

LA DÉMOCRATISATION DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

-/ THE DEMOCRATIZATION OF REAL ESTATE INVESTMENT

La Suisse, grande plaque tournante du système bancaire et financier, a connu ces dernières années un écosystème Fintech en pleine croissance. Dans le milieu genevois, l'une des start-ups est à suivre de près, Foxstone.

-/ Switzerland, a major hub of the banking and financial system, has experienced a growing Fintech ecosystem in the past years. Foxstone is one of the start-ups to follow closely in Geneva.

Fondée en 2016, Foxstone est une plateforme suisse de crowdfunding immobilier qui met en relation des investisseurs et acheteurs potentiels avec des propriétaires d'immeubles résidentiels ou de projets de promotion, permettant ainsi de donner un accès direct à l'investissement immobilier à un plus grand nombre de personnes en Suisse.

Dan est malin et vif comme un renard, animal qu'il a choisi comme emblème de Foxstone, fondée il y a deux ans. En 2011, il se rend aux Etats-Unis. Un ami et futur partenaire lui propose de faire ses armes dans la finance à ses côtés. L'idée le séduit, ni une ni deux il déchire son billet de retour et s'installe à New York. Il y restera quatre ans. Lorsqu'il revient à Genève, il n'a qu'une idée en tête, lancer sa start-up et plus précisément « démocratiser l'immobilier ». Une vision noble qu'il passe deux ans à concrétiser. Il décortique la réglementation et rencontre l'ensemble des intervenants du secteur ; il se doit d'être incollable. Ensuite tout s'accélère. Il défend son projet seul devant la FINMA, autorité fédérale de surveillance des marchés financiers, est sélectionné dans l'un des 10 meilleurs accélérateurs de Fintech d'Europe, puis conclut une levée de fonds avec des investisseurs institutionnels suisses de premier ordre. Il y croit et à raison.

Foxstone est une plateforme de crowdfunding immobilier qui réunit des investisseurs en ligne afin d'acquérir un immeuble de rendement en copropriété dans le but de percevoir des revenus tirés de la location du bien. Dan Amar est parti d'un constat simple : la Suisse détient le taux le plus bas de propriétaires en Europe, l'immobilier et les frais d'acquisition y sont chers et les banques requièrent des futurs acquéreurs un montant de fonds propres très élevé. L'accès à l'investissement immobilier en direct y est l'un des plus difficiles au monde. Il a donc voulu démocratiser l'accès à la pierre avec un montant minimum d'investissement de 50'000 CHF. Au delà de l'accessibilité, le modèle de la start-up se veut également simple et transparent. « On devient propriétaire d'une fraction d'un immeuble, avec son nom inscrit au registre foncier, en restant assis dans son salon » plaisante Dan. L'ensemble du processus est géré par Foxstone et ses partenaires, de l'acquisition à la gestion de l'immeuble. Chaque copropriétaire perçoit trimestriellement les revenus locatifs et réalise une potentielle plus-value à la revente du bien. Côté rendement, les investisseurs peuvent compter sur 5% à 8% grâce à la politique d'acquisition prudente menée par Foxstone dans des biens résidentiels locatifs récemment construits ou tout juste rénovés en Suisse romande, « le marché le plus robuste », selon Dan Amar et ses équipes.



Dan Amar, Fondateur de Foxstone

Aujourd'hui, la plateforme est en plein boom, plus de 1000 personnes y sont inscrites et la start-up entend bien se développer sur le même modèle mais sur un autre marché, celui de la dette mezzanine en prêtant aux promoteurs immobiliers les fonds nécessaires au démarrage d'un projet de construction. Affaire à suivre...



-/ Founded in 2016, Foxstone is a Swiss real estate crowdfunding platform that connects investors and potential buyers with residential property owners or real estate development projects, giving direct access to real estate investment to a larger number of people in Switzerland.

Dan is clever and lively like a fox, an animal he chose as the emblem of Foxstone, founded two years ago. In 2011, he goes to the United States. A friend and future partner offers to take his first steps in finance at his side. The idea seduces him, next thing we know he tears his ticket back and settles in New York. He will stay there for four years. When he returns to Geneva, he has only one idea in mind, to launch his start-up and specifically "democratize real estate." A noble vision that takes two years to materialize. He dissects the regulations and meets all the stakeholders in the sector; he must be unbeatable. Then everything accelerates. He defends his project alone in front of FINMA, the federal supervisory authority for the financial markets, is selected in one of Europe's top 10 Fintech accelerators and then conducts a fundraiser with some leading Swiss institutional investors. He believes in his project and rightly so.

Foxstone is a real estate crowdfunding platform that brings together online investors to acquire a yield building in co-ownership, in order to collect revenue

from the rental of the property. Dan Amar started from a simple observation: Switzerland has the lowest rate of homeowners in Europe, real estate and acquisition costs are expensive and banks require from future buyers a very high amount of equity. Direct access to real estate investment is one of the most difficult in the world. He therefore wanted to democratize access to stone with a minimum investment amount of 50'000 CHF. Beyond accessibility, the model of the start-up is also simple and transparent. "You become the owner of a fraction of a building, with your name on the land register, while sitting in your living room," Dan jokes. The entire process is managed by Foxstone and its partners, from acquisition to building management. Each co-owner receives quarterly rental income and realizes a potential capital gain at the resale of the property. On the yield side, investors can count on 5% to 8% thanks to Foxstone's cautious acquisition policy in newly built or newly renovated residential rental properties in French-speaking Switzerland, "the most robust market", according to Dan Amar and his teams.

Today, the platform is booming, more than 1000 people are registered and the start-up intends to develop on the same model but on another market, that of mezzanine debt by lending to real estate developers the funds they need to start a construction project. To be continued...

Foxstone
Rue des Bains 35, Geneva - +41 22 800 26 26
www.foxstone.ch