

## Dan Meyer



En 2001, M. Meyer fonde REInvest SA afin de saisir les opportunités du marché suisse dans le secteur de l'immobilier. Investisseur indépendant depuis 1992, il gère depuis cette date un portefeuille résidentiel à Genève, puis plus diversifié dans le reste de la Suisse.

A ce jour, il fut partie prenante à plus de 20 partenariats d'investissements sur des actifs évalués à près de CHF 500 millions.

Le taux consolidé annualisé des retours sur investissements est supérieur à 30%.

REInvest, qu'il préside aujourd'hui, est une petite boutique spécialisée qui gère, grâce à ses 15 collaborateurs, tout le cycle des investissements immobiliers. Ce cycle débute par l'identification d'une stratégie, d'une opportunité d'investissement et par l'achat d'actifs, jusqu'à leur vente. Il intègre également la modélisation financière, la valorisation, le financement, la négociation contractuelle, la gestion des actifs, la régie et la comptabilité. L'objectif étant de créer, par une intégration verticale et une transparence accrue, une valeur supplémentaire, réalisée au travers de l'optimisation de surface, le redéveloppement ou de nouveaux développements. Tout en agissant généralement comme partenaire dans les transactions afin de garantir un alignement d'intérêts, REInvest a souvent été demandée pour des consultations, dédiant ainsi ses compétences au bénéfice de ses partenaires.



En 1999, M. Meyer avait rejoint Soros Real Estate Partners comme Responsable Acquisitions Europe à Londres. En 1997, il collabora avec Whitehall (Goldman Sachs Real Estate Fund) à Paris, avant de fonder un partenariat d'investissement immobilier en Suisse, avec MSRESS (Morgan Stanley Real Estate Special Situation) comme client exclusif.

M. Meyer détient un Diplôme de Physique Thermonucléaire de l'EPFL, Lausanne, et obtient un MBA de l'INSEAD, Fontainebleu, en décembre 1997.

# **ACQUÉRIR DE L'IMMOBILIER EN DIRECT :**

# **RISQUES ET OPPORTUNITÉS**

**DAN MEYER**

**23 AVRIL 2009**

- ◆ **Introduction**
  - ❖ Dan Meyer
  - ❖ RE Invest SA
  
- ◆ **Philosophie d'Investissement**
  - ❖ Anomalie de Marché
  - ❖ Opportunité d'Investissement
  
- ◆ **Modes d'Investissements**
  - ❖ Exposition et Opportunités
  - ❖ Avantages et Inconvénients
  
- ◆ **Segmentation**
  - ❖ Multiples Dimensions
  - ❖ Structure du Capital
  
- ◆ **Implémentation**
  
- ◆ **Conclusions**

## ◆ Première transactions début 199x : achat et transformation d'appartements

- ❖ Révélation d'une opportunité d'arbitrage, initialement par l'achat et la rénovation d'un appartement pour usage propre
- ❖ Premiers investissement avec des partenaires plus expérimentés
- ❖ Croissance en passant de un à plusieurs appartements, puis à de petits immeubles, le tout à Genève exclusivement

## ◆ Professionnalisation d'une compétence immobilière et financière

- ❖ MBA à l'INSEAD
- ❖ Goldman Sachs Real Estate - Whitehall (Paris)
- ❖ Création d'une entité Suisse partenaire opérationnel exclusif de MSRESS (« Morgan Stanley Real Estate Special Situations »)
- ❖ Soros Real Estate Partners (Londres)

## ◆ Création de RE Invest – focalisée en gestion de l'investissement immobilier

- ❖ Equipe de 15 personnes pour la gestion d'investissement immobiliers, totalement intégré verticalement
- ❖ Des investissements pour plus de CHF 500 mil dans toute la Suisse
- ❖ Des partenariats avec des fonds de Private Equity et des sociétés cotées
- ❖ Identification de sources de capitaux moins onéreuses comme les CMBS (« Collateralised Mortgage-Backed Securities »)

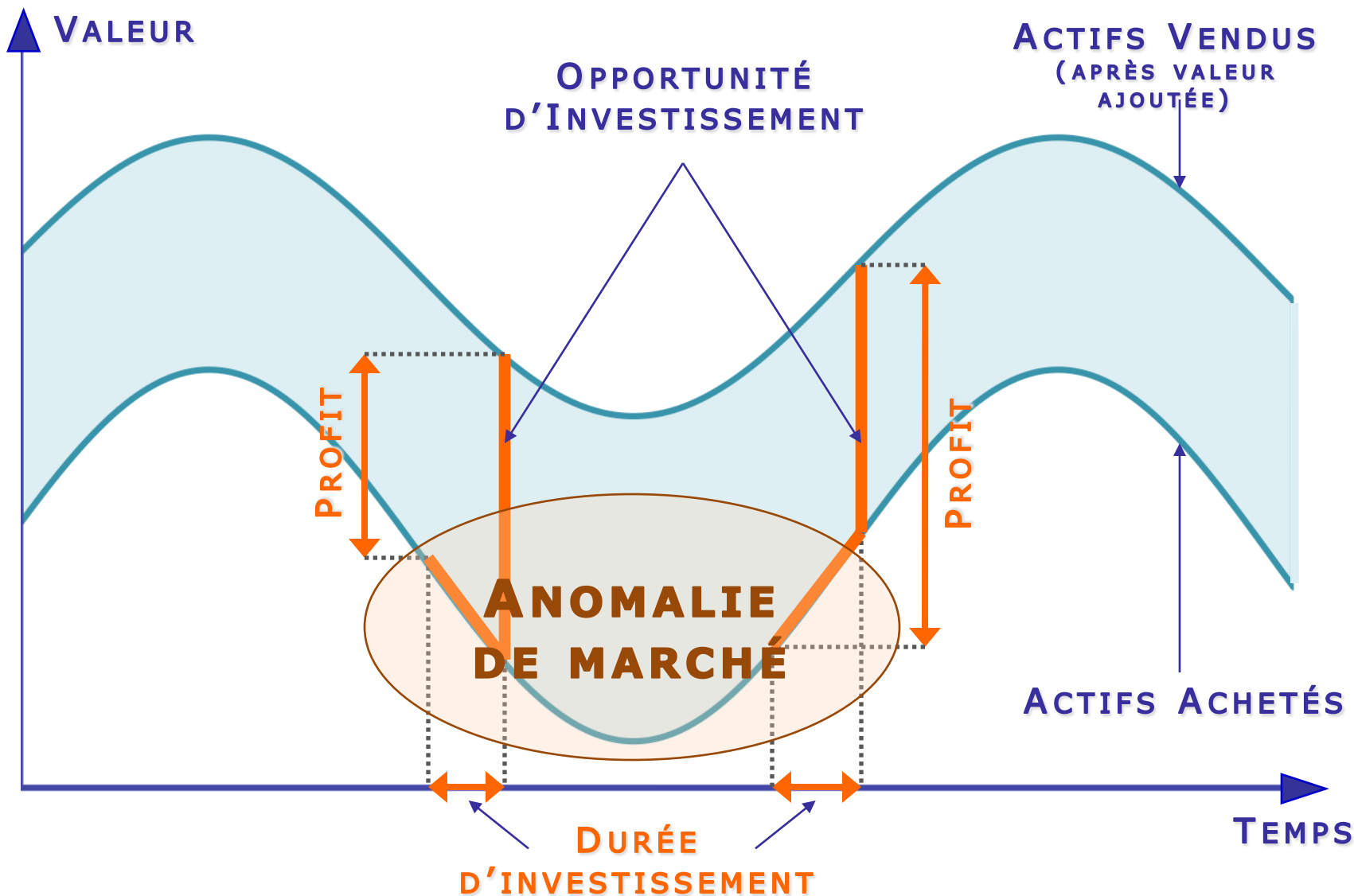
- ◆ **Une société indépendante, basée en Suisse, focalisée en Gestion d'Investissements et d'Actifs Immobiliers**
  - ❖ Actifs actuellement en gestion de l'ordre de CHF 300 mil
  - ❖ Retours sur investissement systématiquement au-delà des normes du marché, dans les marchés montants comme descendants (TRI > 30%)
  
- ◆ **Une équipe dirigeante ayant une expérience éprouvée**
  - ❖ Soros Real Estate Partners
  - ❖ Lehman Brothers
  - ❖ Morgan Stanley
  - ❖ INSEAD
  
- ◆ **Création et gestion de projets pour plus de CHF 700 mil en 15 ans :**
  - ❖ Acquisition et gestion de plus de CHF 500 mil dans toute la Suisse
  - ❖ Achat de 25 immeubles locatifs à Berlin et Dresden
  - ❖ Développement de 700 maisons individuelles au Mexique

# PHILOSOPHIE D'INVESTISSEMENT

## ANOMALIE DE MARCHÉ



SWISS REAL ESTATE SCHOOL



### ANOMALIE DE MARCHÉ

- ◆ **USA Portefeuilles Bancaires en défaut 92-95**
  - ❖ Ratios de couverture de capitaux
  - ❖ Grand potentiel d'optimisation
- ◆ **UK Locaux commerciaux 1997-2000**
  - ❖ Faibles loyers
  - ❖ Boom économique évident
  - ❖ Peu de construction sur 10 ans
- ◆ **FR Logistique 1999-2002**
  - ❖ ↑ taux de capitalisation 10-12 %
  - ❖ ↓ taux d'intérêts bas 4-6 %
  - ❖ Utilisation en forte croissance

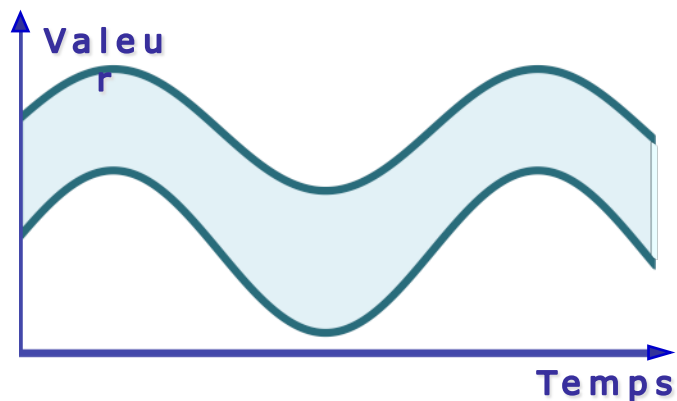
### VALEUR AJOUTÉE

- ◆ **Rénovation**
  - ❖ d'appartements vétustes
  - ❖ en appartements rénovés
- ◆ **Transformation juridique**
  - ❖ d'appartements locatifs
  - ❖ en appartements PPE
- ◆ **Consolidation et diversification**
  - ❖ d'actifs industriels isolés
  - ❖ en portefeuilles d'actifs industriels
- ◆ **Achat location (structuration)**
  - ❖ d'actifs industriels
  - ❖ de bureaux

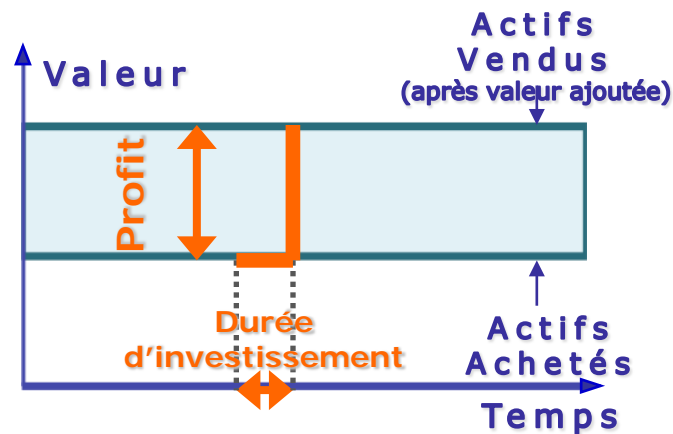


**OPPORTUNITÉS  
D'INVESTISSEMENTS**

### EXPOSITION MACRO



### OPPORTUNITÉS MICRO



INVESTISSEMENTS  
INDIRECTS

INVESTISSEMENTS  
DIRECTS

INVESTISSEMENTS  
CO-DIRECTS

# MODES D'INVESTISSEMENTS

## AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS



SWISS REAL ESTATE SCHOOL

### **INVESTISSEMENTS INDIRECTS**

#### ◆ **Inconvénients**

- ❖ Structure de coûts élevée, explicite ou implicite
- ❖ Manque d'alignement d'intérêts entre gérants et investisseurs
- ❖ Corrélation imparfaite avec l'immobilier (valorisations et sur/dé cotes)
- ❖ Mélange des rendements et des gains

#### ◆ **Avantages**

- ❖ Plus grande diversification
- ❖ Plus de liquidités

### **INVESTISSEMENTS DIRECTS**

#### ◆ **Inconvénients**

- ❖ Demande des compétences
- ❖ Demande des capacités de gestion

#### ◆ **Avantages**

- ❖ Plus transparent
- ❖ Plus de contrôle
- ❖ Sélection des opportunités
- ❖ Ratio Gain/Risque supérieur

### **INVESTISSEMENTS CO-DIRECTS**

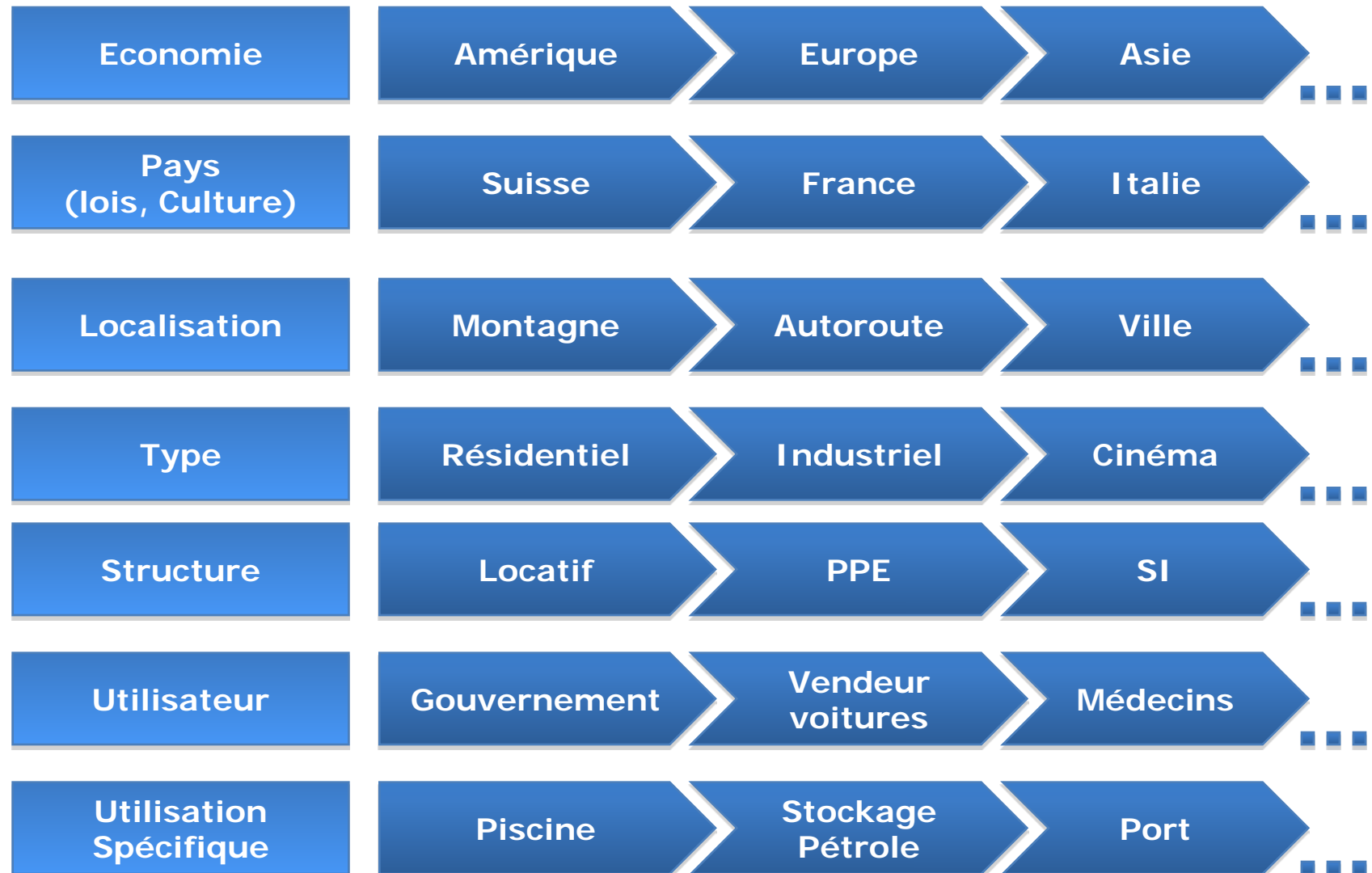
- |                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| ❖ Structure de coûts transparente | ❖ Sélection des opportunités   |
| ❖ Alignement d'intérêts           | ❖ Investissements transparents |
| ❖ Diversification                 | ❖ Capacité de contrôle         |
| ❖ Compétences professionnelles    | ❖ Opportunité d'apprendre      |

# SEGMENTATION

## MULTIPLES DIMENSIONS



SWISS REAL ESTATE SCHOOL



# SEGMENTATION

## STRUCTURE DU CAPITAL



SWISS REAL ESTATE SCHOOL

### RENDEMENT

#### TOTAL

100 %

TAUX DE CAPITALISATION  
6%

### RENDEMENT PAR TRANCHE

#### TRANCHE

#### NORMAL

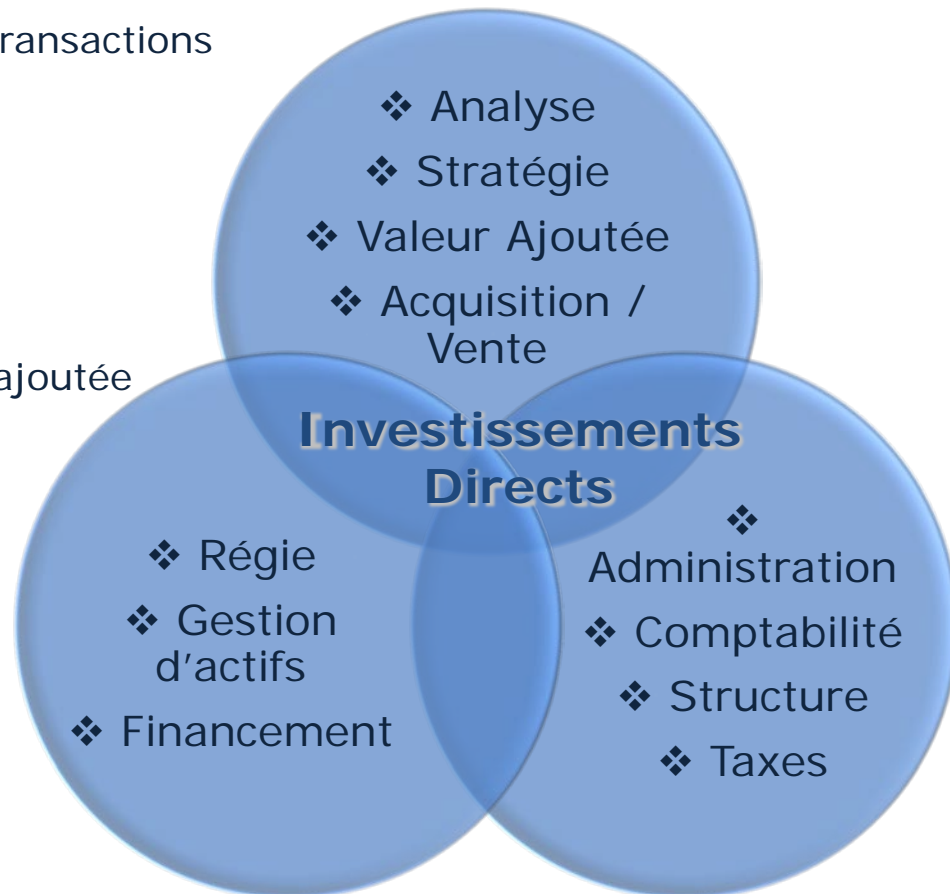
#### MAINTENANT

15 %	CAPITAL	15%	-100%
10 %	MEZZANINE	10%	0%
25 %	DETTE JUNIOR	5%	20%
50 %	DETTE SENIOR	3%	>30%

## L'Investissement Direct requiert une capacité propre dans

- ❖ Analyse et stratégie macro
- ❖ Identification des opportunités d'investissement
- ❖ Identification spécifique des transactions
- ❖ Négociation des acquisitions
- ❖ Structuration fiscale
- ❖ Obtention de financement
- ❖ Gestion des immeubles
- ❖ Implémentation de la valeur ajoutée
- ❖ Rapports et pilotage
- ❖ Refinancement
- ❖ Vente

**L'acquisition de services est possible mais peu efficiente**



## **L'investissement immobilier est avant tout un investissement stratégique**

et requiert une analyse approfondie

- ❖ de toutes les dimensions afin d'identifier l'univers cible
- ❖ de la structure d'investissement adéquate
- ❖ de la valeur ajoutée à apporter
- ❖ du positionnement voulu dans la structure du capital

## **L'investissement Direct requiert une capacité d'implémentation propre**

- ❖ Implémentation de la transaction (négociations, contrats, ...)
- ❖ Création de financements adéquats (bancaire, CMBS, ...)
- ❖ Comptabilité et analyse financière
- ❖ Optimisation fiscale et de structure
- ❖ Création de la valeur ajoutée

## **Les investissements Indirects peuvent être profitables si :**

- ❖ Alignement d'intérêts avec les gestionnaires (co-investissements, ...)
- ❖ Structure d'investissement efficiente (coûts, taxes, ...)
- ❖ Transparence (valorisations, types de gains, ...)

## **Le mode d'investissement optimal est l'investissement Co-Direct :**

- ❖ Tous les avantages des investissements Indirects (sans les inconvénients)
- ❖ Tous les avantages des investissements Directs (sans les inconvénients)
- ❖ Donne l'occasion de se professionnaliser et devenir un vrai professionnel