

# CROWN

---

## FUNDING



# DOSSIER D'INVESTISSEMENT

## 33 USA - VERSAILLES

Ce document revêt un caractère confidentiel et est strictement réservé aux membres de CROWN FUNDING ainsi qu'aux personnes autorisées. Il n'a pas pour vocation de dispenser des conseils en investissement et se limite à une finalité purement informative.

# SOMMAIRE

1	Présentation de l'opération .....	P. 4 à 15
2	Informations sur l'opérateur .....	P. 16 à 20
3	Analyse approfondie .....	P. 21 à 22
4	Offre d'investissement .....	P. 23 à 26
5	CROWN FUNDING .....	P. 27 à 30





# Présentation de l'opération

33 USA - VERSAILLES





# Présentation de l'opération

## 33 USA - VERSAILLES

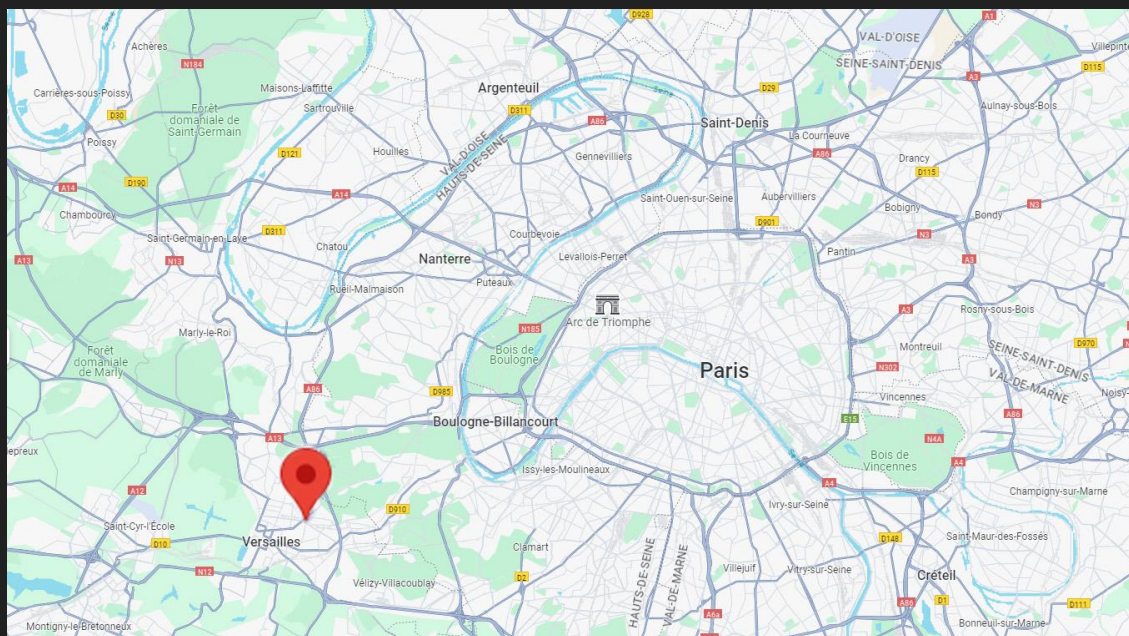
CROWN  
FUNDING



QILIN COMPANY

33.USA - VERSAILLES

L'opération se déroule au 33 avenue des États-Unis à Versailles, dans le quartier de Montreuil. Idéalement située à proximité du château de Versailles, le long d'une des voies principales partant de la place d'Armes, cette adresse offre un cadre de vie et de travail d'exception, bénéficiant d'une accessibilité optimale grâce à une desserte de qualité.



Château de Versailles à 2 km  
Gare SNCF Versailles Rive Droite à 12 minutes  
Gare de Montreuil à 8 minutes





# Présentation de l'opération

## 33 USA - VERSAILLES

Il s'agit d'un ensemble immobilier en copropriété, surveillé par un service de gardiennage, composés de plusieurs immeubles..

Bien qu'insérée dans un bâtiment mixte comprenant à la fois des résidences et des bureaux, l'opération concerne un immeuble de cinq étages, exclusivement dédié à un usage professionnel, bénéficiant d'un accès indépendant et sécurisé.

- Surface utile de 900 m<sup>2</sup>
- 1 niveau de 150 m<sup>2</sup> et 4 niveaux de 180 m<sup>2</sup> chacun
- Espace multimodal partagé par les occupants
- 25 places de stationnement au total dont 18 extérieurs et 7 en sous-sol

Les chiffres sont arrondis pour une meilleure lisibilité (réf. P.13).

Chaque niveau offre des plateaux agencés de manière optimale : traversants, modulables, lumineux et desservis par ascenseur. Chacun des étages représente un lot, totalisant ainsi cinq lots.

L'opérateur envisage de revendre les lots après une rénovation technique et architecturale partielles, notamment dans les parties communes, une fois acquis grâce à un financement par crédit vendeur. Trois des cinq lots sont déjà réservés.







# Présentation de l'opération

## 33 USA - VERSAILLES

CROWN  
FUNDING



QILIN COMPANY

33.USA - VERSAILLES

PARKING EXTÉRIEUR ET ACCÈS AU PARKING SOUTERRAIN





# Présentation de l'opération

## 33 USA - VERSAILLES

### PROJECTIONS DU HALL D'ENTRÉE



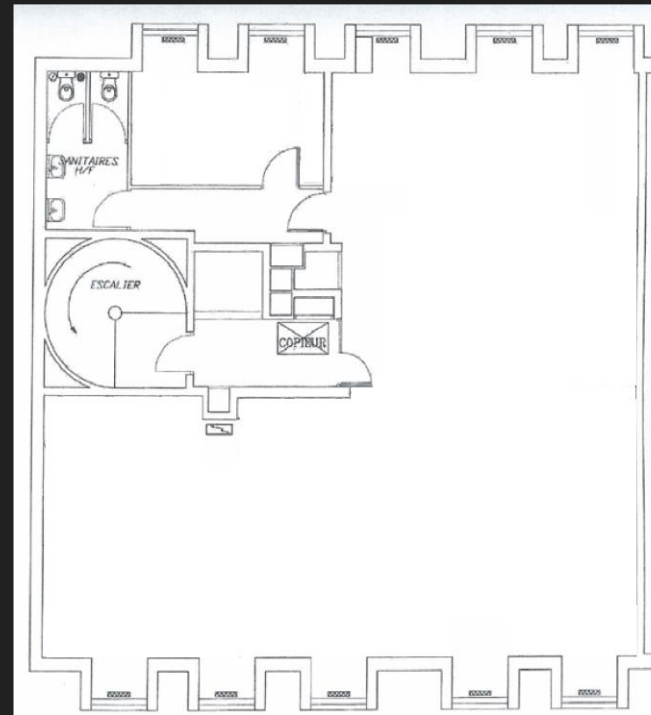
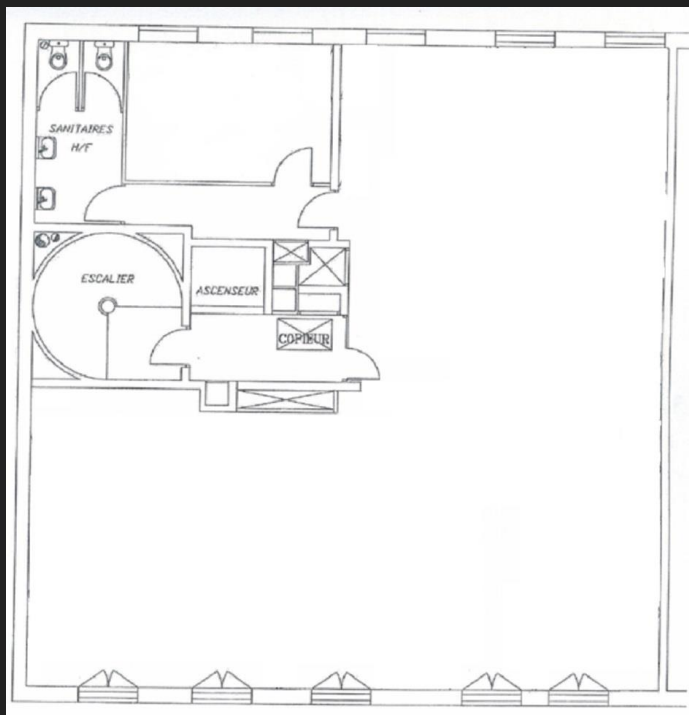




# Présentation de l'opération

## 33 USA - VERSAILLES

### PLANS CROQUIS





# Présentation de l'opération

## 33 USA - VERSAILLES

CROWN  
FUNDING



QILIN COMPANY

33.USA - VERSAILLES

EXEMPLES DE RÉNOVATION DES PLATEAUX NUS







# Présentation de l'opération

## 33 USA - VERSAILLES

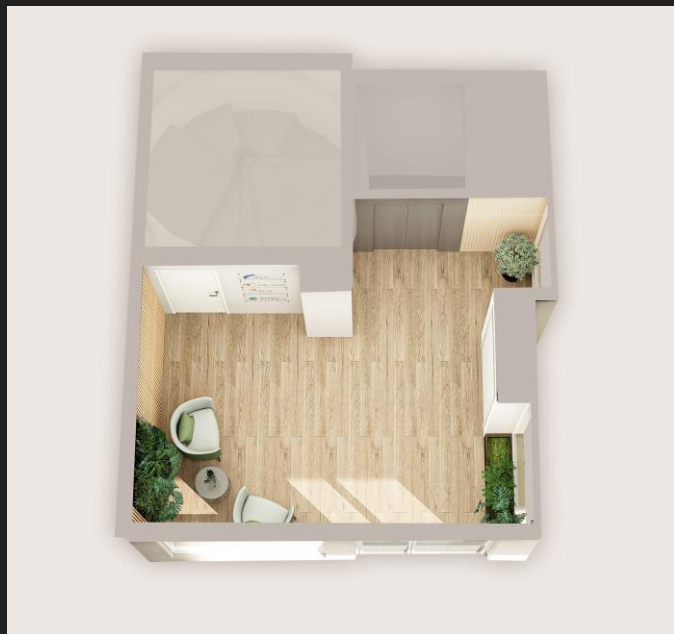
CROWN  
FUNDING



QILIN COMPANY

33.USA - VERSAILLES

PROJECTIONS 3D



Mai 2024

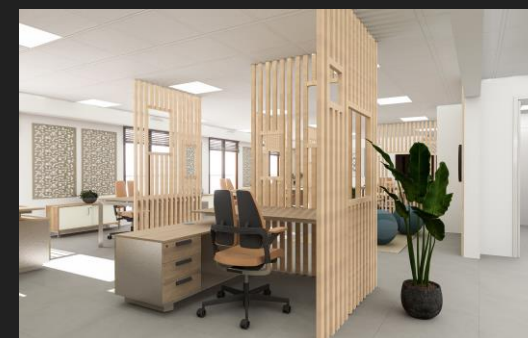
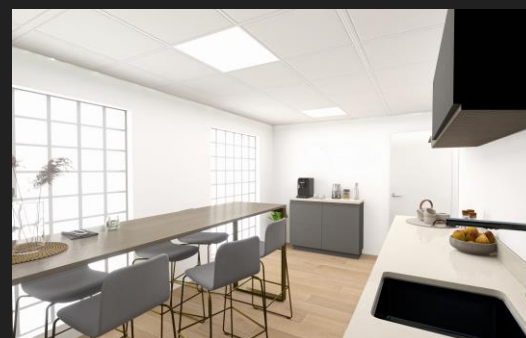
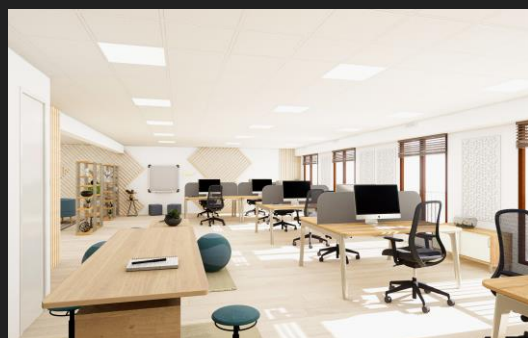
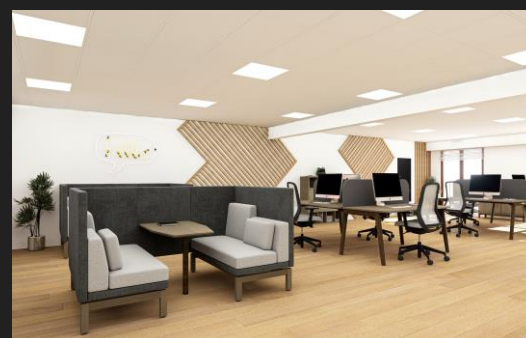
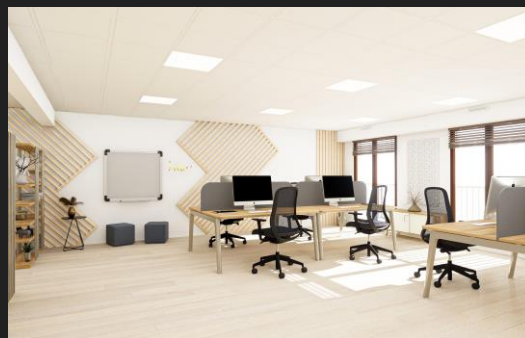
[www.crownfunding.fr](http://www.crownfunding.fr)



# Présentation de l'opération

## 33 USA - VERSAILLES

PROJECTIONS DES AGENCEMENTS POSSIBLES POUR LES LOTS







# Présentation de l'opération

## 33 USA - VERSAILLES

SURFACES PRIVATIVES CONFORMES À LA LOI CARREZ

Niveau	Surfaces des lots	Ventilation lot du RDC	Surfaces privatives	Parkings extérieurs	Parkings sous-sol
R+5	141,25 m <sup>2</sup>	2,94 m <sup>2</sup>	144,19 m <sup>2</sup>	4	1
R+4	168,42 m <sup>2</sup>	3,50 m <sup>2</sup>	171,92 m <sup>2</sup>	4	1
R+3	169,30 m <sup>2</sup>	3,52 m <sup>2</sup>	172,82 m <sup>2</sup>	4	1
R+2	168,66 m <sup>2</sup>	3,51 m <sup>2</sup>	172,17 m <sup>2</sup>	3	2
R+1	169,44 m <sup>2</sup>	3,53 m <sup>2</sup>	172,97 m <sup>2</sup>	3	2
RDC	17,00 m <sup>2</sup>	-17,00 m <sup>2</sup>	-	-	-
TOTAL	834,07 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	834,07 m <sup>2</sup>	18	7



# Présentation de l'opération

## 33 USA - VERSAILLES

### GRILLE INDICATIVE DES PRIX AVEC LOTS RÉSERVÉS

Niveau	Surfaces privatives	Parties communes générales	Parkings extérieurs	Prix unitaire	Parkings sous-sol	Prix unitaire	Prix net vendeur
R+5	144,19 m <sup>2</sup>	12,67 m <sup>2</sup>	4	25 000 €	1	30 000 €	1 060 000 €
R+4	171,92 m <sup>2</sup>	13,45 m <sup>2</sup>	4	25 000 €	1	30 000 €	1 150 000€
R+3	172,82 m <sup>2</sup>	13,17 m <sup>2</sup>	4	25 000 €	1	30 000 €	1 150 000€
R+2	172,17 m <sup>2</sup>	12,91 m <sup>2</sup>	3	25 000 €	2	30 000 €	1 140 000€
R+1	172,97 m <sup>2</sup>	12,64 m <sup>2</sup>	3	25 000 €	2	30 000 €	1 100 000€
TOTAL	834,07 m <sup>2</sup>	64,84 m <sup>2</sup>	18	-	7	-	5 600 000 €

Réservé à 1 140 000 €

Réservé à 1 100 000 €

Réservé à 1 060 000 €





# Présentation de l'opération

## 33 USA - VERSAILLES

### Acquisition :

33 avenue des Etats-Unis

3 700 000 €

### Coût de l'opération :

Acquisition + dépenses annexes

4 500 000 €

### Dépenses annexes :

Financées par l'intermédiaire de CROWN FUNDING (réf. P. 24)

800 000 €

### Intérêts des investisseurs sur le financement des dépenses annexes :

$800\,000 \times 11\% (0,11) \times 18 \text{ mois } (1,5 \text{ an})$

132 000 €

### Marge maximale de l'opérateur :

Prix de vente selon la grille des prix (réf. P. 14) - (coût de l'opération + intérêts des investisseurs sur le financement des dépenses annexes)

968 000 €

### Marge actuelle de l'opérateur :

Prix de vente selon la grille des prix (réf. P. 14) et les réservations - (coût de l'opération + intérêts des investisseurs sur le financement des dépenses annexes)

828 000 €

### Marge minimale de l'opérateur :

Chiffres utilisés pour lever l'hypothèque de 2<sup>nd</sup> rang (réf. P. 25) - (coût de l'opération + intérêts des investisseurs sur le financement des dépenses annexes)

141 000 €



## Informations sur l'opérateur

33 USA - VERSAILLES



## Informations sur l'opérateur



### M. GAUCHER

Expert immobilier  
depuis 40 ans

François GAUCHER, Président du groupe QILIN Company dirige avec audace et passion son groupe qui agit à la fois en tant que foncière, développeur et promoteur.

Avec une carrière de plus de 30 ans en tant que chef d'entreprise, initialement dans le secteur bancaire puis évoluant vers l'immobilier, François GAUCHER crée QILIN Company en 2019. Adoptant une approche agile, cette société se concentre sur le développement et l'investissement immobilier axé sur le recyclage et la transformation, en capitalisant sur l'expertise de professionnels confirmés et des partenariats solides.

Afin de consolider son groupe, François GAUCHER a créé QILIN ITA en s'associant avec Arnaud CARPIN, ingénieur de formation dans le BTP. Cette structure rassemble quatre métiers dédiés à la construction, favorisant ainsi une maîtrise globale des opérations de travaux tant pour les opérations internes que pour celles réalisées pour le compte de tiers : INGÉNIERIE / CONSTRUCTION / DIRECTION D'ACHATS DES MATÉRIAUX / ÉTUDES & CONSEILS,

« Nos routes et nos luttes nous définissent »





# Informations sur l'opérateur

## COMPTOIR PARIS-NORMANDIE

L'opération en cours consiste en un projet de grande ampleur. Les différents lots de copropriété et d'indivision du site Eurasia dans le port du Havre ont été acquis par la filiale Paris-Normandie. Un projet de développement logistique et de messagerie d'environ 100.000 m2 est en cours d'examen en deux phases par le service d'urbanisme, avec une valorisation projetée dépassant les 150 millions d'euros.



## DUHESME

Dans le cadre de l'achèvement d'un programme de rénovation et de découpe, le groupe QILIN COMPANY a acquis à long terme un site en rez-de-chaussée situé dans la dernière usine de fabrication de pianos à Paris.

Suite à sa rénovation, ce rez-de-chaussée de 224 mètres carrés a été mis à la disposition d'une entreprise événementielle et d'un fleuriste renommé.



## BIOT

Il s'agit d'un projet dont l'ensemble immobilier a été acquis. Un permis de construire a été déposé, obtenu et récemment purgé pour une parcelle totale de 3 114 m2.

L'étape suivante consistera à réaliser la construction de trois villas contemporaines sur ce terrain historique orné d'oliviers centenaires, ainsi que la rénovation de la bastide historique.





# Informations sur l'opérateur

## EPONA

L'ancien site industriel de la SITA a été transformé en entrepôt de stockage pour un important industriel du Havre. Des travaux considérables de restructuration et d'aménagement ont été entrepris et devraient être achevés avant l'été, avec un budget d'environ 20 millions d'euros, y compris l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures historiques après leur rénovation. Le bail a été renouvelé pour une durée ferme de 24 ans avec le même industriel.



## NOGENT

Redonner vie à des actifs obsolètes est l'ADN du groupe QILIN COMPANY. Le groupe a acquis une station-service en fin de vie afin de réanimer le secteur du Boulevard de Strasbourg à Nogent, en introduisant une activité dynamique à travers un parc de fitness loué pour 10 ans. Après avoir obtenu le permis et développé le programme, le projet a été réceptionné la semaine du 22 avril 2024 afin d'être mis à la disposition du locataire pour ses premiers travaux.



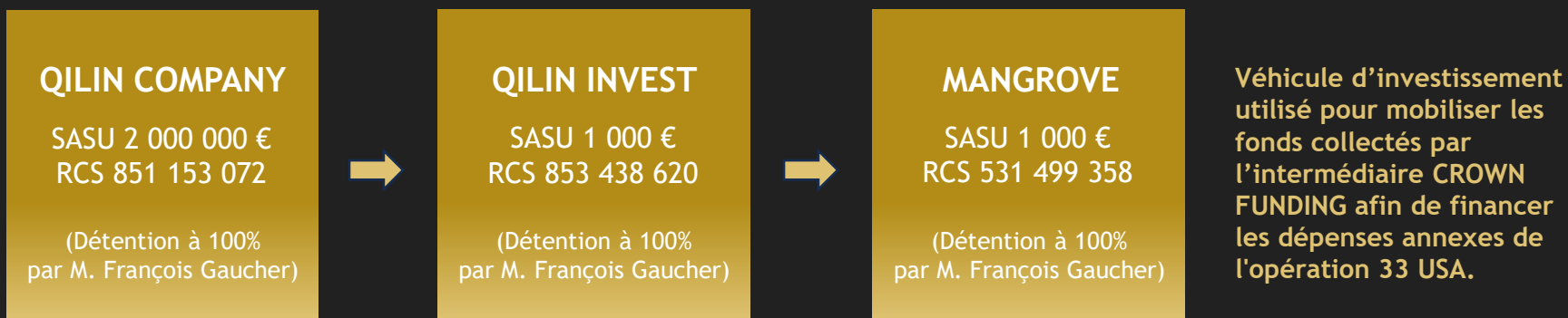
## SIMON LEFRANC

Le groupe QILIN COMPANY, à travers sa filiale SAS SIMON LE FRANC, a réalisé puis cédé à la SCPI INTERPIERRE FRANCE, labellisée ISR, un local commercial de 750 m² entièrement rénové au cœur du Marais, situé au 8 rue Simon LE FRANC à PARIS (04). Ce local acquis en mai 2021 a fait l'objet de travaux d'aménagement et a été loué à l'ATELIER DE SEVRES, école d'Art de référence (groupe GALILEO GLOBAL EDUCATION ) pour une durée de 10 ans dont 6 ans fermes.





## Informations sur l'opérateur







# Analyse approfondie

33 USA - VERSAILLES



# Analyse approfondie

## 33 USA - VERSAILLES

Après avoir pris en compte plusieurs facteurs clés, notre comité a choisi d'inclure l'opération 33 USA dans notre sélection, basée sur une évaluation préalable du risque par nos analystes estimée à 2 sur 5.

- L'opérateur bénéficie d'une expertise robuste dans le secteur, démontrée par un historique probant de projets antérieurs menés à bien, ce qui renforce sa crédibilité (réfs. P. 17, 18 et 19).
- La solidité et la fiabilité de la structure juridique de l'opérateur offrent un cadre solide aux investisseurs (réf. P. 20).
- L'opérateur maintient un niveau d'endettement raisonnable et gère sa situation financière de manière satisfaisante.
- Des mesures de sécurité adéquates sont mises en œuvre pour garantir la protection des investisseurs lors de cette levée de fonds (réf. P. 25).
- L'opération a été soumise à une analyse approfondie par l'opérateur afin de répondre précisément aux exigences du marché, en tenant compte notamment de la disponibilité des places de parking, ce qui renforce ses perspectives de réussite, comme en témoignent les 3 lots sur 5 déjà réservés.

- L'emplacement de l'opération offre un potentiel de valorisation significatif, soutenu par son accessibilité via les infrastructures routières et les transports en commun, facilitant l'accès aux bureaux pour le personnel et la clientèle (réf. P. 5).
- Les prix des lots sont compétitifs par rapport aux biens similaires dans la même zone géographique, estimés à environ 6000 euros par m<sup>2</sup> (réf. P. 14).
- Un plan de commercialisation efficace est envisagé pour garantir une occupation rapide des deux derniers lots et assurer une génération de revenus prévisible.
- Les prévisions de rentabilité démontrent une marge suffisante dans les trois scénarios envisagés (maximum, actuel et minimum). Cela renforce la viabilité financière de l'opération et offre des perspectives de rendement attractives pour les investisseurs (réf. P. 15).

Il a été conclu que cette opération présente un niveau de risque modéré tout en offrant des perspectives de rendement attrayantes. Cette combinaison en fait une opportunité d'investissement judicieuse pour les investisseurs cherchant à gérer leur exposition au risque de manière équilibrée, tout en visant des possibilités de croissance financière.



# Offre d'investissement

33 USA - VERSAILLES





# Offre d'investissement

## 33 USA - VERSAILLES

Objectif de collecte

**800 000 €**

Durée

**18 mois**

Rentabilité cible

**11 % par an**

Ticket minimum

**1 000 €**

Remboursement

**In Fine**

Les fonds collectés, soit 800 000 €, seront alloués à diverses dépenses annexes telles que les frais du notaire, les frais de promesse et de substitution de l'acquisition, les honoraires des commerciaux ou encore les travaux de rafraîchissement des espaces communs évalués à 200 000 €.

Vous pouvez investir en accédant à votre espace investisseur sur notre plateforme [www.crownfunding.fr](http://www.crownfunding.fr).

Aucuns frais d'entrée, de sortie ou de gestion ne sont appliqués sur cet investissement.



# Offre d'investissement

## 33 USA - VERSAILLES

1. Un prêt hypothécaire de 2nd rang avec mainlevée, supervisé par CROWN FUNDING, selon des tarifs préétablis pour assurer la sécurité des investisseurs.

Cette stratégie facilite le remboursement du crédit vendeur par l'opérateur tout en permettant à CROWN FUNDING de superviser rigoureusement les transactions, garantissant que les tarifs convenus offrent une protection financière substantielle aux investisseurs participant au financement de dépenses annexes de cette opération via le prêt obligataire de CROWN FUNDING. Une lettre de reconnaissance officielle authentifiée consolide cet engagement.

R+1	Prix de revente en vertu de la clause d'hypothèque de 2nd rang 930 000 €
R+2	Prix de revente en vertu de la clause d'hypothèque de 2nd rang 973 000 €
R+3	Prix de revente en vertu de la clause d'hypothèque de 2nd rang 988 000 €
R+4	Prix de revente en vertu de la clause d'hypothèque de 2nd rang 999 000 €
R+5	Prix de revente en vertu de la clause d'hypothèque de 2nd rang 883 000 €

2. Le président de l'opérateur, M. François Gaucher s'engage personnellement en tant que garant de l'opération.

En assumant le rôle de garant, Monsieur Gaucher prend l'engagement de supporter les responsabilités financières en cas de défaut. Cette démarche renforce la crédibilité et la confiance dans la transaction, témoignant ainsi de sa volonté de garantir le règlement et de respecter ses obligations financières. Cette assurance apporte une dimension supplémentaire de sécurité et de fiabilité à l'ensemble du processus transactionnel.



# Offre d'investissement

## 33 USA - VERSAILLES

Mars 2024

CROWN FUNDING reçoit et analyse le dossier de demande de financement des dépenses annexes pour l'opération 33 USA.

Avril 2024

Le comité de sélection valide le potentiel de l'opération 33 USA, suivant quoi CROWN FUNDING se déplace à Versailles pour une visite sur place avant de confirmer officiellement suivre le dossier et de conclure les documents juridiques avec l'opérateur.

Mai 2024

CROWN FUNDING initie la levée de fonds jusqu'à l'atteinte de l'objectif financier, puis l'opérateur procède à l'acquisition de l'immeuble et entame les démarches visant à réaliser les objectifs finaux de l'opération.

Novembre 2025

L'opérateur rembourse le capital emprunté aux investisseurs participant à cette levée de fonds et leur octroie les intérêts convenus.





Investissez dans des opérations immobilières situées

*DANS LES EMPLACEMENTS N° 1 EN FRANCE*



CROWN FUNDING



# CROWN FUNDING

CROWN FUNDING se distingue par son conseil d'administration composé d'experts issus des secteurs de l'immobilier et de la finance, offrant ainsi à ses clients un service complet et hautement personnalisé. Notre entreprise bénéficie également de la contribution d'autres professionnels, dont des analystes et un comité d'investissement comprenant des personnalités externes dotées d'une solide expérience sectorielle. Ces derniers sont chargés de sélectionner rigoureusement les opportunités immobilières présentées sur notre plateforme, garantissant ainsi un processus d'investissement fiable.



**Charlie DELANOË**  
Fondatrice gérante

Licence en gestion des affaires,  
certificat Harvard en finance,  
diplôme de conseiller en  
investissement participatif



**Mélanie KRATTIGER**  
Associée co-gérante

Maîtrise en droit des affaires,  
certificat Oxford dans les  
nouvelles technologies,  
consultante Engel & Volker



**Géraldine DELANOË**  
Associée responsable du contrôle  
technique des opérations  
PDG d'une agence immobilière,  
consultante Sotheby's, 20 ans  
d'expérience en immobilier



**Nathalie BROYER**  
Associée responsable du contrôle  
financier des opérations  
10 ans en gestion de patrimoine,  
anciennement directrice  
d'agences HSBC, 30 ans en banque

**Investissez dans des opérations immobilières situées**

***DANS LES EMPLACEMENTS N° 1 EN FRANCE***

# 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. Contactez-nous pour plus d'informations.



Investissez dans des opérations immobilières situées

*DANS LES EMPLACEMENTS N° 1 EN FRANCE*

Besoin de renseignements ?

[www.crownfunding.fr](http://www.crownfunding.fr)

[support@crownfunding.fr](mailto:support@crownfunding.fr)

Rejoignez-nous

