



BNP Paribas Immobilier

**Une réponse innovante
à la financiarisation
de l'Immobilier**

23 novembre 2006

Services Immobiliers
=
10 % du PIB de l'Union Européenne

Services Immobiliers
=
Promotion
Transactions
Conseil
Investment Management Immobilier
Property Management

● Conjonction très rare de 3 facteurs :

- **Engouement des particuliers et des investisseurs personnes physiques pour l'acquisition de logements**
- **Engouement des entreprises pour prendre des locaux adaptés à leurs besoins**
- **Engouement des investisseurs institutionnels pour l'Immobilier d'Entreprise**

● Evolution des prix depuis 1998 :

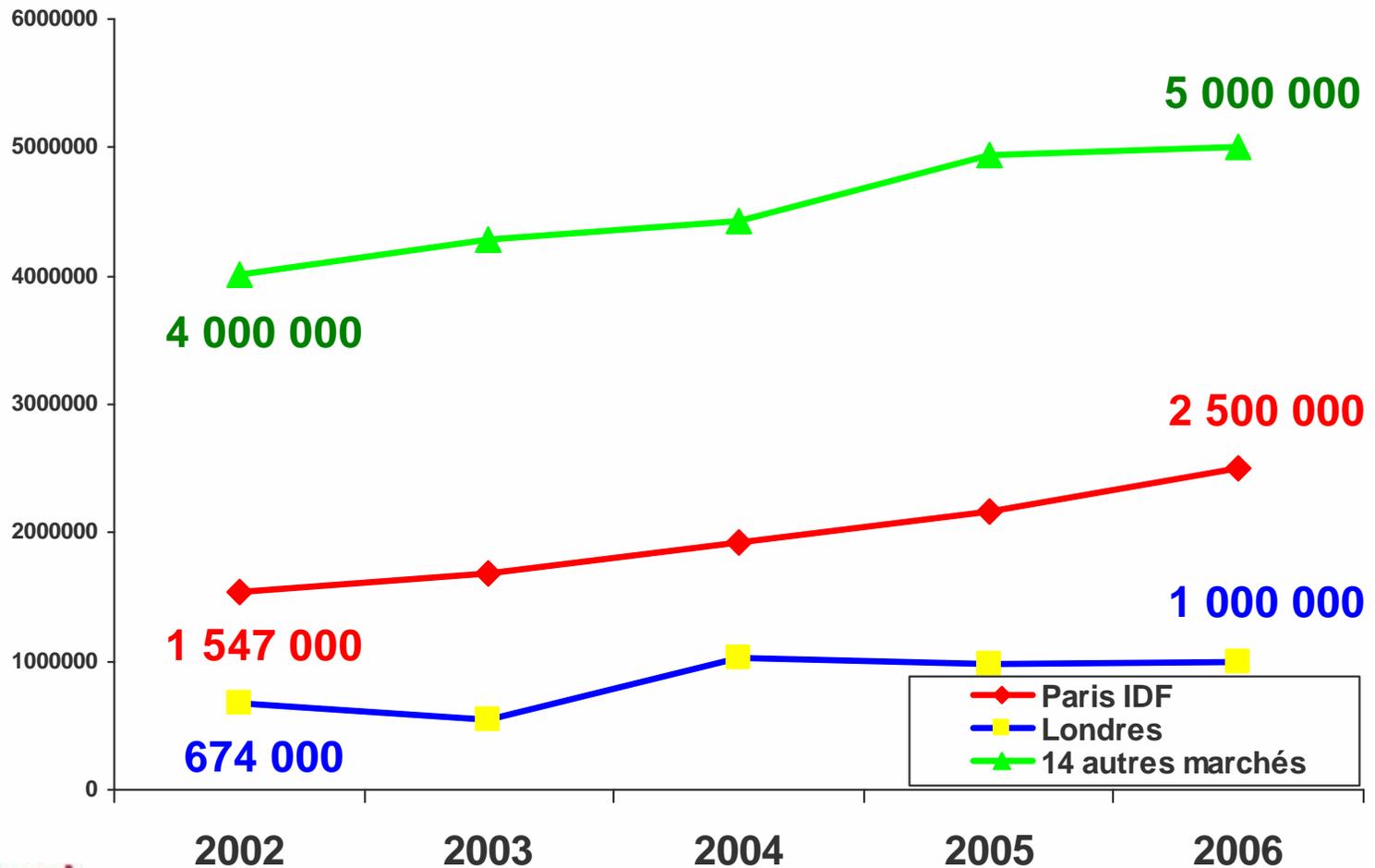
- X 3 en Grande-Bretagne, Espagne, Irlande
- X 2 en France
- Hausses déconnectées des taux de croissance économiques

● Augmentation des ventes :

- France : 75 000 logements neufs réservés en 2000
121 500 en 2005 (+ 62 %)
- Espagne : 336 500 logements neufs réservés en 2005

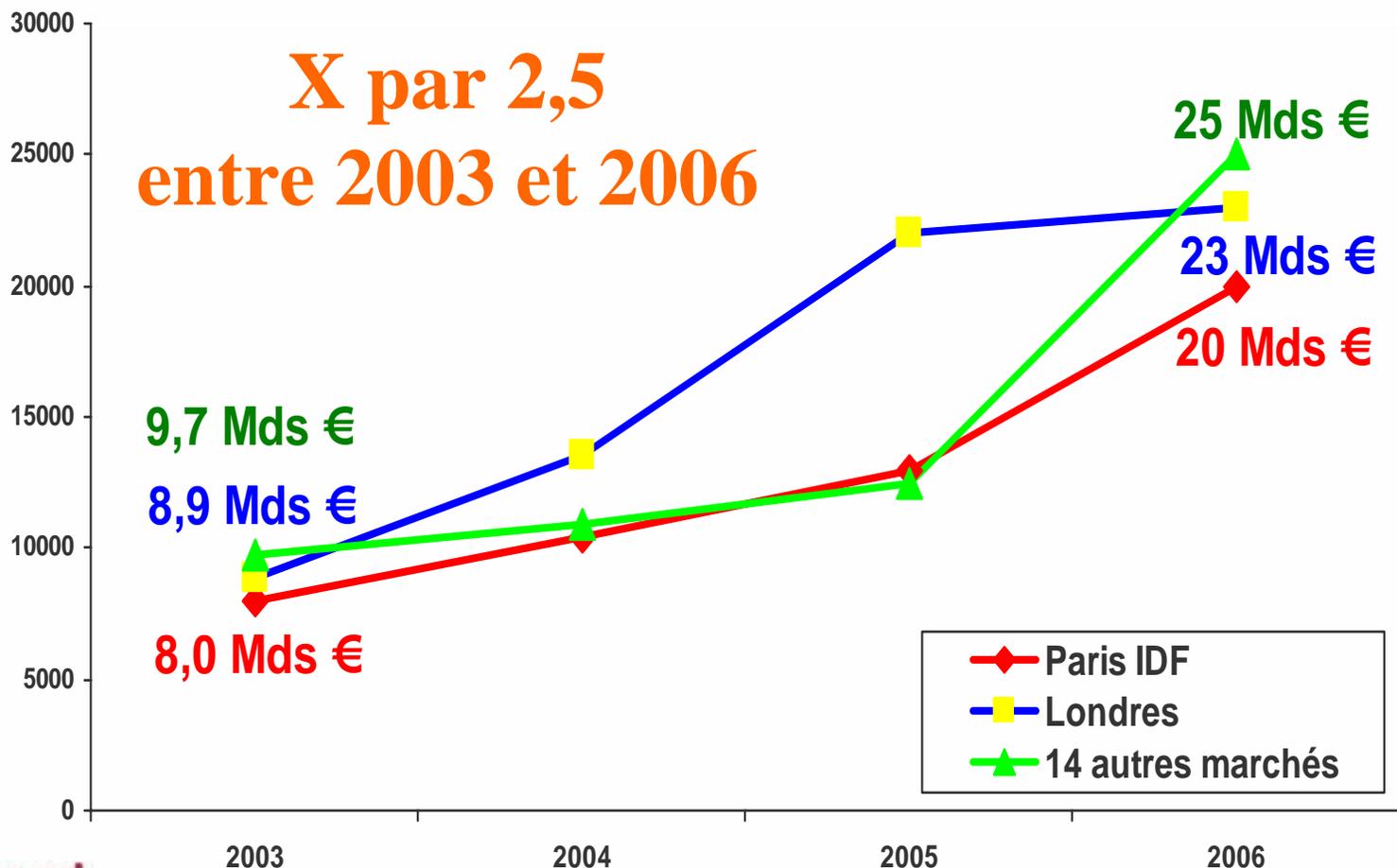
Engouement des entreprises pour prendre des locaux adaptés à leurs besoins

Surfaces placées en Immobilier d'Entreprise (m²)



Engouement très fort des investisseurs institutionnels pour l'Immobilier d'Entreprise

Investissements en Immobilier d'Entreprise (M€)



- **Internationalisation des transactions en Europe :**

- **Transactions immobilières cross border en 2005**
 - **50 % des transactions immobilières**

- **Internationalisation des clients :**

- **Exemple français :**

- 2000 :
Les étrangers = 58 % des investissements en immobilier d'entreprise
- 2005 :
Les étrangers = 60 % des investissements en immobilier d'entreprise
- Progression plus nette avec la provenance des capitaux des SIIC
(0 % en 2003 ; 43 % en 2005 ; 49 % aujourd'hui)

● Mondialisation et concentration des grands acteurs :

■ CB Richard Ellis N°1 mondial

- 1998 : CB (USA) / Richard Ellis (USA)
- 2001 : Insigna (USA) / Bourdais (France)
- 2003 : CB Richard Ellis / Insigna Bourdais
- 2006 : CB Richard Ellis / Trammell Crow

■ Jones Lang LaSalle N°2 mondial

- 1999 : Jones Lang Wootton (GB) / LaSalle Partners (USA)

■ Cushman N°2 mondial

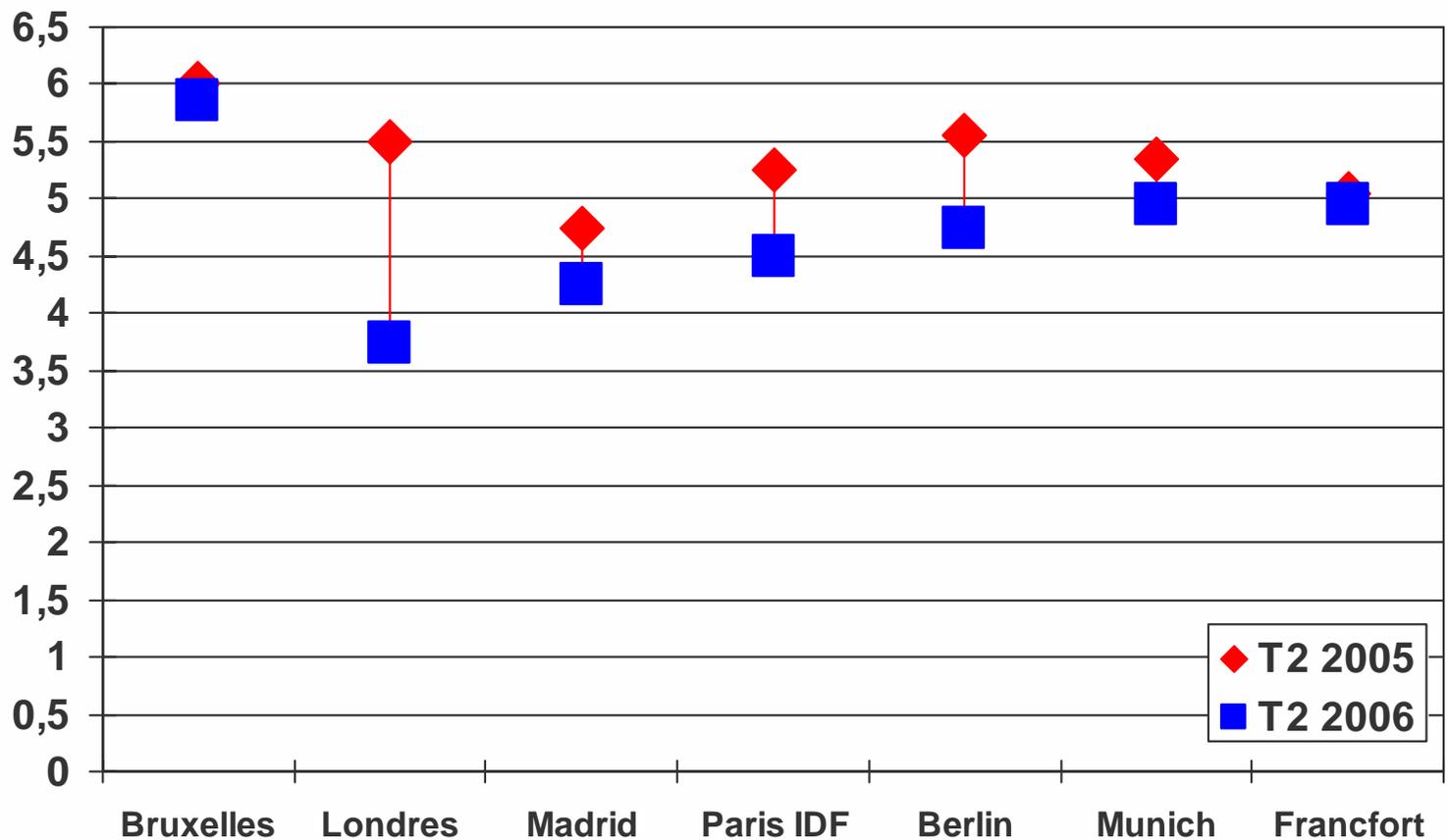
- 1998 : Cushman & Wakefield (USA) / Healey & Baker (GB)

■ Atisreal N°5 mondial

- Wheatheralls au Royaume Uni. Müller en Allemagne. Gésinar en Espagne

● Uniformisation des taux de rendement

En %



● Causes de la financiarisation de l'immobilier :

- Importance des capitaux disponibles
- Enjeux des retraites par capitalisation
- Explosion de la bulle Internet
- Perte de confiance dans la Bourse
- Etc...

**Mais surtout :
apport d'une réponse adaptée
au processus de transfert des actifs**

● Financiarisation des produits immobiliers :

- **Croissance de la capitalisation boursière de l'immobilier dans le monde**
 - 300 Milliards d'€ en 2000 - 600 Milliards d'€ en 2005 **X 2 en 6 ans**

- **Croissance des fonds d'investissements immobiliers non cotés en Europe**
 - 150 fonds en 1995 (57 milliards d'€ d'actifs)
 - 432 fonds en 2005
(186 milliards d'€ d'actifs – 290 milliards avec les fonds ouverts allemands) **X 3 en 10 ans**

- **Nouveaux véhicules de portage des actifs (SIIC, SCPI Robien, OPCI)**

- **Crédit de plus en plus utilisé comme effet de levier**
 - Les SCPI ne pouvaient pas faire appel à la dette
 - Les OPCI le pourront

● **Financiarisation des produits immobiliers :**

- **Diminution de la durée de détention des actifs**
- **Optimisation de la gestion**

● Financiarisation des métiers immobiliers :

■ Développement des métiers

- De l'investment management immobilier
- Et du property management

■ Recrutement de financiers et d'anciens banquiers (Le secteur attire de jeunes talents)

Pour

- Répondre à l'externalisation croissante de la gestion des biens immobiliers
- Gérer les actifs immobiliers de façon dynamique
- Faire face à la complexité croissante des montages, à l'évolution des techniques de financement...

■ Prime à la réalisation de produits neufs adaptés (facteur dynamisant pour la Promotion)



**L'approche innovante de
BNP Paribas**

- **L'immobilier : une histoire ancienne dans le Groupe**
- **L'activité fut longtemps centrée :**
 - **Sur la France**
 - **Sur 3 métiers**
 - Promotion (Meunier)
 - Gestion de SCPI (Antin Vendôme)
 - Property Management (Comadim et Gérer)

● Début des années 2000 :

- Développement des transactions en Habitat :
Espaces Immobiliers BNP Paribas – collaboration avec la Banque

● 2004 :

- Création de BNP Paribas Immobilier
- Acquisition d'Atisreal

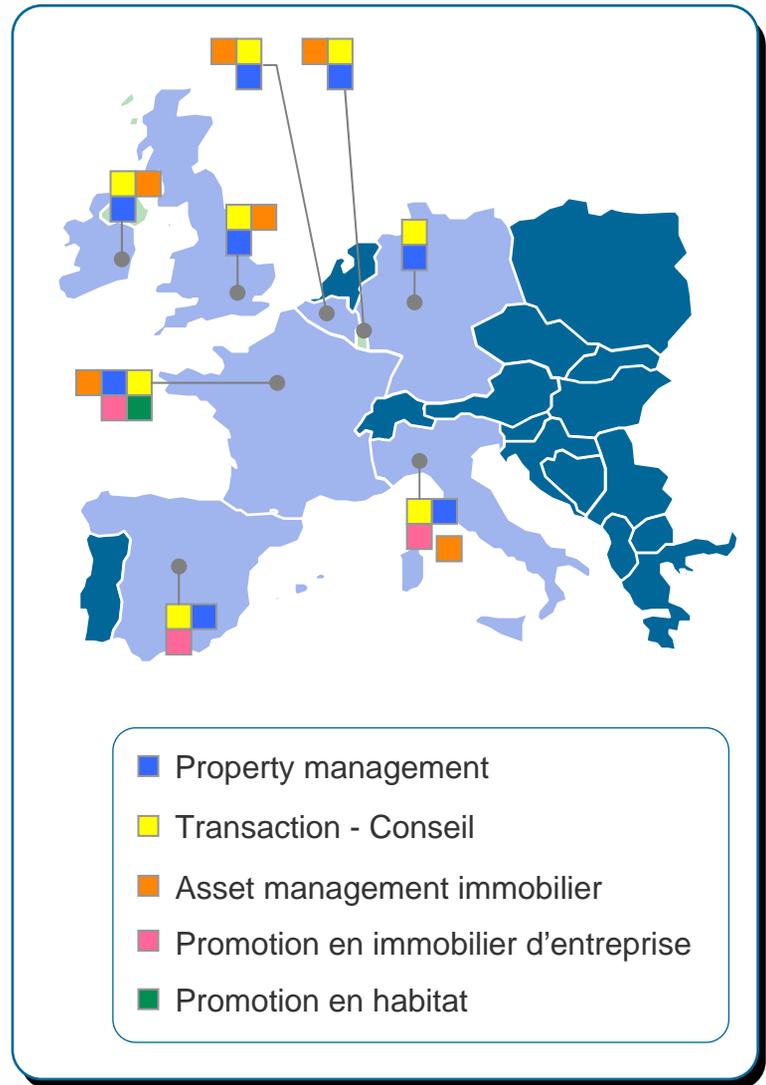
Un réseau européen
pour accompagner
l'internationalisation des
stratégies immobilières

● 8 pays en Immobilier d'Entreprise

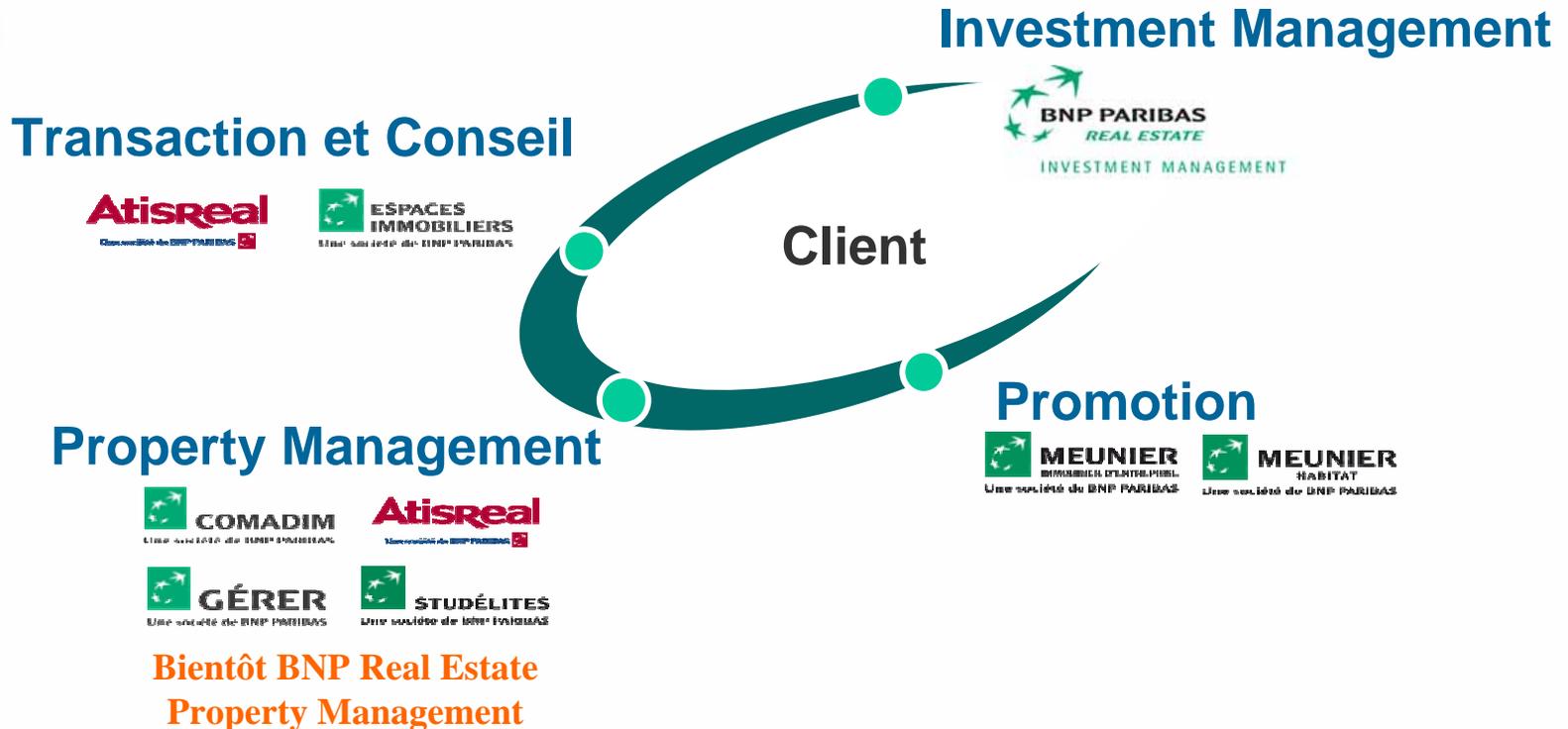
- France
- Royaume-Uni
- Allemagne
- Espagne
- Belgique
- Luxembourg
- Italie
- Irlande
- + représentation à New-York

● Habitat : essentiellement en France

- Des alliances en Amérique du Nord à travers Atisreal



4 métiers complémentaires



Promoteur, gestionnaire, commercialisateur, investisseur
 Une offre globale de services
 pour répondre à tous les besoins immobiliers

1^{er} pôle de services immobiliers
aux entreprises en Europe continentale
et grand acteur de l'immobilier résidentiel en France

● Transaction et Conseil

- N°1 du Conseil en immobilier d'entreprise en Europe continentale
- N°1 en France (transactions et expertises)
- N°1 en Allemagne
- N°1 au Luxembourg
- N°2 en Espagne
- Dans les 10 premiers au Royaume-Uni

4,8 millions de m²
d'Immobilier d'Entreprise placés
22 100 expertises réalisées en Europe
3 765 logements neufs et anciens
réservés en France en 2005

● Property management

- N°1 du Property management d'immobilier d'entreprise en France
- N°3 de la gestion de résidences services en France

15 millions de m² d'immobilier
d'entreprise gérés en Europe
30 000 logements
gérés en France et en Espagne

● Promotion

- N°3 en France

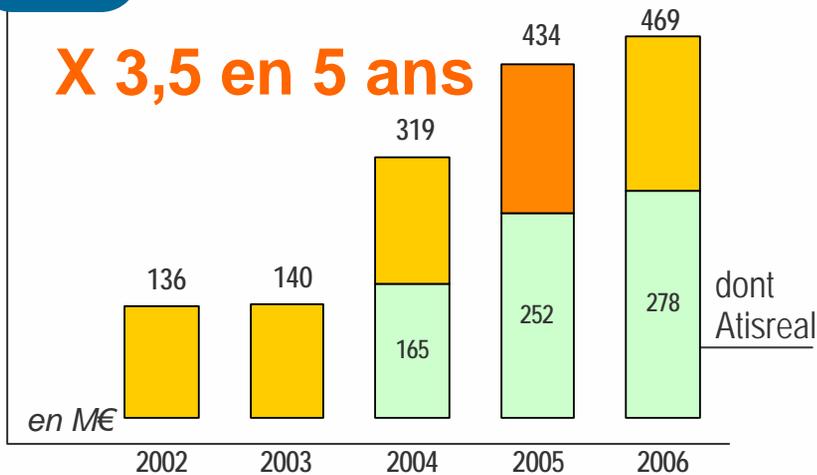
300 000 m² d'Immobilier d'Entreprise
& 2 100 logements lancés en 2006

● Asset Management Immobilier

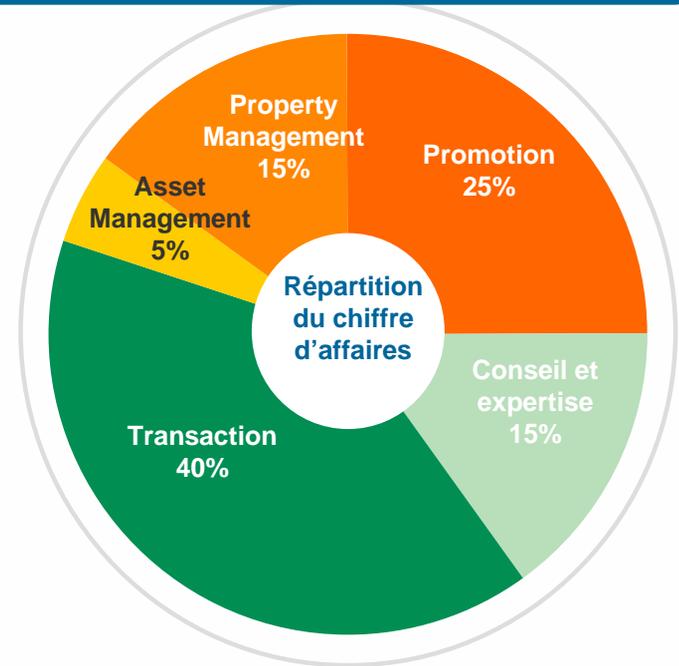
- N°3 de la gestion de SCPI en France

8,8 Md€ d'actifs gérés en Europe

PNB



Répartition du Chiffre d'affaires 2005



Résultat Net Avant Impôt



**80% en immobilier d'entreprise
20% en habitat**

2/3 Services – 1/3 Promotion

La réussite du cross selling

- **Les métiers immobiliers travaillent ensemble**
- **Leur complémentarité crée du business**
 - Augmentation des parts de marché
 - Capacité d'innovation et création de nouveaux produits
 - Etc...

● Fonds d'investissement EP1

- Asset manager : **BNP Paribas REIM**
- Partenaires : CNP Assurances, CARDIF, EcuVie
NORINCHUKIN Bank, BNP Paribas Immobilier
- Création : juillet et décembre 2005
- Fonds propres : 200 M€ (Capacité d'investissement : 500 M€)
- Sourcing : **MEUNIER**
275 M€ déjà investis (7 opérations Meunier)
225 M€ en projet (3 projets Meunier)

Complémentarité BNP Paribas REIM / Meunier

L'accès aux produits Meunier

Un avantage dans un marché où l'offre manque

● Résidences Services Les Studélites

- 44 résidences – 5 500 lots
- **Promotion :**
Meunier
- **Commercialisation :**
Espaces Immobiliers BNP Paribas,
souvent auprès des clients de la Banque Privée (en LMP)
- **Gestion :**
les Studélites (avec garanties de loyers)

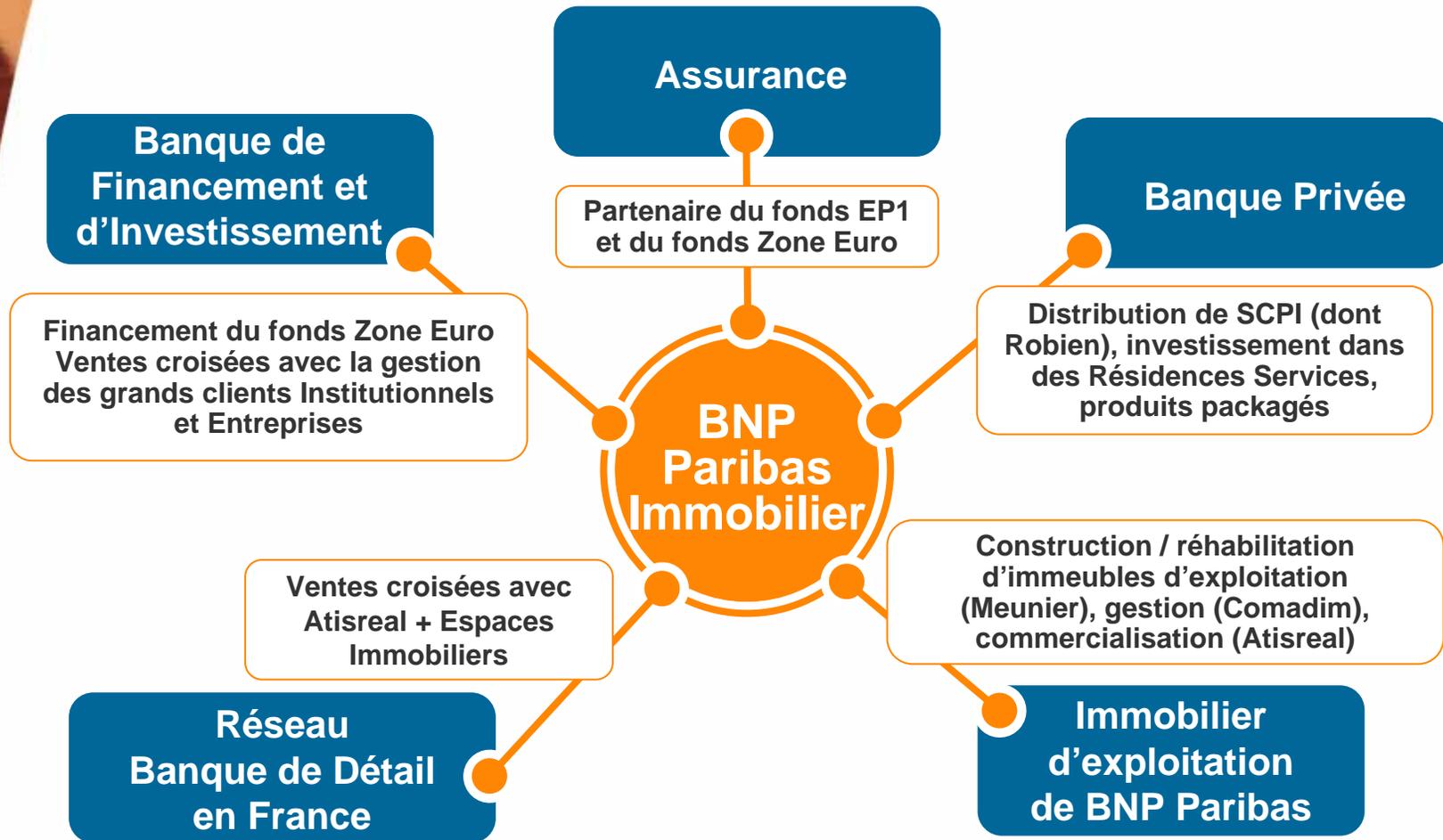
Complémentarité

Studélites / Espaces Immobiliers / Banque Privée / Meunier

● Complémentarité Atisreal / BNP Paribas

- Accompagner les clients entreprises ou particuliers de BNP Paribas ayant un terrain ou des locaux à évaluer, à réaménager ou à commercialiser
- Accompagner les clients entreprises ou particuliers cherchant de nouveaux locaux à l'achat ou à la location
- 650 dossiers prescrits en 2006 (IPSEN, ACCOR...)

De multiples opportunités de ventes croisées au sein de BNP Paribas



Exemple : 3 765 logements réservés en 2005
dont 25 % à partir d'indications d'affaires BNP Paribas (BDDF et Banque Privée)

2 focus pour terminer : **Italie** et Espagne

● Développer nos 4 métiers en Italie, en nous appuyant :

■ Sur nos sociétés déjà installées

- Atisreal
- BNP Paribas Property Management (avec NAZCA)
- BNP Paribas Property Development

■ Sur BNL Fondi Immobiliari

- 2^{ème} gestionnaire de fonds d'investissements immobiliers en Italie
- 10 fonds – 3,3 Mds d'€

■ Sur les complémentarités avec BNL

- Gestion des immeubles d'exploitation
- Valorisation du patrimoine immobilier

Objectif : être l'un des leaders de l'immobilier en Italie dans un délai de 3 à 5 ans

● Développer notre modèle en Espagne

■ 3 sociétés déjà présentes

- Atisreal
- BNP Paribas Real Estate Property Management
- BNP Paribas Real Estate Property Development

■ Acquisition de GESINAR en octobre 2006

■ BNPPI + GESINAR

- De la 8^{ème} à la 2^{ème} place des services en Immobilier d'Entreprise
- 400 collaborateurs
- Réseau de 11 villes espagnoles
- CA : 32 M€ (GESINAR : 23 M€ + BNPPI : 9 M€)
- RNAI : 4 M€

● Notre modèle reste unique sur le marché

- Par l'importance de son réseau européen (**8 pays**)
- Par la diversité de sa gamme complète de services (**4 métiers**)
- Par ses parts de marché (**N°1 en Europe continentale**)

● Valeur du modèle

- Sourcing exceptionnel
- Valeur d'expertise des produits immobiliers qui ne sont pas que des produits financiers

● Il est aujourd'hui copié par d'autres banques

- Crédit Agricole
- Caisses d'Epargne

BNP Paribas Immobilier

**Une réponse innovante
à la financiarisation
de l'Immobilier**

23 novembre 2006