

# DOSSIER DE PRESSE

## Sommaire

Foxstone, la plateforme qui repense l'investissement immobilier	2
Transparence, ouverture, diversification ; une nouvelle façon d'investir dans l'immobilier	3
Les axes d'investissement de Foxstone	4
Au cœur de l'innovation PropTech	6
Foxstone, un team de spécialistes	7
Partenaires stratégiques	8
Facilités d'accès, sécurité des données et conformité légale	9

## Service de presse :

Elisabeth Tripod-Fatio  
press@foxstone.ch  
Mob. + 41 78 724 48 66



## **Foxstone, la plateforme qui repense l'investissement immobilier**

---

Foxstone est une plateforme de crowdfunding immobilier suisse en ligne qui offre un accès direct au marché immobilier résidentiel suisse.

Alliant une forte expertise financière, immobilière et technologique, Foxstone repense l'investissement immobilier au travers de solutions particulièrement intéressantes en termes de rendement, de facilité d'accès et de structuration du service.

Foxstone s'adresse à des investisseurs privés, à des *Family Offices*, à des sociétés financières ainsi qu'à une clientèle institutionnelle, résidents en Suisse.

Foxstone propose différents axes d'investissement, qu'il s'agisse d'investir dans des biens immobiliers existants, par le biais de la copropriété, dans des projets de développement immobilier, à travers le co-investissement ou la dette mezzanine (prêt participatif).

Dans un marché immobilier limité par le manque d'opportunités et de transparence, où les investissements requièrent un haut niveau d'expertise et d'importantes ressources financières, les solutions clé en main de Foxstone présentent de nombreux atouts : un modèle d'affaires simple et avantageux (à la fois pour l'investisseur et le vendeur), des démarches en ligne facilitées, un accès direct à l'investissement immobilier, une diversification géographique, une totale transparence des transactions, une analyse financière, technique et légale et un financement participatif.

Foxstone assure la prise en charge et le suivi du processus dans sa globalité ; de l'analyse, l'expertise, la mise en relation des investisseurs, à la négociation du financement bancaire et à l'acquisition.

Foxstone se conforme à l'ensemble de la législation en vigueur en Suisse. Ainsi les lois régissant l'activité de Foxstone ont été prises en compte pour proposer des investissements entièrement conformes.

Précurseur dans son domaine en Suisse romande, Foxstone est dirigée par des spécialistes de l'investissement immobilier et de la technologie. La jeune entreprise innovante est soutenue par des partenaires stratégiques, la Vaudoise Assurances et Investis Group.

Fondée en 2016, Foxstone est aujourd'hui établie dans le quartier des Bains à Genève, où elle emploie douze spécialistes dans les domaines de la finance, de l'immobilier, de la technologie et des opérations. Précédemment hébergée auprès de l'incubateur Fintech FUSION à Genève, l'entreprise a remporté en 2017 l'Award de *Best Real Estate Crowdfunding Platform* au *Geneva Real Estate Crowdfunding Forum*.

[foxstone.ch](http://foxstone.ch)

#foxstone #swiss #realestate #crowdfunding # PropTech



## **Transparence, ouverture, diversification ; une nouvelle façon d'investir dans l'immobilier**

---

Foxstone innove sur l'arc lémanique et en Suisse romande par une nouvelle façon d'aborder l'investissement immobilier, en dehors des formats et usages traditionnels.

Dans un marché où les affaires se concluent souvent entre initiés, la philosophie de Foxstone repose sur l'ouverture, la transparence et la diversification, permettant ainsi de démocratiser l'investissement immobilier.

Pour Foxstone, la technologie est un élément disruptif essentiel. Elle permet de rendre accessibles et transparentes des offres immobilières diversifiées de qualité. Elle offre l'opportunité unique de relier investisseurs et offres immobilières résidentielles. En facilitant les flux d'information et dématérialisant le tour de table, la technologie permet d'élargir le cercle des investisseurs potentiels.

Les rémunérations et honoraires liés aux transactions immobilières sont connus de toutes les parties et Foxstone permet l'accès global à la documentation liée à l'analyse et au financement du bien immobilier.

Foxstone propose un investissement immobilier participatif par tranche permettant de ne plus rechercher un gros investisseur mais de rassembler, sur une plateforme en ligne, jusqu'à 100 investisseurs qui s'engagent (en copropriété, en co-investissement ou en prêt participatif) avec le montant qu'ils souhaitent investir. Le montant minimum de l'investissement est de CHF 25'000.-

La plateforme permet de plus une diversification géographique de l'investissement immobilier. De manière générale, l'investissement immobilier a tendance à privilégier la proximité. Foxstone fait évoluer ce modèle et permet à des investisseurs d'investir dans des biens sans avoir à se déplacer.

La gestion courante de l'immeuble est entièrement prise en charge ; Foxstone délègue l'encaissement des loyers et l'entretien à une régie et communique trimestriellement l'évolution et les flux financiers de chaque investissement.

[foxstone.ch](https://foxstone.ch)

#foxstone #swiss #realestate #crowdfunding # PropTech

Foxstone offre un accès unique au marché immobilier suisse romand, en se concentrant sur des biens résidentiels, à travers trois types d'investissements : la copropriété, le co-investissement et la dette mezzanine (prêt participatif).

***La copropriété :***

La copropriété consiste en l'acquisition directe d'une fraction d'un bien immobilier avec inscription du nom de l'investisseur au registre foncier en tant que copropriétaire. Les biens offerts en copropriété sont des immeubles de rendement, existants et loués.

Le copropriétaire perçoit chaque trimestre les revenus locatifs nets, au prorata de sa participation, durant la période de détention et réalise une potentielle plus-value à la revente du bien. La période de détention de cet investissement est généralement de sept ans.

Les investisseurs ont la possibilité de mettre leurs parts en vente sur la plateforme d'investissement avant la fin de la période de détention.

**Définition :** Achat d'une part de propriété dans un immeuble existant (avec inscription du copropriétaire au registre foncier).

**Localisation :** Suisse Romande

**Type :** Immeubles résidentiels ou à usage mixte avec une faible proportion commerciale

**Phase :** Immeuble existant

**Rendement :** Entre 4.5% et 8% de rendement annuel sur fonds propres

**Commission :** 3% frais d'acquisition prélevés sur la valeur totale du bien auprès de l'investisseur

**Avantage propriétaire :** Le vendeur ne paie pas de commission de courtage sur la vente d'un bien via la plateforme. La commission standard d'une régie ou d'un courtier est habituellement de 3%.

***Le co-investissement :***

Le co-investissement consiste en l'acquisition de parts d'une société immobilière détenant un projet de développement immobilier. La plus-value pour l'investisseur se matérialise une fois l'immeuble construit et vendu. La période de détention varie d'un à cinq ans en fonction de la taille du projet, de la période de construction et de vente.

**Définition :** Achat de parts dans une société immobilière détenant un projet de développement immobilier.

**Localisation :** Suisse Romande

**Type :** Immeubles résidentiels ou à usage mixte avec une faible proportion commerciale

**Phase :** Promotion immobilière

**Rendement :** L'investisseur ne perçoit pas de rendement pendant la phase de construction. La plus-value pour l'investisseur se matérialise une fois le crédit de construction remboursé et l'immeuble vendu.

**Commissions :** 3% prélevés auprès du promoteur immobilier sur le montant levé et 3% prélevés auprès de l'investisseur sur le montant investi.



**Avantages pour le promoteur - constructeur :**

- Le promoteur a un seul interlocuteur ; Foxstone se charge de toutes les relations avec les investisseurs et de toutes les démarches juridiques et administratives.
- Foxstone permet aux promoteurs d'accéder à un large réseau d'investisseurs, leur offrant ainsi une nouvelle source de capital pour leurs projets.
- Foxstone se charge des levées de fonds permettant ainsi aux promoteurs de se concentrer sur l'acquisition et le développement de projets immobiliers.

***Prêt participatif sous forme de dette mezzanine :***

La dette mezzanine consiste en l'octroi d'un prêt à un développeur immobilier dans le but de combler une partie des fonds propres nécessaires au démarrage du projet de construction.

L'investisseur perçoit trimestriellement les intérêts de la créance et se fait rembourser le capital investi à la fin de la période détention qui varie entre un et quatre ans en fonction de la taille projet.

**Définition :** Prêt à un promoteur - constructeur

**Localisation :** Suisse Romande

**Type :** Immeubles résidentiels ou à usage mixte avec une faible proportion commerciale

**Phase :** Promotion immobilière

**Rendement :** 5% à 10 % d'intérêts annuels

**Commissions :** 3% prélevés auprès du promoteur immobilier sur le montant levé et 3% prélevés auprès de l'investisseur sur le montant prêté.

**Avantage pour le promoteur - constructeur :**

- La dette mezzanine permet à un promoteur de financer son projet sans diluer ses participations dans son projet.
- Le promoteur a un seul interlocuteur ; Foxstone se charge de toutes les relations avec les investisseurs et de toutes les démarches juridiques et administratives.
- Foxstone permet aux promoteurs d'accéder à un large réseau d'investisseurs, leur offrant ainsi une nouvelle source de capital pour leurs projets.
- Foxstone se charge des levées de fonds permettant ainsi aux promoteurs de se concentrer sur l'acquisition et le développement de projets immobiliers.

Foxstone s'affirme comme une véritable alternative afin de clore un financement. En identifiant les besoins de financement chez les promoteurs afin de combler la partie de fonds propres manquants, la plateforme permet d'apporter un financement complémentaire à celui de la banque.



## **Au cœur de l'innovation PropTech**

---

Foxstone opère au croisement de la PropTech et de la FinTech. Hébergée à ses débuts, en 2016, par l'accélérateur FUSION Fintech à Genève, Foxstone, membre de Proptech et de Swiss Crowdfunding Association, est au cœur de la scène de l'innovation dans les domaines de *Property Technology* et de *Finance Technology*.

Le terme de *Property Technology*, PropTech en abrégé, désigne les développements technologiques à caractère innovant opérés dans le secteur de l'immobilier. Il s'agit notamment de l'introduction ou de l'amélioration de produits, de processus ou de modèles d'affaires par le biais des technologies les plus récentes.

Les entreprises PropTech dynamisent considérablement le secteur immobilier suisse, connu jusqu'ici pour son manque d'accessibilité.

Selon une étude du Institute of Financial Services Zug IFZ, « le volume des campagnes de financement participatif fructueuses en Suisse a fortement augmenté ces dernières années. La barrière des CHF 100 millions a été franchie en 2016. En 2017, le marché suisse du financement participatif a atteint un volume de CHF 374.5 millions, soit une croissance de 192% par rapport à l'année précédente. Comparé à 2015, le volume a quasiment été multiplié par quatorze. Depuis le lancement de la première plateforme en 2008, le financement participatif a permis de lever 568.3 millions de francs. 66% de ce montant total a été levé en 2017. »<sup>1</sup>

Hébergée à ses débuts au sein de l'accélérateur genevois FUSION, initiative de Polytech Ventures, Foxstone s'est développée dans un écosystème propice à l'innovation.

L'entreprise a remporté en 2017 un prix d'innovation avec l'Award de la meilleure plateforme d'investissement immobilier participatif en ligne au *Geneva Real Estate Crowdfunding Forum*.

[foxstone.ch](http://foxstone.ch)

#foxstone #swiss #realestate #crowdfunding # PropTech

---

<sup>1</sup> Crowdfunding Monitoring Switzerland 2018, Institute of Financial Services Zug IFZ, Prof. Dr. Andreas Dietrich, Simon Amrein, [www.hslu.ch/crowdfunding](http://www.hslu.ch/crowdfunding)

Fondée en 2016 par Dan Amar et Michael Lahyani, spécialistes de l'investissement immobilier et des places de marché en ligne, Foxstone réunit une équipe dirigeante composée de spécialistes aux compétences complémentaires et accumulant une expérience avérée.

On y retrouve des spécialistes à l'expérience tant locale qu'internationale dans les domaines de l'immobilier, de l'investissement, de la technologie et de la mise en œuvre opérationnelle.

L'équipe est entourée de conseillers juridiques, fiscaux et immobiliers de premier plan ainsi que d'experts en analyse technique et légale.

Les compétences opérationnelles et techniques sont renforcées par la présence de partenaires stratégiques: la Vaudoise Assurances et Investis Group.

Précédemment hébergée au sein de l'accélérateur Fusion à Genève, Foxstone a bénéficié d'un encadrement propice au développement des solutions les plus innovantes en matière de Fintech et Protech et du soutien de mentors pour une mise en œuvre optimale de son nouveau modèle d'affaires. Trois personnalités se sont particulièrement engagées dans l'accompagnement de Foxstone, Philippe Beckers, Philippe Perles et Ivan Schouker, représentant la gouvernance de la compagnie au Board of Advisors.

### **L'équipe dirigeante**

#### **Dan AMAR, Cofondateur et CEO**

Dan a travaillé dans des fonds d'investissement immobiliers et pour plusieurs *family offices* spécialisés dans l'immobilier et le Venture Capital. En 2011, il lance sa première startup, une société de développement de logiciels, puis déménage à New York pour investir les capitaux de *family offices* européens et américains dans des *hedge funds*, de fonds de *private equity*, de Venture Capital, des startups et de l'immobilier. En 2016, dès son retour des Etats-Unis, Dan lance Foxstone. Il est titulaire d'un Masters en Gestion et Finance de HEC Genève.

#### **Michael LAHYANI, Cofondateur de Foxstone, CEO et fondateur de Propertyfinder Group**

Michael a déménagé à Dubaï en 2005 où il a lancé Propertyfinder.ae, un portail de référencement immobilier en ligne. Aujourd'hui leader au Moyen Orient, son entreprise est active dans sept pays avec plus de 300 employés. Michael est partenaire et fondateur de Merro, un véhicule d'investissement sur les places de marché en ligne à travers le monde. Venture capitalist, et Angel investor, il est titulaire d'un Masters en Économie et Finance de HEC Lausanne.

#### **David EL-EINI, COO, Cofondateur de My-store.ch**

David a plus de 15 ans d'expérience dans le commerce de détail en ligne et traditionnel. Il a passé la plus grande partie de sa carrière à développer son commerce familial de détail qui compte aujourd'hui 11 magasins et plus de 50 employés. En 2009, il cofonde My-store.ch, premier site de vente flash en Suisse, acquis par le groupe Ringier AG en 2015. David possède une expérience confirmée dans la gestion opérationnelle, le management d'équipe et la planification stratégique. Il est titulaire d'une Licence en Sciences Politiques de l'Université de Genève.

#### **Yossi AMAR, Cofondateur et CTO**

Yossi a travaillé pendant sept ans en tant qu'analyste quantitatif dans un important Family Office basé à Genève. Il a ensuite passé quatre ans chez Propetyfinder Group à Dubaï, en tant que responsable de différents postes stratégiques tels que l'expérience utilisateur et le développement de produits. Yossi a ensuite lancé sa société de conseil (Alpha Bravo Consulting) aidant les PME actives en ligne à améliorer leurs procédures internes et à développer des projets internationaux.



## **Partenaires stratégiques**

---

**Vaudoise Assurances** : La Vaudoise Assurances est un des dix plus grands assureurs privés en Suisse. Fondée en 1895, elle fournit des conseils et des solutions de haute qualité dans tous les domaines de l'assurance et de la prévoyance aux particuliers et aux PME et couvre toute la Suisse à travers son réseau de plus de cent agences. La Vaudoise a récemment acquis Berninvest, une direction de fonds immobiliers conforme aux exigences de la FINMA.

**Investis Group** : Fondé en 1994, le groupe Investis est une société leader dans l'investissement immobilier résidentiel sur l'arc lémanique et un prestataire national de services immobiliers actif dans les deux segments complémentaires Properties et Real Estate Services.

**Ochsner & Associés** : conseiller juridique

**Kinetic Consulting** : business consultant

**Membre de Swiss Crowdfunding Association**

**Membre de SwissPropTech**

**Membre de PropTech Association**

[foxstone.ch](https://foxstone.ch)

#foxstone #swiss #realestate #crowdfunding # PropTech



## **Facilité d'accès, sécurité des données et conformité légale**

---

### **Simplicité de fonctionnement en ligne**

L'investisseur crée un compte sur la plateforme ce qui lui donne un accès aux opportunités d'investissement. Il choisit une des offres qui correspond à ses critères d'investissement et détermine le montant qu'il souhaite investir. Il remplit ensuite l'ensemble des documents d'accréditation, une fois celle-ci obtenue, il finalise son investissement en transférant les fonds. Foxstone procède ensuite à l'acquisition du bien devant le notaire au nom de tous les investisseurs.

Dans le cas d'une copropriété, l'investisseur encaisse les revenus locatifs trimestriellement et réalise une potentielle plus-value à la vente du bien. Foxstone se charge de la gestion de l'immeuble et délègue l'encaissement des loyers et l'entretien de l'immeuble à une régie.

Dans le cas d'un projet de développement immobilier ; s'il s'agit d'un co-investissement, la plus-value pour l'investisseur se matérialise une fois l'immeuble construit et vendu. S'il s'agit d'une dette mezzanine, il perçoit trimestriellement les intérêts de la créance et reçoit son capital en retour à la fin de la période de détention.

Foxstone publie trimestriellement l'évolution des investissements et les flux financiers des projets sur le tableau de bord en ligne de l'investisseur.

### **Technologie et sécurité des données**

La technologie Foxstone permet de réduire les coûts d'investissement, d'augmenter la rapidité d'exécution et de garantir une totale transparence.

Foxstone utilise des protocoles de sécurité et un cryptage sophistiqués (SSL 256 bits), qui fournissent un haut niveau de confidentialité et de protection des données. Foxstone héberge l'ensemble des données sensibles dans un data center en Suisse, certifié ISO 27001 :2013, conformément aux directives de la FINMA quant à la loi sur la protection des données.

### **Conformité légale**

Les activités de la compagnie sont en tous points conformes à la législation en vigueur en Suisse. Deux opinions légales relues et approuvées par les autorités confirment les nouveaux modèles d'affaires. La plateforme est en conformité avec la loi sur les Bourses et le commerce de valeurs mobilières (LBVM), la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne (LB), la loi sur la détention des immeubles par des étrangers (Lex Koller) et la loi fédérale sur la protection des données (LPD).

Foxstone propose des propriétés résidentielles qui sont assujetties à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes étrangères (LFAIE) ; c'est pourquoi, seuls les citoyens suisses et les détenteurs de permis résidentiels B et C sont autorisés à investir.

Foxstone se charge également de l'encadrement juridique en fournissant toute la documentation relative aux investissements proposés et en rédigeant tous les contrats en partenariat avec ses conseillers juridiques.

[foxstone.ch](https://foxstone.ch)

#foxstone #swiss #realestate #crowdfunding # PropTech