

Construire un portefeuille immobilier diversifié grâce au crowdfunding

Alors qu'un grand nombre de Suisses peine à trouver un placement stable leur permettant de faire fructifier leurs épargnes, Foxstone leur propose des solutions simples et abordables leur permettant d'investir dans l'immobilier. Interview avec David El-Eini, COO (Directeur des Opérations) chez Foxstone.

David El-Eini
COO
Directeur
des Opérations



Comment est venue l'idée de créer Foxstone?

Les placements en francs suisses ne rapportent plus rien en raison des taux bas, l'immobilier résidentiel attire toujours plus de capitaux. Il s'agit d'un actif tangible générant des revenus stables avec moins de volatilité que les marchés boursiers. Depuis plus de 15 ans, l'immobilier suisse est très prisé par les investisseurs institutionnels; cet intérêt s'est accru à la suite de la crise financière de 2008 et s'est encore intensifié en janvier 2015, lorsque la Banque nationale suisse a introduit des taux directeurs négatifs.

Jusqu'à présent, les particuliers souhaitant réaliser un investissement immobilier avaient deux options. La première consiste à acheter les parts de fonds immobiliers, qui permettent d'accéder à un portefeuille d'immeubles diversifié avec un montant relativement faible, mais qui sont corrélés aux marchés, ce qui les rend plus volatiles. La deuxième option est d'acquérir un appartement en PPE afin de le mettre en location. Mais ce type d'investissement reste inaccessible pour la grande majorité des Suisses car il requiert des revenus importants, des fonds propres substantiels, une expertise spécifique et beaucoup de temps. Il présente également l'inconvénient de dépendre d'un unique locataire.

Foxstone est née de la volonté de donner à tous les résidents suisses un accès direct, abordable et simple à l'investissement immobilier.

En quoi consiste Foxstone?

Foxstone est une plateforme de crowdfunding immobilier qui réunit des particuliers afin de leur permettre

d'acquérir ensemble, sous forme d'investissement participatif dès CHF 25 000, un immeuble de rendement existant et déjà loué ou d'octroyer un prêt participatif, dès CHF 10 000, afin de financer un projet de développement immobilier ou refinancer un bien existant. C'est la matérialisation de l'adage «l'union fait la force» dans le monde économique grâce à la technologie.

Nous fournissons un service clé en main allant de la sélection des immeubles ou des projets de développement à leur gestion. Les investisseurs reçoivent leurs revenus locatifs ou leurs intérêts directement sur leurs comptes bancaires sans les tracas liés à la recherche et à la gestion d'un bien. Toutes les démarches peuvent être complétées en toute simplicité directement en ligne.

Quels sont les avantages du crowdfunding immobilier?

Il y a d'abord les avantages propres à l'immobilier résidentiel suisse. Il s'agit d'une classe d'actif qui rapporte des revenus réguliers basés sur des loyers et qui permet potentiellement de réaliser une plus-value sur le capital investi si l'immeuble prend de la valeur à long terme. De plus, elle est très faiblement corrélée aux marchés boursiers et se montre très résiliente face aux crises, comme nous avons pu à nouveau le constater en 2020. Sur les vingt dernières années, les immeubles de rendement se sont appréciés de 285% alors que sur la même période les actions suisses ont gagné en moyenne 35%*. C'est donc un parfait outil de diversification à détenir dans un portefeuille équilibré.

Il y a ensuite les avantages du crowdfunding. Contrairement à la mise en location d'un appartement en PPE, les investisseurs ne placent pas tous leurs œufs dans le même panier. Vu qu'ils possèdent un pourcentage de l'ensemble de l'immeuble, ils profitent d'une dilution du risque de vacance locative; si un des appartements reste inoccupé ou si un

des locataires ne paye pas son loyer, ils continuent à percevoir les loyers des autres appartements.

Avec des investissements minimums relativement abordables, un particulier peut créer un portefeuille immobilier avec des parts d'immeubles situés dans toute la Suisse et des prêts dans des projets de développement inaccessibles au public. Il s'agit de deux produits complémentaires, l'investissement participatif étant une forme de participation directe, avec inscription des copropriétaires au registre foncier, qui rapporte des revenus récurrents alors que le prêt participatif est une participation indirecte qui rapporte des revenus fixes. L'horizon de l'investissement participatif est à moyen-long terme, alors que le prêt participatif, dont la durée varie de 12 à 36 mois, est adapté à un investissement à court terme et permet de faire baisser la durée moyenne d'un portefeuille immobilier et d'assurer plus de liquidité.

*Source: indices SWX IAZI et SMI

Foxstone en quelques chiffres

- 25 acquisitions en investissements participatifs pour plus de CHF 109 millions
- Deux opérations de prêt participatif remboursées en 2021
- Une communauté de plus de 12 000 investisseurs

Plus d'informations sur
www.foxstone.ch



Exemples d'immeubles acquis en investissement participatif à Thurnen (BE) et d'un prêt participatif pour le développement de 20 villas à la Tour-de-Peilz (VD).