



EDMOND DE ROTHSCHILD REIM SE FIXE UN NOUVEL OBJECTIF DE CROISSANCE POUR SA PLATEFORME DE DETTE IMMOBILIÈRE

Edmond de Rothschild Real Estate Investment Management (EdR REIM) a l'intention de poursuivre le développement de son offre de dette immobilière, en exploitant les tendances structurelles et les ruptures actuelles sur le marché européen du financement immobilier, afin de générer des performances ajustées du risque attractives.

Depuis le lancement de la plateforme de dette en 2020, les deux premiers millésimes ont permis de lever plus de 350 millions d'euros. L'équipe Dette d'EdR REIM travaille actuellement sur un troisième millésime avec l'objectif de déployer 600 millions d'euros au cours des prochaines années, un objectif de TRI net¹ de 9 % (sans effet de levier) et un ratio d'endettement (LTV) du portefeuille de 70 %.

Ralf Kind, responsable Dette immobilière chez EdR REIM, explique : « Les taux d'inflation élevés, les hausses rapides des taux d'intérêt et l'incertitude qui entoure les perspectives économiques amplifient le déficit de financement sur le marché de l'immobilier commercial. Il faut donc s'attendre à une augmentation soutenue et continue de la part de marché des fonds de dette immobilière dans les années à venir. La dette immobilière offre aux investisseurs l'occasion de profiter du niveau plus élevé des taux d'intérêt, de ratios d'endettement plus faibles et d'un durcissement des conditions des conventions de crédit. »

DE MULTIPLES OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

L'équipe RED d'Edmond de Rothschild a pour ambition de construire un portefeuille de crédit paneuropéen diversifié, en mettant l'accent sur les prêts de type « whole loans » sécurisés de premier rang, qui seront proposés à des emprunteurs expérimentés et bien capitalisés. En raison du retrait progressif des banques du secteur du financement de l'immobilier commercial et de la prochaine vague de refinancement des prêts arrivant à échéance, Edmond de Rothschild s'attend à un excellent environnement pour les investissements en dette au cours des prochaines années.

La stratégie d'origination privilégie le financement dans le segment intermédiaire dédié aux actifs « core+/value added » situés sur des marchés solides d'Europe occidentale. L'équipe dispose actuellement d'un pipeline de transactions bien garni, avec un ratio d'endettement (LTV) moyen d'environ 70 %. Le TRI brut attendu des nouveaux prêts ressort actuellement aux alentours de 10-11 %.

LES STRATÉGIES ACTUELLES DES INVESTISSEURS

Selon une étude de marché d'INREV réalisée en 2023², plus de 60 % des investisseurs institutionnels exposés à des véhicules immobiliers prévoient d'accroître leur allocation à des fonds de dette immobilière européens au cours des deux prochaines années. Ils devraient notamment être séduits par les avantages potentiels de cette classe d'actifs en matière de diversification, la stabilité attendue de ses performances et la faible corrélation anticipée avec d'autres classes d'actifs. De nombreux investisseurs se disent optimistes à l'égard des opportunités d'investissement offertes par la dette immobilière, et historiquement, les véhicules de crédit les plus performants ont souvent été ceux lancés en période de crise.

¹ L'objectif de performance dépendra de la concrétisation des hypothèses de marché formulées par Edmond de Rothschild REIM et ne constitue pas une garantie de performance.

² Enquête 2023 d'INREV sur les intentions d'investissement, 17/01/2023.

UNE EXPÉRIENCE ÉPROUVÉE SUR LES « WHOLE LOANS » ET MEZZANINE

Ces deux dernières années, l'équipe Real Estate Debt d'Edmond de Rothschild a fourni au total plus de 200 millions d'euros de financements via six véhicules dédiés aux prêts « whole loans » et mezzanine à des sponsors réputés dans plusieurs pays (Allemagne, Pays-Bas, France, Italie et Royaume-Uni) et sur divers segments immobiliers (industriel, logistique, bureaux, résidentiel et hôtellerie). Le pipeline actuel de transactions s'élève à plus de 800 millions d'euros.

L'équipe Real Estate Debt fait partie de la plateforme immobilière paneuropéenne d'Edmond de Rothschild, qui est composée de plus de 120 experts immobiliers sur les plus grands marchés européens. Cette équipe est donc capable d'offrir des opportunités de financement attractives dans toute l'Europe, mais aussi de prendre possession d'actifs gagés en cas de difficultés de financements, ce qui envoie un signal fort aux emprunteurs.

LES EMPRUNTEURS DU SECTEUR IMMOBILIER

La plateforme de dette immobilière d'Edmond de Rothschild offre une gamme complète et flexible de produits de dette aux emprunteurs quels que soient leurs besoins en capital, y compris des prêts « whole loans », des prêts senior étendus, des prêts mezzanine, des facilités de crédit relais et à terme pour les actifs existants et les projets de développement sur tous les grands marchés européens.

La stratégie de prêt se concentre sur les secteurs immobiliers traditionnels et alternatifs des marchés immobiliers européens, notamment l'Allemagne, la France, le Benelux, la Scandinavie, l'Espagne, l'Italie et le Royaume-Uni, en s'appuyant sur le vaste réseau et la présence locale d'Edmond de Rothschild REIM sur tout le continent.

AVERTISSEMENT

Ce document est destiné aux investisseurs professionnels uniquement. Les informations ci-dessus ne constituent pas une offre ou une invitation à souscrire des intérêts dans un instrument financier ou un véhicule d'investissement. Les références au "premier millésime" et au "deuxième millésime" sont données à titre indicatif. Les deux millésimes sont fermés aux investisseurs. Tout investissement comporte des risques spécifiques. Il est conseillé aux investisseurs de s'assurer que tout investissement est adapté à leur situation personnelle en sollicitant, le cas échéant, un conseil indépendant. Edmond de Rothschild REIM décline toute responsabilité quant à l'utilisation qui pourrait être faite des informations contenues dans ce document. Ce document ne constitue pas, et ne doit pas être interprété comme, un conseil d'investissement, fiscal ou juridique ou une recommandation d'achat, de vente ou de détention d'un investissement. Le groupe Edmond de Rothschild ne peut être tenu responsable de toute décision d'investissement ou de désinvestissement prise sur la base des informations contenues dans ce document. Les déclarations prospectives contenues dans le présent document ne constituent pas une garantie d'un résultat particulier et reflètent uniquement les vues actuelles d'Edmond de Rothschild sur le marché et les opportunités d'investissement qui y sont liées, qui peuvent toutes changer matériellement au fil du temps. Les performances passées ne sont pas nécessairement indicatives des résultats futurs.

Dans l'Union européenne, ce document est destiné uniquement aux investisseurs professionnels. Au Royaume-Uni, ce document s'adresse exclusivement aux professionnels de l'investissement et aux sociétés à forte valeur nette, tels que définis dans le Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (collectivement, les "investisseurs professionnels"). En Suisse, ce document est destiné aux clients professionnels, tels que définis dans la loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018.

A PROPOS EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Avec plus de 14 milliards CHF d'actifs immobiliers, la plateforme de gestion des investissements immobiliers Edmond de Rothschild opère par le biais d'entités opérationnelles locales en Suisse, en France, au Royaume-Uni, au Benelux et en Allemagne. Soutenu par des convictions fortes en matière d'investissement responsable, une gestion active et une grande proximité, un vaste réseau européen de 120 professionnels développe et accompagne des projets immobiliers dans les secteurs de bureaux, de l'industriel, de la logistique et du résidentiel pour le compte de fonds discrétionnaires et de mandats de tiers.

À PROPOS DU GROUPE EDMOND DE ROTHSCHILD

Maison d'investissement de convictions fondée sur l'idée que la richesse doit servir à construire demain, Edmond de Rothschild est spécialisé dans la Banque Privée et la Gestion d'actifs. Au service d'une clientèle internationale de familles, d'entrepreneurs et d'investisseurs institutionnels, le Groupe est également présent dans les métiers de Corporate Finance, de Private Equity, de l'Immobilier et de Fund Services.

Son caractère résolument familial confère à Edmond de Rothschild l'indépendance nécessaire pour proposer des stratégies audacieuses et des investissements de long terme, ancrés dans l'économie réelle. Créé en 1953, le Groupe comptait près de 158 milliards de francs suisses d'actifs sous gestion au 31 décembre 2022, 2 500 collaborateurs et 30 implantations dans le monde.