



**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 :

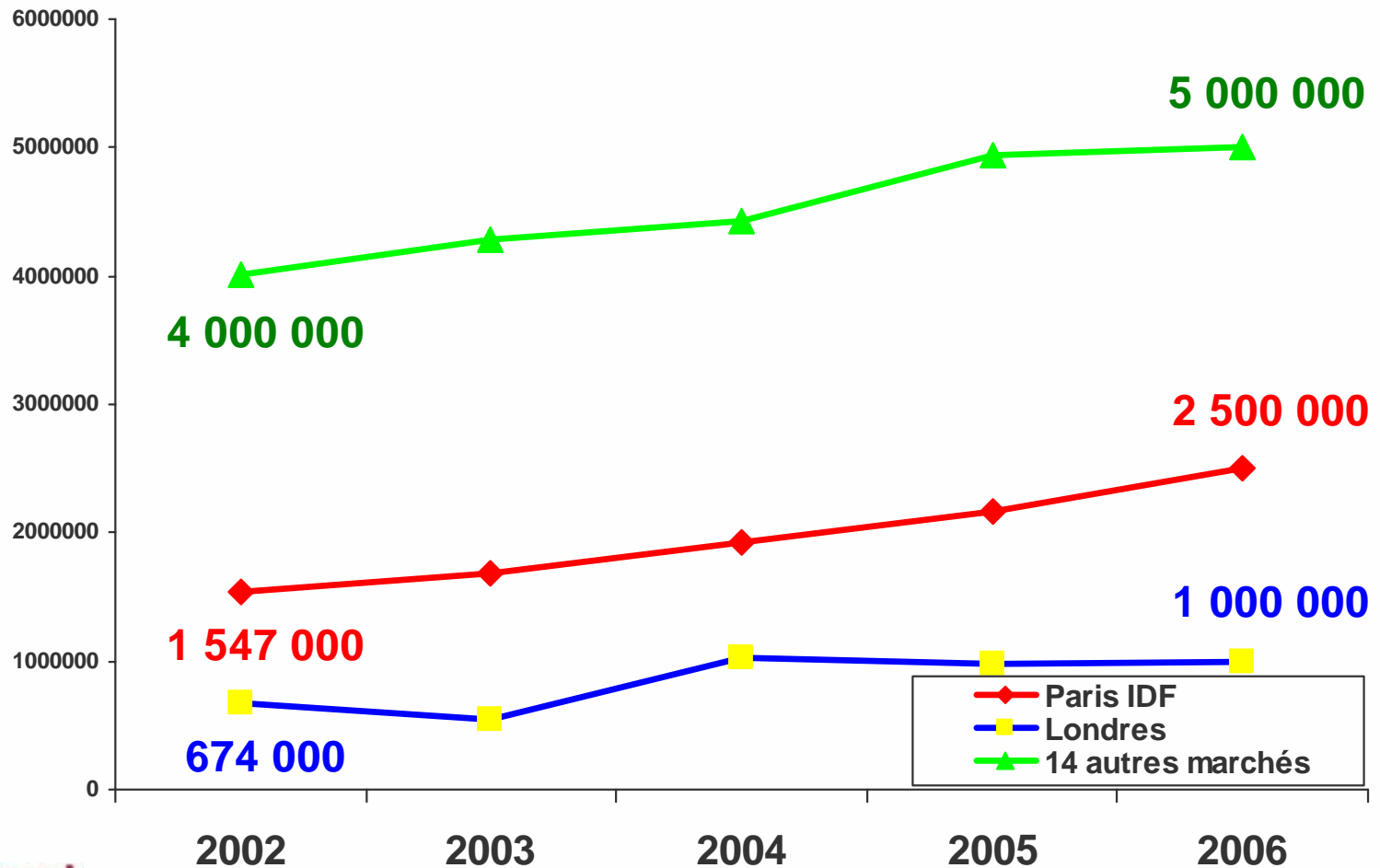
- X 3 en Grande-Bretagne, Espagne, Irlande
- X 2 en France
- Hausses déconnectées des taux de croissance économiques

## ● Augmentation des ventes :

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

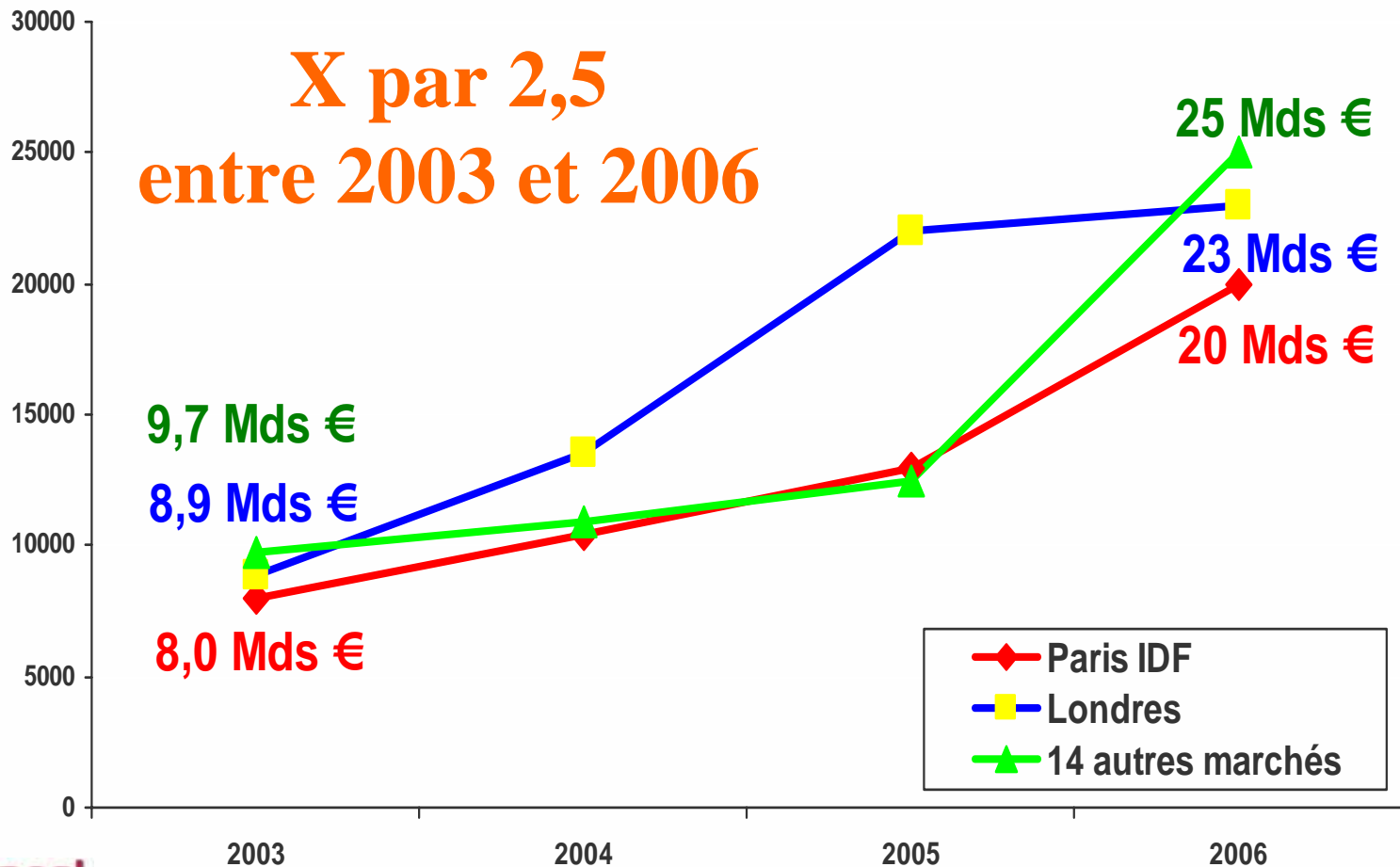
# Engouement des entreprises pour prendre des locaux adaptés à leurs besoins

## Surfaces placées en Immobilier d'Entreprise (m<sup>2</sup>)



# 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)

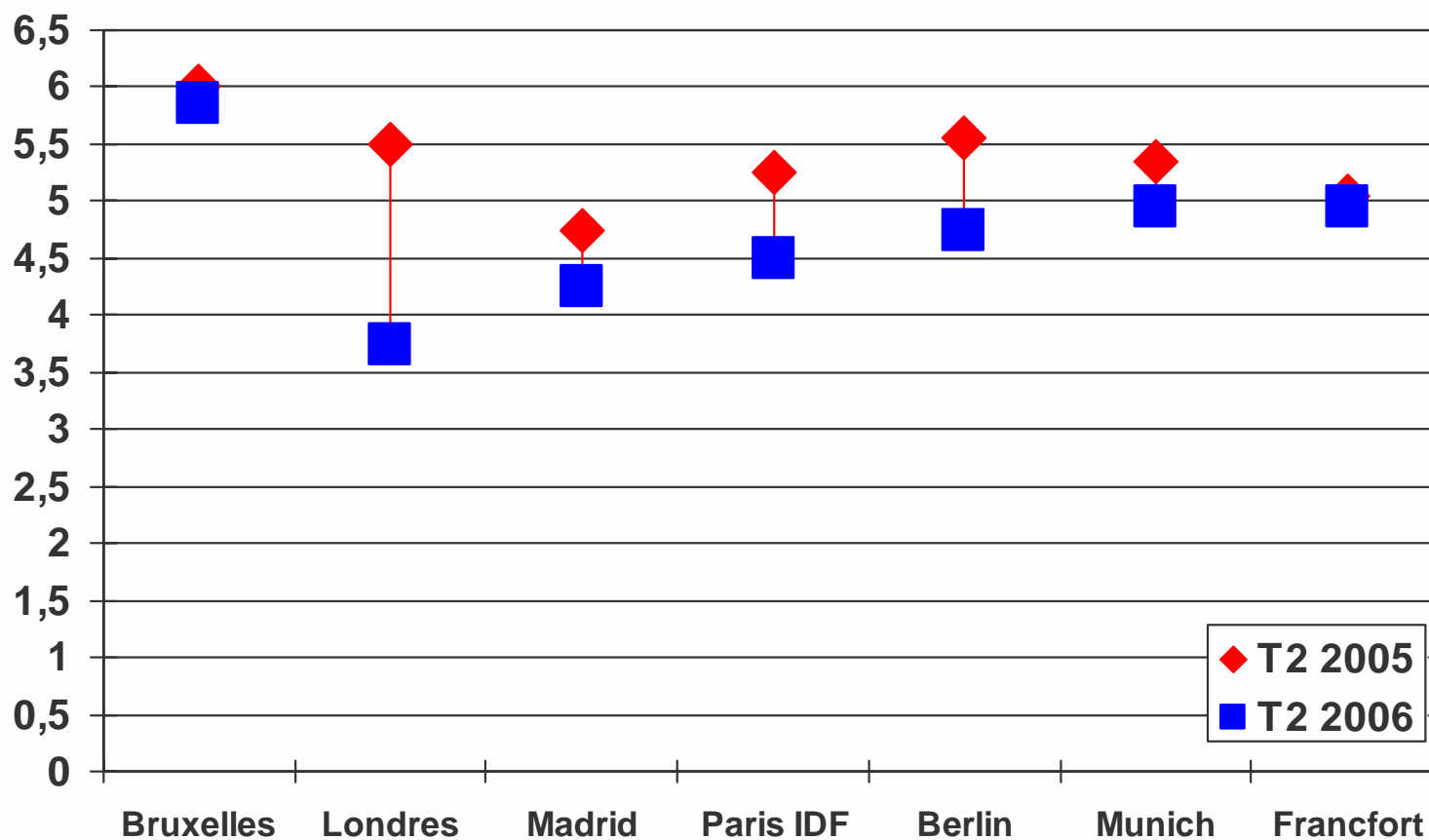
### ■ **Atisreal** **N°5 mondial**

- 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**

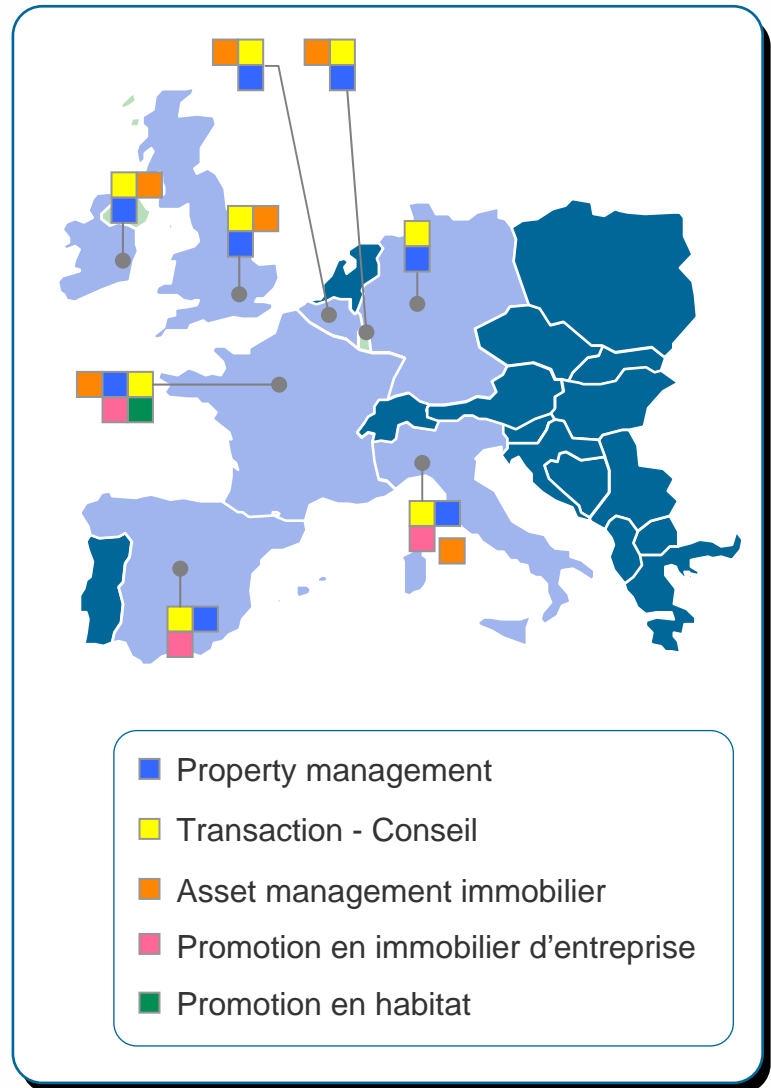
Un réseau européen  
pour accompagner  
l'internationalisation des  
stratégies immobilières

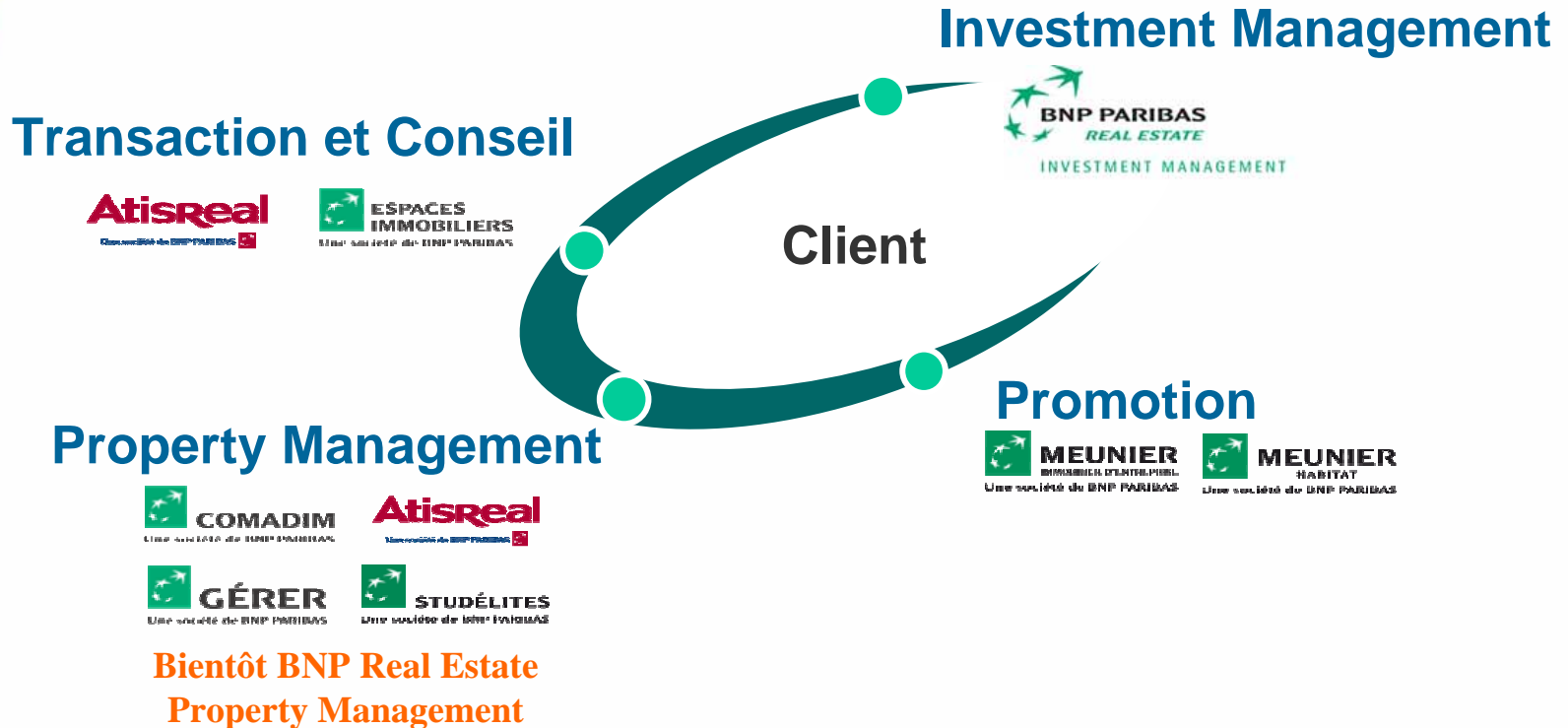
## ● 8 pays en Immobilier d'Entreprise

- 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





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

1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> d'immobilier  
d'entreprise gérés en Europe  
30 000 logements  
gérés en France et en Espagne

## ● Promotion

- N°3 en France

300 000 m<sup>2</sup> d'Immobilier d'Entreprise  
& 2 100 logements lancés en 2006

## ● Asset Management Immobilier

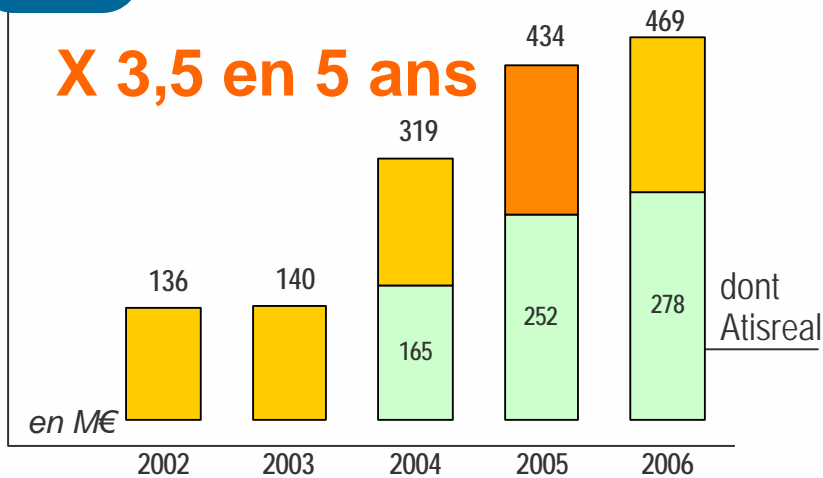
- N°3 de la gestion de SCPI en France

8,8 Md€ d'actifs gérés en Europe

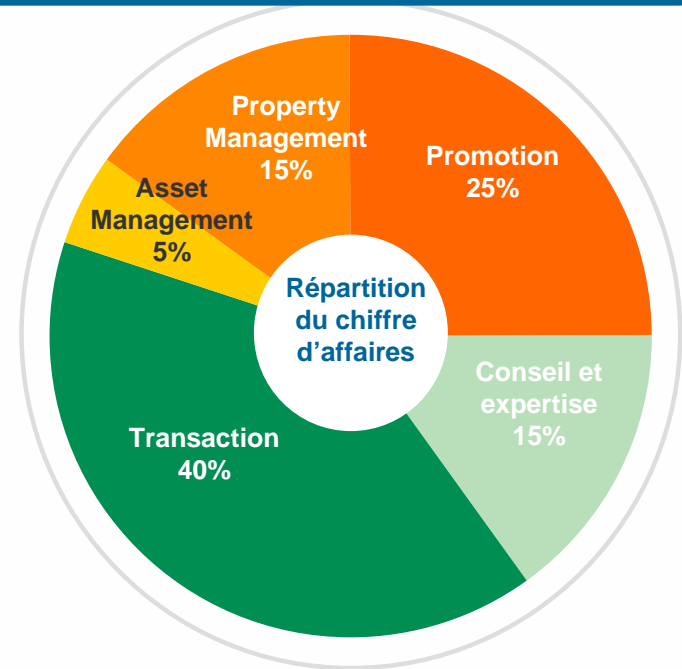


## PNB

**X 3,5 en 5 ans**



## Répartition du Chiffre d'affaires 2005



## Résultat Net Avant Impôt

**X 2 en 5 ans**



**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)

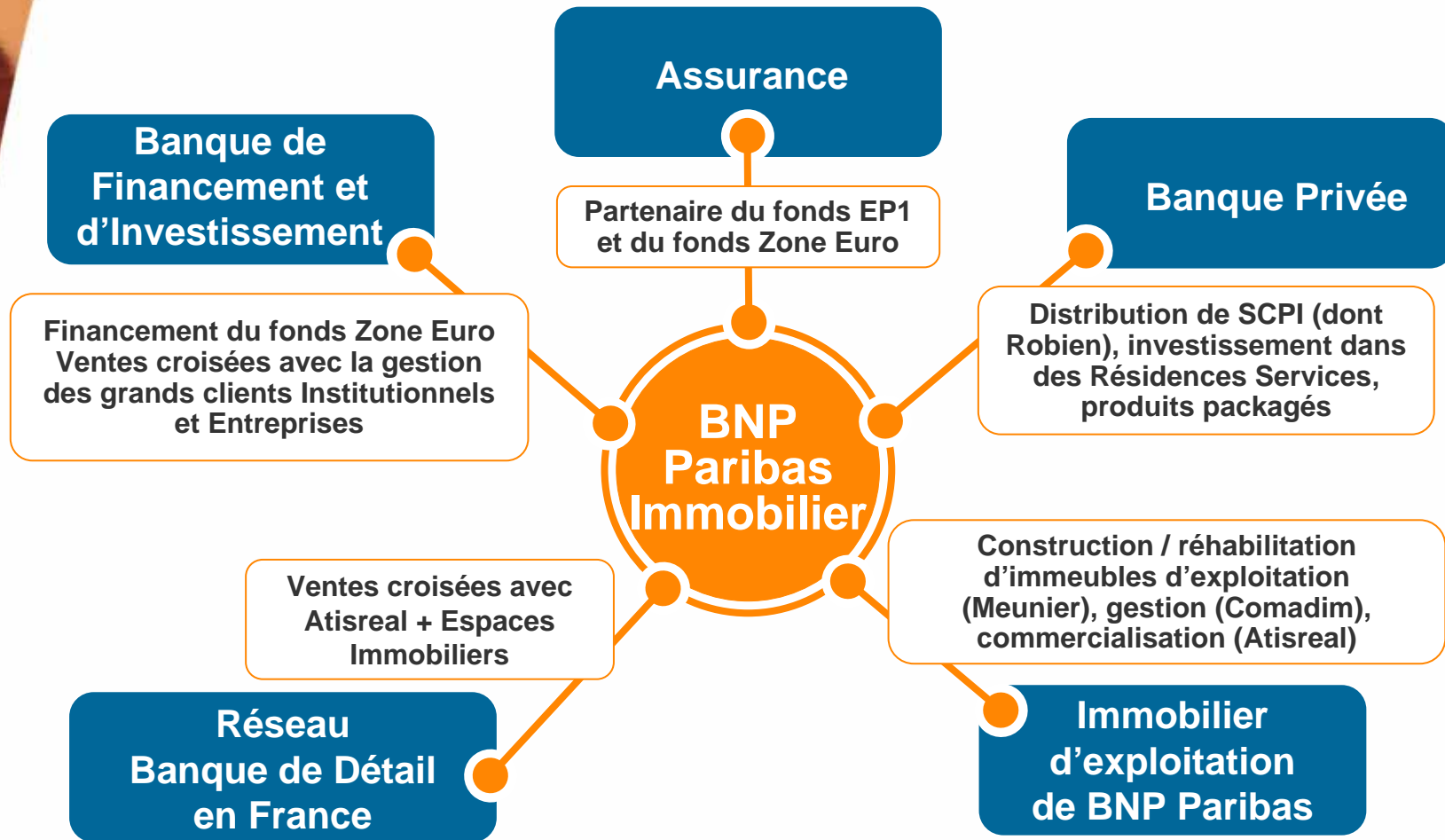
**Complémentarité**

**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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> à la 2<sup>ème</sup> 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*