière et un investisseur participant à cette offre d'investissement. Ce document établit les termes de l'émission et, par conséquent, les détails de l'investissement dans l'opération.

Contrat d'intervention :

Utilisé pour officialiser la collaboration entre l'opérateur immobilier désireux d'initier une levée de fonds pour une opération immobilière et CROWN FUNDING. Il détaille les services à fournir, les délais, les coûts ainsi que d'autres modalités.

Couple rendement-risque :

Reflète l'équilibre entre le potentiel de gain et le niveau de risque associé à un investissement. Il exprime l'idée que des investissements offrant un rendement plus élevé sont généralement liés à un niveau de risque plus élevé, et inversement.

Créancier :

Personne ou entité qui a investi dans une offre sur CROWN FUNDING, générant ainsi une dette et un droit à paiement de la part de l'initiateur de la levée de fonds.

Pourquoi CROWN FUNDING ?

L'intégration de CrowNfunding dans notre identité résulte de notre expertise dans le domaine du CrowDfunding. CROWN symbolise notre engagement à assurer la qualité dans la sélection des opérations immobilières que nous soutenons, ainsi que notre dévouement constant envers nos clients, illustré par notre disponibilité permanente.

D

Délai de rétractation :

Établi sur une durée de quatre jours, il constitue une période pendant laquelle un investisseur non-averti bénéficie du droit de se retirer d'une offre d'investissement sur CROWN FUNDING, sans être tenu de fournir de justification.

Diversification :

Implique la répartition des investissements sur diverses offres proposées par CROWN FUNDING dans le but de diminuer les risques. Cette stratégie se concrétise par des investissements dans des opérations localisées à différents endroits ou présentant des caractéristiques variées.

Dossier d'investissement :

Conçu pour les investisseurs, compile diverses informations détaillées sur les aspects financiers, opérationnels et stratégiques d'une opération présentée par CROWN FUNDING. En d'autres termes, il rassemble tous les éléments essentiels fournis par l'opérateur immobilier dans le cadre d'une levée de fonds.

E

Échéance :

Date à laquelle l'investissement dans une opération spécifique atteint sa maturité. À ce moment-là, les investisseurs peuvent récupérer leur capital initial avec les rendements générés. Cette date varie selon la nature de l'opération immobilière financée et est cruciale dans la planification financière des investisseurs.

Économie réelle :

Désigne les activités économiques tangibles, telles que l'investissement dans des opérations immobilières concrètes, en opposition à des opérations plus abstraites ou spéculatives.

Émission financière des obligations :

Désigne la création et la diffusion des offres d'investissement présentées par CROWN FUNDING, englobant le processus de souscription de ces offres par les investisseurs.

Emprunt obligataire :

Méthode courante de financement utilisée par les opérateurs immobiliers pour répondre à des besoins financiers. Les investisseurs acquièrent les obligations, devenant créanciers, et les opérateurs s'engagent à rembourser le capital et à verser des intérêts selon les termes du contrat d'émission.

Espace de paiement :

Environnement en ligne sécurisé de CROWN FUNDING où ont lieu les transactions financières pour les investissements. Cette interface simplifie les paiements électroniques tout en garantissant la confidentialité et la sécurité des informations financières.

Espace investisseur :

Section dédiée à chaque investisseur, offrant la possibilité de consulter ses informations personnelles, ses investissements, et de réaliser des opérations en lien avec son compte. Il s'agit de la zone réservée à l'investisseur pour la gestion de ses activités et de ses données.

Étude de marché :

Analyse les comportements des consommateurs, évalue la demande, étudie la concurrence, et identifie opportunités et défis. Dans l'immobilier, elle cible la demande, l'offre, les tendances, aidant les opérateurs à prendre des décisions éclairées pour le succès de leur opération.

F

Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement (FICI) :

Document élaboré pour chaque offre d'investissement présentée sur CROWN FUNDING, conforme aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

Fiducie :

Implique le transfert d'actifs d'une entreprise à une entité distincte, appelée fiducie, afin que, en cas de défaut de l'initiateur de la levée de fonds, CROWN FUNDING puisse demander que les actifs immobiliers dédiés servent de garantie pour rembourser les investisseurs selon les termes convenus.

Financement participatif immobilier :

Contribution financière collaborative d'un groupe de personnes à des opérations immobilières spécifiques via des levées de fonds, constituant une alternative aux méthodes de financement traditionnelles. En échange, des rendements financiers sont perçus.

Fintech :

Résulte de la fusion des mots finance et technologie. Il fait référence aux entreprises qui exploitent la technologie pour réinventer les services financiers et bancaires, tels que CROWN FUNDING.

Flat Tax :

Système d'imposition où un taux uniforme est appliqué à tous les contribuables, indépendamment de leur niveau de revenu. Elle s'applique aux investisseurs personnes physiques basés en France investissant via CROWN FUNDING.

Foncier :

Valeur associée à un bien immobilier, en excluant les structures ou améliorations éventuelles qui pourraient être érigées sur le terrain. Il englobe ainsi la composante purement physique et géographique des biens immobiliers.

Fonds propres :

Participation financière des investisseurs qui deviennent créanciers dans une opération immobilière spécifique. Ces fonds propres, formés par l'argent investi par les participants à la levée de fonds, contribuent à la constitution du capital nécessaire au développement de l'opération.

G

Garanties :

Mesures de protection visant à sécuriser les investissements. Celles-ci peuvent inclure des garanties réelles telles que des hypothèques, une fiducie, un nantissement ou un acte de caution sur les biens immobiliers financés, assurant ainsi une protection en cas de défaut de remboursement.

Gestion extinctive :

Englobe les mesures et procédures mises en place par CROWN FUNDING pour assurer la continuité des opérations financières en cas de difficultés. De manière schématique, elle garantit aux investisseurs la possibilité de récupérer les sommes qui leur étaient promises même en cas de cessation d'activité.

H

Hypothèque de 1^{er} rang :

Garantie immobilière attribuant aux investisseurs, en tant que créanciers, une priorité sur le bien immobilier en cas de défaut de remboursement. En cas de cession du bien, le créancier de 1^{er} rang est le 1^{er} à recevoir le remboursement.

Hypothèque de 2nd rang :

Garantie immobilière qui vient après l'hypothèque de 1^{er} rang en termes de priorité. En cas de vente du bien, les investisseurs, en tant que créanciers de 2nd rang, sont remboursés après le créancier de 1^{er} rang et avant d'autres créanciers éventuels.

Horizon d'investissement :

Également appelé horizon de placement, correspond à la période maximale pendant laquelle un placement financier est conservé. Cette période varie en fonction du type de placement.

I

Impôt sur les Sociétés (IS) :

Taxation directe des bénéfices des sociétés, visant à imposer les profits des entreprises. Il s'applique aux investisseurs personnes morales investissant via CROWN FUNDING.

Intérêts :

Gains financiers des investisseurs dans une offre d'investissement présentée sur CROWN FUNDING, sous forme de rendements périodiques ou de bénéfices à la clôture, selon les termes du contrat d'émission. Les investisseurs perçoivent un retour financier proportionnel à leur investissement initial dans l'opération immobilière.

Intérêts bruts :

Ensemble des revenus produits par un investissement avant toute déduction ou retenue. Il s'agit du revenu brut généré par l'investissement immobilier avant tout ajustement, coût, ou prélèvement sur les bénéfices de l'investissement.

Intérêts fixes :

Taux d'intérêt constant pendant toute la durée de l'investissement. Cela signifie que le rendement de l'investissement reste invariable, tel que déterminé sur la page de présentation de l'opération et dans les divers documents d'investissement dédiés à l'investisseur.

Intérêts nets :

Rendement réel perçu par un investisseur après déduction de toutes les taxes et autres charges associées à l'investissement. C'est le revenu effectif que l'investisseur réalise sur son placement, après toutes les déductions nécessaires.

Investisseur :

Peut avoir différentes significations en fonction des actions entreprises au sein de CROWN FUNDING, qu'il soit une personne morale ou physique et qu'il soit informé ou non. Une fois qu'il a participé à une levée de fonds, on peut le qualifier de souscripteur.

Investisseur averti :

Professionnel au sens de l'Annexe II, section I, points 1) à 4) de la directive 2014/65/UE, ou un investisseur ayant l'accord de CROWN FUNDING pour être traité en tant que tel, conformément aux critères et à la procédure décrits à l'Annexe II du règlement 2020/1503.

Investisseur non-averti :

Ne possède pas du statut d'investisseur averti et peut exercer son droit de rétractation dans un délai de quatre jours concernant les investissements.

K

Know Your Customer (KYC) :

Processus réglementaire de vérification de l'identité des investisseurs et des opérateurs immobiliers pour prévenir le blanchiment d'argent et d'autres activités criminelles.

L

Levées de fonds :

Consistent à recueillir des fonds auprès d'un vaste groupe d'investisseurs via la plateforme CROWN FUNDING afin de financer des opérations immobilières spécifiques. Les investisseurs contribuent financièrement en prêtant de l'argent, et une fois le montant cible atteint, les fonds sont attribués à l'opération.

Liquidité :

Fait référence à la facilité de convertir un investissement en espèces. Dans le cas de CROWN FUNDING, la liquidité peut être limitée, car la plateforme n'a pas établi de marché secondaire pour les investissements. Toutefois, les investisseurs ont la possibilité de céder leurs investissements à un tiers par leurs propres moyens.

Lutte Anti-Blanchiment et Financement du Terrorisme (LAB-FT (LCB-FT en anglais)) :

Ensemble des dispositifs, réglementations et procédures mis en place pour prévenir et détecter les activités de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme au sein du secteur financier.

M

Maitre d'œuvre :

Personne ou l'entité sélectionnée par la maîtrise d'ouvrage pour mettre en œuvre une opération immobilière, respectant les délais, la qualité et les coûts définis par cette opération, conformément à un contrat ou à un cahier des charges.

Maitrise d'ouvrage :

Également appelée maître d'ouvrage, représente l'entité qui exprime un besoin, établit les objectifs, le calendrier et le budget d'une opération immobilière. L'issue anticipée de l'opération est la concrétisation d'un produit, désigné sous le terme d'ouvrage.

Marchand de biens :

Acquiert des propriétés telles que terrains, maisons ou appartements, dans l'intention de les revendre ultérieurement afin de réaliser un profit. Ce professionnel peut également entreprendre des opérations de rénovation ou de transformation des biens avant de les proposer sur le marché immobilier.

Masse obligataire :

Ensemble des investisseurs qui souscrivent à une offre d'investissement présentée sur CROWN FUNDING. Elle est ainsi appelée car elle englobe tous les investisseurs ayant acquis des obligations par le biais de leur investissement.

Montant de souscription :

Somme totale des engagements financiers collectés par CROWN FUNDING. Il est crucial de noter que ce montant ne peut excéder les limites prédéfinies, fixées à 80 et 120 % de la demande initiale émise par l'initiateur de la levée de fonds.

N

Nantissement :

Forme de garantie financière dans laquelle l'initiateur de la levée de fonds offre un actif, tel qu'un bien immobilier, en gage à CROWN FUNDING afin de sécuriser le remboursement aux investisseurs. En cas de défaut de paiement, l'actif est saisi et vendu pour recouvrer les sommes dues aux investisseurs.

O

Objectif de financement :

Somme d'argent que l'opérateur immobilier vise à collecter afin de financer son opération grâce aux levées de fonds effectuées par CROWN FUNDING. Atteindre, voire dépasser, cet objectif revêt souvent une importance cruciale pour le succès de la campagne de financement.

Obligations :

Catégorie de titres financiers disponibles sur CROWN FUNDING. Au sein d'une même émission, ces obligations confèrent des droits de créance identiques pour une valeur nominale équivalente, conformément aux dispositions de l'Article L. 214-5 du code Monétaire et Financier.

P

Page opération :

Page dédiée à la présentation d'une offre d'investissement proposée par CROWN FUNDING. Elle rassemble des informations détaillées sur l'opération, englobant les aspects financiers, les objectifs, ainsi que d'autres détails pertinents destinés aux investisseurs potentiels.

Période de souscription :

Laps de temps durant lequel les investisseurs peuvent exprimer leur intention de participer financièrement à une offre d'investissement présentée sur CROWN FUNDING. Une fois cette période close, les engagements financiers ne sont plus acceptés pour cette émission.

Personne morale :

Entité juridique distincte et autonome, telle qu'une société, une association, ou une organisation, ou un autre regroupement de ce type possédant des droits et des responsabilités propres, indépendamment de ses membres ou actionnaires.

Personne physique :

Individu distinct et identifiable, par opposition à une entité ou une organisation. Il s'agit d'une personne agissant en tant qu'individu plutôt que par l'intermédiaire d'une entité légale.

Personne politiquement exposée (PPE) :

Personne qui occupe ou a occupé des fonctions publiques importantes et qui peut être exposée à un risque accru de corruption en raison de son statut ou qui fréquente de près une telle personne.

Placements à court terme :

Investissements qui ont généralement une durée d'un an ou moins.

Placements à long terme :

Investissements qui ont généralement une durée de cinq ans ou plus.

Placements à moyen terme :

Investissements qui ont généralement une durée d'un à cinq ans.

Plan financier :

Document qui détaille divers aspects financiers d'une opération faisant l'objet d'une demande de financement à CROWN FUNDING. Il englobe, à titre d'exemples, les coûts, les revenus anticipés, ainsi que les marges bénéficiaires, fournissant ainsi une vision détaillée de l'opération aux analystes et au comité de sélection.

Plateforme :

Site internet permettant de simplifier la connexion entre les opérateurs immobiliers, également appelés initiateurs de levées de fonds, et les investisseurs. Elle simplifie le processus de financement des opérations immobilières tout en fournissant des informations détaillées sur les différentes initiatives.

Portefeuille :

Ensemble des placements qu'un investisseur a effectué sur CROWN FUNDING et englobe les différentes participations financières de l'investisseur dans ces opérations. Les informations relatives à ces investissements sont accessibles dans son espace investisseur.

Produits financiers non cotés :

Instruments financiers qui ne sont pas négociés sur des marchés publics tels que la bourse. Ces investissements offrent des rendements potentiels plus élevés mais sont souvent moins liquides et présentent un niveau de risque différent par rapport aux produits financiers cotés en bourse.

Promoteur :

Assume un rôle central dans le secteur de l'immobilier en participant activement à toutes les étapes d'une opération immobilière, de la conception initiale à la commercialisation finale. Le promoteur identifie et évalue les opportunités foncières, puis procède à la planification détaillée de l'opération.

R

Remboursement anticipé :

Remboursement du capital et des intérêts de l'investissement avant la date d'échéance initialement prévue.

Remboursement in fine :

Méthode de remboursement où l'investisseur reçoit le remboursement du capital investi à la fin de la période déterminée, plutôt que de recevoir des remboursements partiels tout au long de la durée de l'investissement.

Remboursement périodique :

Remboursement régulier d'une partie du capital emprunté à des intervalles réguliers, généralement sous la forme de versements mensuels, trimestriels ou annuels.

Rentabilité :

Mesure le rendement financier d'un investisseur, représentant le bénéfice ou le rendement en pourcentage généré par ses engagements financiers dans les offres d'investissement présentées sur CROWN FUNDING. C'est un indicateur clé de la performance financière du portefeuille.

Rentabilité cible :

Indique le rendement financier visé par les investisseurs lors de leur participation à une offre d'investissement sur CROWN FUNDING et qui peut être influencée par plusieurs facteurs. En d'autres termes, il s'agit du niveau de rendement espéré que les investisseurs cherchent à atteindre en investissant dans une opération spécifique.

Représentant de la masse obligataire :

Fait référence à la représentation de l'ensemble des investisseurs souscrivant à une offre d'investissement déterminée, et est assurée par CROWN FUNDING.

Risque :

Probabilité de subir des pertes financières par rapport à un investissement effectué sur CROWN FUNDING. Les risques associés à l'investissement dans les opérations immobilières sont détaillés dans la FICI, **Avertissement :** L'investissement en obligation fait porter un risque de perte partielle ou totale du capital en cas de défaut pour des profits limités au rendement qui peut être réalisé. Veillez à ne dédier à l'investissement que les fonds dont vous n'aurez pas besoin à court terme et à adopter une approche de diversification de votre épargne pour une meilleure gestion financière.

S

Signature électronique :

Permet de signer numériquement des documents de manière sécurisée et légale en utilisant des moyens électroniques tels que des codes. Elle confère une validité juridique aux documents signés de cette manière, offrant un processus efficace et dématérialisé pour CROWN FUNDING.

Simulateur de remboursement :

Disponible dans les espaces des investisseurs, permet d'estimer les remboursements associés à un investissement. En ajustant des paramètres tels que le montant investi, les investisseurs peuvent anticiper les remboursements, évaluer la rentabilité et prendre des décisions éclairées.

Souscription :

Implique de participer à une offre d'investissement proposée sur CROWN FUNDING en remplissant un bulletin de souscription et en fournissant les fonds nécessaires pour devenir investisseur à l'opération.

Spécialiste immobilier :

Professionnel du domaine immobilier (architecte, promoteur, marchand de biens) possédant une connaissance approfondie du secteur. En tant qu'opérateur, il est la personne initiatrice d'une levée de fonds sur CROWN FUNDING.

T

Ticket d'entrée :

Montant minimum que chaque investisseur doit engager pour participer à une offre d'investissement présentée sur CROWN FUNDING. Bien que ce montant puisse varier d'une opération à l'autre, il est généralement fixé à 1000 euros.

V

Véhicule d'investissement :

Structure juridique qui peut être utilisée pour regrouper les fonds de plusieurs investisseurs afin d'investir collectivement dans une offre d'investissement présentée par CROWN FUNDING.