

Foxstone rend l'investissement immobilier plus accessible dans le canton de Fribourg



Immeuble résidentiel à Broc avec un rendement attendu sur fonds propres de 5.81%

Grâce au crowdfunding immobilier, des particuliers peuvent devenir copropriétaires d'un immeuble de rendement dès CHF 25'000.

Foxstone démocratise l'investissement immobilier

Depuis juin 2018, Foxstone a vendu une quinzaine d'immeubles, pour plus de CHF 60 millions, et compte aujourd'hui une base de données de plus de 9'000 investisseurs.

La société est née d'un simple constat: il est difficile aujourd'hui de trouver un investissement permettant de faire travailler son épargne sans pour autant s'exposer aux risques des marchés financiers. Avec son historique de revenus stables et d'appréciation à long terme, l'investissement dans la pierre constitue une bonne alternative. Toutefois en Suisse, son accès reste limité en raison de nombreuses barrières: le montant important de fonds propres requis, le besoin d'expertise et le temps nécessaire à la recherche et l'acquisition d'un bien immobilier.

Foxstone est une plateforme de crowdfunding immobilier en ligne qui offre une solution innovante. « Notre mission consiste à démocratiser et digitaliser l'investissement immobilier en Suisse afin que le plus grand nombre puisse y avoir accès », explique Dan Amar, Fondateur et CEO de Foxstone.

« Nous réunissons des investisseurs afin de leur permettre d'acquérir ensemble un immeuble de rendement existant et déjà loué. Avec un montant minimum de CHF 25'000, chaque investisseur devient propriétaire d'un pourcentage de l'immeuble (avec son nom inscrit au registre foncier) et perçoit un revenu locatif chaque trimestre sur son compte bancaire. »

Les immeubles sont acquis en moyenne

à 40% avec les fonds propres des investisseurs, les 60% restant sont financés par un prêt hypothécaire.

« Nous fournissons un service clé en main où l'investisseur peut compléter toutes les démarches en ligne depuis chez lui, en toute simplicité. » Foxstone se charge de la sélection des immeubles, de la négociation du financement hypothécaire et de l'acquisition chez le notaire au nom des investisseurs. La gestion courante est déléguée à une gérance immobilière.

Les investisseurs perçoivent les revenus nets de toutes charges sans avoir à se préoccuper des tracas liés à la gestion d'un bien immobilier. Ils peuvent suivre l'évolution et la performance de leurs investissements sur un tableau de bord personnalisé en ligne et remettre leurs parts en vente à tout moment.

« La technologie fait partie de notre cœur de métier. Il était très important dès les débuts de Foxstone de digitaliser tous les processus et de réunir tous les intervenants d'une transaction immobilière (investisseurs, banques, notaire) autour d'une unique plateforme afin de faciliter toutes les démarches. Cela nous a permis de rendre accessibles et transparentes des offres immobilières diversifiées pour la classe moyenne suisse », indique le CEO de Foxstone.

La société est soutenue par d'importants actionnaires stratégiques comme la Vaudoise Assurance, qui a cru dès ses débuts au potentiel d'évolution de la société. Basée à Genève, elle emploie une quinzaine de collaborateurs spécialistes de l'investissement immobilier, la gestion opérationnelle et la technologie.

Nouvelle opportunité d'investissement à Broc avec un rendement de 5.81%

Deux immeubles dans le canton de Fribourg

ont déjà été acquis par les investisseurs de Foxstone: le premier en 2019 au centre historique de Fribourg, le second en octobre de cette année à Ursy.

Un troisième bien, d'une valeur de CHF 5.25 millions, dans la commune de Broc est actuellement proposé sur la plateforme. La Banque Raiffeisen est le prestataire hypothécaire.

Il s'agit d'un immeuble de 16 appartements qui a été entièrement rénové en 2019. Ces rénovations incluent, entre autres, la mise à neuf de toutes les installations électriques et de chauffage, la révision de l'ascenseur, la réfection des parties communes et de la façade. Les salles de bains et cuisines ainsi que la plomberie des appartements ont été entièrement refaites.

Le rendement attendu sur fonds propres s'élève à 5.81%. Un investissement de CHF 25'000 rapporte environ CHF 1'500 par an.

L'un des nombreux avantages du crowdfunding immobilier réside dans le fait que chaque investisseur possède un pourcentage de l'ensemble de l'immeuble. Le risque de vacance locative est donc dilué sur plusieurs unités locatives. Dans le cas de l'immeuble de Broc, les investisseurs peuvent diluer ce risque de vacance sur 16 appartements. Si un des appartements reste inoccupé, les copropriétaires continuent à encaisser les loyers des 15 autres appartements. Alors que dans le cas de la possession d'un appartement individuel, s'il reste inoccupé, le propriétaire perd la totalité de ses revenus locatifs et continue à payer des charges.

« Nous sommes heureux de pouvoir développer notre activité dans le canton de Fribourg et de pouvoir populariser l'accès à l'investissement immobilier en Suisse à l'heure où les comptes d'épargne ne rapportent plus rien », conclut Dan Amar.