

Le prêt participatif

Une nouvelle solution de financement pour les professionnels de l'immobilier

La plate-forme d'investissement immobilier suisse, Foxstone, continue le développement de sa solution de financement innovante et flexible pour promoteurs et propriétaires immobiliers.

Cette nouvelle forme de financement, appelée «prêt participatif», consiste à réunir des investisseurs qui prêtent des fonds à une société immobilière dans le but de refinancer un actif existant ou de réaliser un projet de développement immobilier.

Dans le cas d'un projet de développement immobilier, l'un des problèmes auquel se heurte fréquemment le promoteur est le montant de fonds propres toujours plus important requis par les banques. Il passe donc à côté de nouvelles opportunités, car ses fonds sont immobilisés dans des projets en cours. La solution proposée par Foxstone lui permet d'optimiser ses fonds propres, afin d'investir dans un plus grand nombre de projets ou de partiellement anticiper la prise de bénéfice sans avoir à diluer sa participation. Foxstone se charge de communiquer l'avancement aux investisseurs et le promoteur peut ainsi se concentrer sur le développement et la commercialisation de ses projets. Foxstone permet aussi aux propriétaires d'accéder à une source de financement, complémentaire au prêt bancaire afin de refinancer ou de rénover leurs biens.

Les investisseurs octroient un prêt de second rang, en complément d'un prêt hypothécaire classique de la banque; en contrepartie, ils reçoivent un intérêt fixe versé à échéance. Ils ont ainsi la possibilité de diversifier, dès CHF 10 000.-, leurs portefeuilles immobiliers avec des investissements d'ordinaire inaccessibles au public et qui rapportent un rendement fixe en francs suisses, entre 5% à 10% en fonction du type de projet et de son avancement. La durée, qui varie de 12 à 36 mois, est adaptée aux placements à court terme. Les prêts sont structurés sous forme d'émissions obligataires, avec toutes les garanties nécessaires à la protection des investisseurs. Cette alternative aux comptes d'épargne et aux actions rencontre un succès grandissant; la société genevoise a récemment



Exemple d'un projet de développement immobilier financé par les investisseurs de Foxstone: Construction par la société Capvest Advisors SA de 20 villas à la Tour-de-Peilz (VD).

levé en moins d'une semaine CHF 5,5 millions auprès de 200 investisseurs pour le refinancement d'un immeuble à Genève. Foxstone a déjà réalisé sept opérations de prêts participatifs en Suisse romande, pour une valeur totale proche de CHF 20 millions. Trois ont déjà été remboursées, dont deux de manière anticipée en moins d'un an. On peut citer à titre d'exemple le remboursement après six mois d'un prêt de CHF 1,8 million, initialement prévu pour un an. Il était destiné au financement de 20 villas en construction à la Tour-de-Peilz, dans le canton de Vaud. Il a permis au promoteur d'acquiescer les quatre dernières villas jusqu'à la fin de la commercialisation du projet. Avec le remboursement anticipé, les investisseurs ont perçu un rendement annualisé de 6,40%, alors qu'il était annoncé à 5,00%. À l'heure où les épargnants se font secouer sur les marchés financiers, Foxstone leur propose un placement immobilier rapportant un rendement fixe. La société, qui vient de réaliser une augmentation de capital de CHF 10 millions, compte accélérer sa croissance en Suisse alémanique. «Avec l'extension de notre offre à l'ensemble de la Suisse, nous serons en mesure d'aider un nombre plus important de professionnels de l'immobilier

à financer leurs projets. Nos investisseurs pourront diversifier leurs investissements avec différents types de placements, sous forme de participation directe ou de prêt», se réjouit David El-Eini, directeur des opérations chez Foxstone. ■

FRANÇOIS BERSET

GROS PLAN Foxstone en bref

Spécialiste du crowdfunding immobilier, Foxstone offre un accès direct au marché immobilier suisse à partir de CHF 10'000, afin de permettre au plus grand nombre d'investir dans la pierre.

Axée autour de la simplicité et la transparence, la plateforme permet aux investisseurs de se créer un portefeuille immobilier en investissant dans des immeubles de rendement ou en participant sous forme de prêt au refinancement de biens existants ou au financement de projets de développement immobilier.

La société propose un service clé en main où tout se fait en ligne. De la sélection à la gestion des immeubles ou au suivi des projets de développement immobilier, Foxstone s'occupe de toutes les démarches pour les investisseurs.

Basée à Genève, la société emploie une vingtaine de collaborateurs spécialistes de l'immobilier, la finance et la technologie.

Plus d'information sur www.foxstone.ch