

BARNES

INTERNATIONAL LUXURY REAL ESTATE



IMMOBILIER RESIDENTIEL HAUT DE GAMME A BORDEAUX, EN FRANCE ET A L'INTERNATIONAL

CONFÉRENCE DE PRESSE – 20 MARS 2014



SOMMAIRE

I. BARNES: UN MODELE UNIQUE

II. MARCHÉ BORDEAUX

III. MARCHÉ FRANCE

IV. MARCHÉ INTERNATIONAL

V. BARNES BORDEAUX





BARNES: UN MODELE UNIQUE

- 1. HISTOIRE & POSITIONNEMENT**
- 2. IMPLANTATIONS DANS LE MONDE**
- 3. IMPLANTATIONS EN FRANCE**
- 4. OFFRE MULTI-METIERS**
- 5. CLIENTELE BARNES**



BARNES: UN MODELE UNIQUE

HISTOIRE ET POSITIONNEMENT

LE GROUPE

Conscients de la **mondialisation des transactions immobilières** et de l'existence d'une clientèle internationale pour le marché des biens immobiliers de grand standing dans des capitales et métropoles internationales (New York, Londres, Paris, Miami, Bruxelles, Genève, etc), Thibault de Saint Vincent, président du groupe a développé un concept unique en immobilier résidentiel :

une agence haut de gamme internationale intégrée.

Ce qui se traduit par la capacité de conseiller en temps réel les clients partout dans le monde

Sources: The Wealth Report 2013 Cap Gemini/Knight Frank/Barnes



BARNES : UN MODELE UNIQUE

IMPLANTATION BARNES MONDE

Aujourd'hui BARNES c'est:

- Près de **300 collaborateurs répartis à travers le monde**, réalisant pour plus de **2,5Mds€ de transactions immobilières**
- Un portefeuille de **32.500 biens à la vente**
- **26.000 clients acquéreurs**
- Un haut niveau de qualité de prestation en lien avec les exigences et les problématiques patrimoniales des « *High Net Worth Individuals* » .

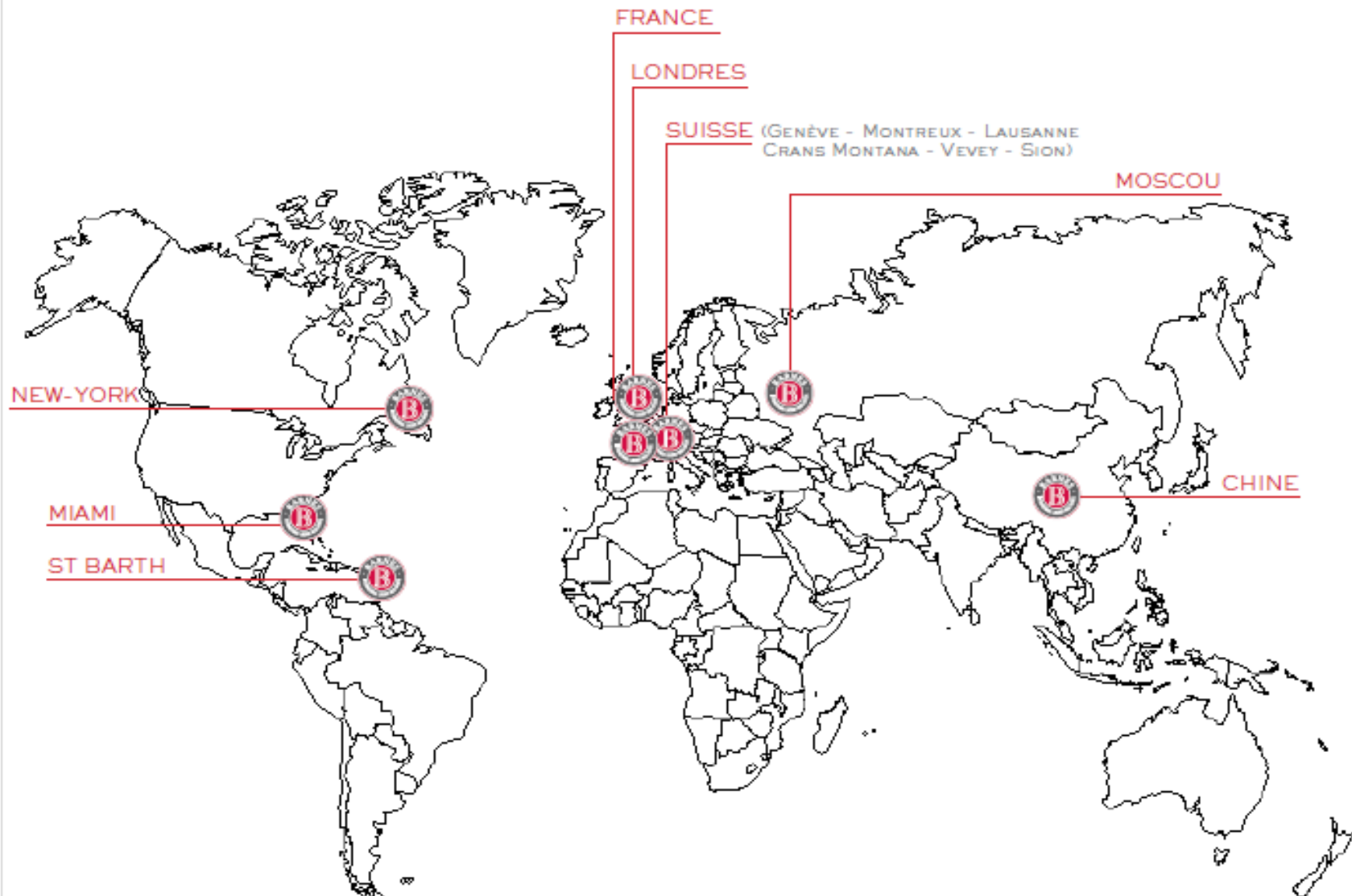


BARNES : UN MODELE UNIQUE

IMPLANTATION BARNES MONDE – UNE OFFRE MULTI PAYS

CONFERENCE DE PRESSE

20 MARS 2014





BARNES: UN MODELE UNIQUE

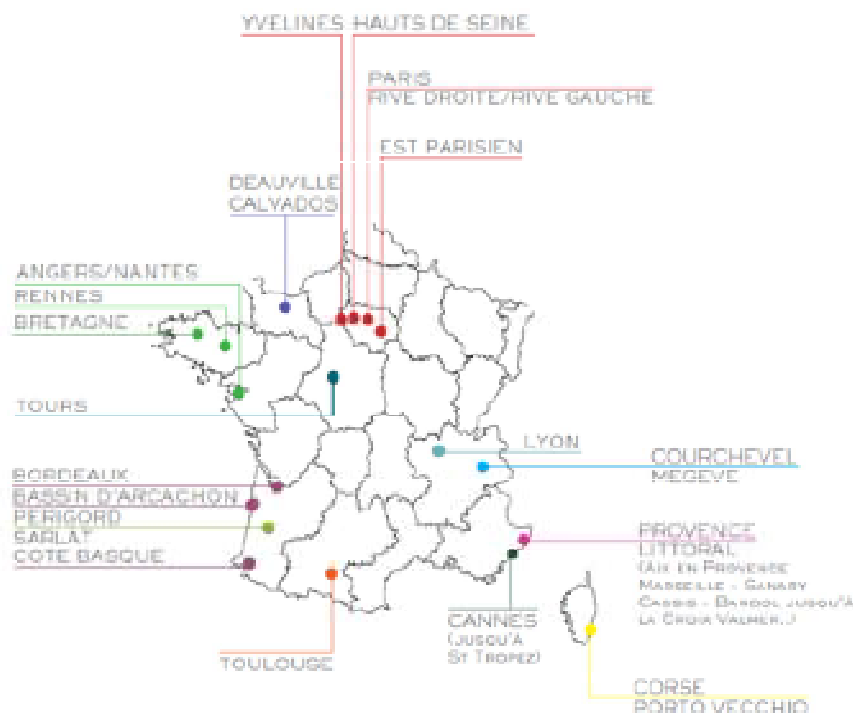
IMPLANTATION BARNES FRANCE – UNE OFFRE MULTI VILLES

BARNES est le **leader franco-suisse** de l'immobilier résidentiel haut de gamme.

A Paris, BARNES fait partie du « **BIG 3** » des **consultants immobilier** positionnés sur ce segment de marché (dont une place de leader à Neuilly).

En 2013, BARNES a **vendu pour 1,5Mds € de biens cumulés**.

Au 1^{er} Janvier 2014, le **stock de biens** en portefeuille représente une valorisation totale de 1 Mds €.



Aujourd'hui, l'ambition de BARNES est de **densifier son implantation** dans les belles villes de France et lieux de villégiature huppés.



BARNES : UN MODELE UNIQUE

UNE OFFRE MULTI-MÉTIERS

UNE OFFRE MULTI-METIERS

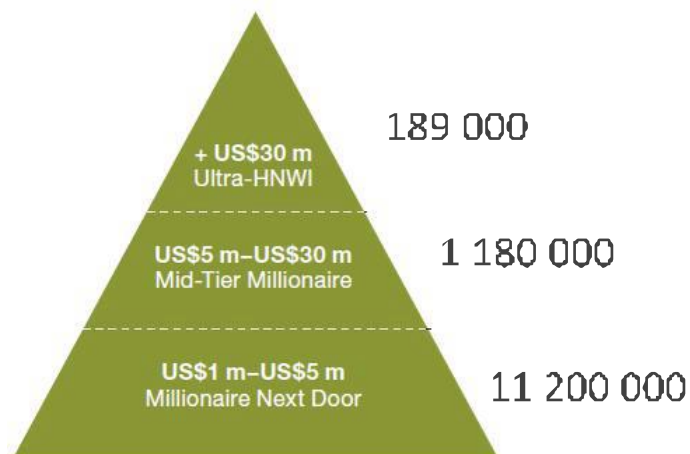
- Le cœur de métier de BARNES :
Transactions vente et location de biens immobiliers résidentiels haut de gamme
- Biens d'exception : le sur-mesure destiné à une clientèle Ultra High Net Worth Individuals (patrimoine + \$30M/23M€)
- Immeubles (en bloc et à la découpe),
- Programmes neufs,
- Propriétés à thème : Châteaux, vignobles, chasses, maisons de caractère à la campagne, haras, forêt,.
- Location saisonnière,
- Gestion locative,
- Immobilier commercial,
- Hôtels de luxe,



BARNES: UN MODELE UNIQUE

CLIENTELE BARNES - LES HNWI

- Les « *High Net Worth Individuals* » sont les personnes qui détiennent une somme d'argent disponible à l'investissement, à l'immobilier et à la consommation de plus de 1 millions \$. (Résidence principale exclue).
- En 2013, leur nombre est de 12,5 millions d'individus dans le monde (dont 1 426 milliardaires) pour une valeur moyenne de leurs actifs disponibles entre 3 et 5 millions US\$. (2,3 à 3,8 millions €)
- Les « *Ultra High Net Worth Individuals* » détiennent **plus de 30 millions US\$** (23 M€) disponibles pour l'investissement. Ils sont près de 200 000 dans le monde.



Le nombre total de HNWI dans le Monde est en forte hausse depuis 2008

En millions	2008	2013	Variation	%
Nombre de HNWI	8,6	12,569	3,9	46%

Sources: *The Wealth Report 2013* Cap Gemini/Knight Frank/Barnes



BARNES ET BORDEAUX

I. VILLE PRÉFÉRÉE DES FRANÇAIS

II. MARCHÉ IMMOBILIER HAUT DE GAMME DE BORDEAUX
Résidentiel, d'investissement, viticole et de campagne

III. PREMIERS SUCCÈS

IV. L'AGENCE DES GRANDS HOMMES

V. LES SYNERGIES DU GRAND SUD OUEST





ATTRACTIVITE

- Sur la majorité des critères qualitatifs, Bordeaux est dans le tiercé de tête des villes préférées des Français
- Bordeaux est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO (renommée, tourisme...)
- Rénovation complète de la ville
- Bordeaux deviendra une métropole en 2015, avec l'objectif d'une population d'1M d'habitants d'ici 15 ans
- Ville la plus dynamique pour la création d'entreprises (selon les entrepreneurs : sondage 29% en 2013)

ACCES

Bordeaux dispose d'une excellente accessibilité :

- Aéroport international,
- Réseau autoroutier (4 autoroutes),
- TGV puis LGV en 2017 (Paris à 2h)



ENVIRONNEMENT

Bordeaux est appréciée pour son environnement exceptionnel, et la multiplicité des activités de loisirs praticables dans sa région.

- Premier Vignoble mondial (œnologie),
- Océan Atlantique et Bassin d'Arcachon (loisirs de mer),
- Pyrénées (ski et randonnées),
- Côte Basque (loisirs de mer et Golf),
- Périgord, Lot-et-Garonne, Landes..... (campagne).



IMMOBILIER RESIDENTIEL

La Ville de Bordeaux offre un éventail large de biens anciens de haut de gamme dans les quartiers chics recherchés par notre clientèle.

QUARTIERS PREFERES

Les quartiers, recherchés par notre clientèle, sont :

- L'hyper-centre, le triangle d'or
- Les quartiers résidentiels familiaux (Jardin Public, Saint Seurin, Bouscat, Cauderan),
- Le nouveau quartier rénové des Chartrons et son quai.

TYPES DE BIENS ANCIENS LES PLUS RECHERCHES ET LOCALISATION

- Appartements entre 50 et 200 m² dans immeubles rénovés de l'hyper-centre.
- Lofts aux Chartrons dans les anciens entrepôts entre 150 et 350 m² avec parking.
- Maisons anciennes ou modernes avec jardin situées proche du centre, entre 150 et 300 m²



IMMOBILIER RESIDENTIEL

PROGRAMMES NEUFS

- La ville dispose encore de réserves foncières dans les quartiers rénovés ou en rénovation. Une partie importante de cette réserve est destinée à la construction d'habitations haut de gamme.
- Ces programmes haut de gamme répondent à une demande de nos clients qui sont prêts à payer le prix fort pour disposer de terrasse, parking et ascenseur dans le centre (biens très rares dans l'ancien).
- Partenariats avec des promoteurs (réputés pour la qualité de leurs réalisations) pour la commercialisation des projets haut de gamme.



IMMOBILIER RESIDENTIEL

EVOLUTION DES PRIX MOYENS

- L'évolution des prix, sur les appartements anciens, sur les 10 dernières années est une des plus fortes de France (112%)
- Pourtant avec un prix moyen de 2 900 €/m² Bordeaux n'est encore qu'à la 4^{ème} place des villes de Province les plus chères, et ce prix reste nettement en dessous des prix moyens de Paris (8300 €/m²)
- Le potentiel de progression est donc encore très conséquent, et rend l'investissement à Bordeaux pertinent.



IMMOBILIER RESIDENTIEL

PRIX DU HAUT DE GAMME

- Le marché des biens qui s'adressent au HNWII est en moyenne à 4 500 €/m² soit plus de 3 fois inférieur à celui de Paris (15 000 €/m²) et 4-5 fois inférieur à celui de Londres
- Certains clients ont acheté au prix de 7 000 €/m² des petites surfaces rénovées dans l'hyper-centre en étage avec ascenseur et vue dégagée.
- Contrairement à Paris, il n'y a pas d'augmentation des stocks de biens de plus de 250 m² ce qui contribue à soutenir la progression des prix.
- Nous estimons le potentiel de hausse de prix sur le marché haut de gamme à + 5% par an sur les 10 prochaines années.

LES PRIX PAR QUARTIERS



TRIANGLE/GRANDS-HOMMES

Appartement 200 m² – 3 chambres – Rénovation de qualité

1 200 000 € soit 6 000 €/m²

SAINT-SEURIN

Maison 280 m² – 6 chambres – jardin 80 m² – Bon état général

1 050 000 € soit 3 750 €/m²

CHARTONS - QUAI

Appartement 200 m² – 4 chambres – terrasse 50 m² – Parfait état

1 500 000 € soit 7 500 €/m²

SAINT-PIERRE

Appartement 270 m² – 2 chambres – terrasse 35 m² – Etat exceptionnel

1 415 000 € soit 5 200 €/m²

LE BOUSCAT

Maison neuve 300 m² – 5 chambres – jardin 400 m² – Belles prestations

1 350 000 € soit 4 500 €/m²



IMMEUBLES D'INVESTISSEMENT

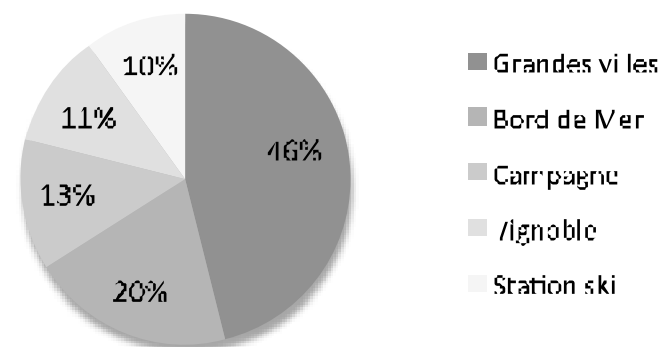
- Il y a une demande de clients investisseurs français et étrangers qui souhaitent investir sur des immeubles à découper (revente) ou en bloc (location).
- La perspective de hausse des prix sur les 10 ans à venir sont incitatifs pour ces investisseurs.



IMMOBILIER VITICOLE

VIGNOBLES

- Les UHNWI sont des clients récurrents des domaines viticoles partout dans le monde. Les vignobles représentent 11% de la valeur de leur patrimoine immobilier.



- BARNES s'appuie sur son équipe d'experts intégrés pour la commercialisation de ces vignobles auprès de la clientèle française et étrangère (Chine, Russie, USA et Amérique du Sud).
- Nous présentons une offre qualitative de biens (confidentielle) qui font l'objet de présentations ciblées en Amérique du Sud, aux USA, en Chine et à Moscou.



IMMOBILIER DE CAMPAGNE

CHATEAUX et PROPRIETES DE CAMPAGNE

Notre expertise, permet à l'équipe de Bordeaux de présenter à la vente les plus belles propriétés d'agrément de la région.

Les différentes typologies de bien sur lesquelles nous intervenons sont:

- Châteaux et belles maisons de campagne
- Propriétés de Chasse
- Haras et domaines équestres
- Forêts et terres agricoles



Barnes est la première société immobilière haut de gamme intégrée à disposer de 4 agences dans le grand sud ouest de la France.

Des équipes de professionnels distinctes travaillant ensemble au quotidien pour servir la clientèle HNWI, quelles que soient ses exigences sur la région.

➤ **Agence de BORDEAUX**

Comprenant 9 collaborateurs spécialisés en transaction sur tous les segments résidentiels, et professionnels.

➤ **Agence du PYLA-ARCACHON**

4 collaborateurs experts du bassin d'Arcachon.

➤ **Agence de SARLAT**

4 collaborateurs dont un expert sur les châteaux et demeures historiques

➤ **Agence de BIARRITZ**

Leader sur son secteur l'agence compte 8 collaborateurs sur la transaction et la location saisonnière pour l'ensemble de la Côte Basque.



EXEMPLES DE TRANSACTIONS RECENTES

Parmi nos ventes depuis décembre, 80% sont supérieures à 1 000 000 €.

PREVISIONS 2014

Nous prévoyons de réaliser une trentaine de transactions en 2014 dont plus des 2/3 au dessus du million d'euros.



BORDEAUX

EXEMPLE DE BIEN VENDU

CONFERENCE DE PRESSE

20 MARS 2014



BORDEAUX CAUDERAN – Maison d'architecte de 300 m² + jardin de 500 m² – **Vendue 1 500 000€** à un client Belge.



BORDEAUX Jardin Public – Maison de ville 240 m² nécessitant un rafraîchissement – **Vendue 885 000€** au bout de 2 jours de commercialisation.



IMMEUBLES

EXEMPLE DE BIEN VENDU

CONFERENCE DE PRESSE

20 MARS 2014



BORDEAUX – HYPER CENTRE – Immeuble de 430 m² – Refait à neuf –
Vendu 2 250 000€ après 2 mois de commercialisation – **Profil acquéreur :**
Homme d'affaires français – souhaitant diversifier son patrimoine.



BORDEAUX Barrière de Pessac – Echoppe entièrement rénovée
120 m² – Prix de présentation : 515 000€ – **495 000€ (4 125€ le m²)**

BORDEAUX

EXEMPLE DE BIEN VENDU



BORDEAUX – Hôtel particulier de 500 m² - 14 pièces – Jardin de 160 m² - Possibilité Profession Libérale ou chambres d'hôtes – Prix de présentation 1 380 000 € - **Vendu 1 070 000 € (2 100€ le m²)**



UN MARCHÉ A DEUX VITESSES

Un marché toujours actif pour les biens inférieurs à 2M€

- Augmentation du stock (+30% fin 2013 vs fin 2012)
La valeur du stock à Paris sur ce segment est donc de 1 milliard
- Un maintien des prix sur ce segment entre fin 2012 et fin 2013
- BARNES progresse de 30% en nombre de transactions entre 1 et 2M€ mais de 15% en seulement en valeur. La part des biens vendus proche du million ayant fortement progressé.

Un marché au ralenti pour les biens au-delà de 2M€

- Augmentation du stock (+80%) entre 2012 et 2013 soit 1,2 milliards de stock
- Forte baisse du nombre de transactions et baisse des prix comprise entre 10 et 20%
- BARNES stabilise ses ventes

Un marché au ralenti pour les biens d'exceptions au-delà de 5M€

- Net baisse des prix jusqu'à - 30% sur certains biens
- BARNES réalise 8 ventes sur les 28 et progresse donc en part de marché.
- Les français ne représentent plus que 20% de la clientèle.



MARCHE FRANCE

PARIS PERSPECTIVES

- Paris devient une des capitales les plus attrayantes en terme de prix
- L'évolution des données politiques et fiscales détermineront le retour ou non des fortunes françaises et des investisseurs étrangers sur ce marché
- Tant que les taux sont bas, les prix devraient se maintenir pour les biens inférieurs à 2M€
- Le marché des hôtels particuliers, maisons et appartements familiaux devraient rester tendu en 2014 avec des prix légèrement en baisse (maximum 5% - l'essentiel de la baisse ayant déjà été accepté par les propriétaires)



MARCHE FRANCE

TENDANCE HORS PARIS

- Le marché des villes de province reste actif avec des différences notables en fonction de l'attractivité des villes.
- Le Marché (hors grandes villes) s'est considérablement ralenti depuis 2011.
- Les biens au dessus de 1,5 M€ ne trouve plus acquéreur.
- Seules les zones de villégiature appréciées des étrangers conserve un peu de dynamisme:
 - Montagne (Couchevel, Megève)
 - Mer (Côte d'azur, Côte Basque, Côte Bretonne)
- Les biens important dans la campagne française ne trouvent plus acquéreur en résidence secondaire, sauf les sujets de passion (vignobles, chasse, haras..) ou à fiscalité intéressante (forêts)



MARCHE INTERNATIONAL

VILLES LES PLUS RECHERCHEES

Evolution en 2013 des villes les plus recherchées pour l'investissement
et critères d'importance de choix des HNWI

TOP 10 DES VILLES LES PLUS RECHERCHEES

	FIN 2012	FIN 2013
Rang	Villes	
1	Londres	Londres
2	New York	New York
3	Hong Kong	Hong Kong
4	Paris	Miami
5	Singapour	Singapour
6	Miami	Paris
7	Genève	Genève
8	Shanghai	Berlin
9	Beijing	Shanghai
10	Berlin	Beijing

Sécurité
(63%)

Ouverture
économique
(60%)

Stabilité
sociale
(51%)

Immobilier
de prestige
(27%)

Présence
autres HNWI
(25%)

Excellence
système
éducatif
(21%)

Sources: *The Wealth Report 2013* Cap Gemini/Knight Frank/Barnes



L'IMMOBILIER HAUT DE GAMME (BIENS DE QUALITÉ ET D'EXCEPTION) CONSERVE EN 2013 SON STATUT DE VALEUR REFUGE PAR EXCELLENCE

Les principaux critères d'achat des HNWI sont:

- L'emplacement:
 - Les meilleurs quartiers et plus beaux endroits du top 10 des villes les plus recherchées au monde avec une répartition des risque monétaires (Londres, New York, Miami, Paris, Genève et Hong Kong) avec 5 monnaies fortes (Euro, Dollar, Livre Sterling, Franc Suisse, Yuan)
 - Les lieux de villégiatures huppés internationaux (Biarritz, St-Tropez, Monaco, Megève, Courchevel, Marbella, Miami, St Barth...)
- La qualité du bien
Une grande qualité architecturale et de construction.
- Le rapport et la fiscalité avantageuse
Comme la forêt, les vignobles, l'hôtellerie de luxe, les immeubles en bloc...



ARBITRAGE DES HNWI EN 2013 ENTRE LES PRINCIPALES VILLES INTERNATIONALES

- REDEMARRAGE SUR LES CHAPEAUX DE ROUE DE MIAMI
- NEW YORK PREND SON ENVOL
- LONDRES CONTINUE SA PROGRESSION A DEUX CHIFFRES
- PARIS FAIT DU SUR PLACE
- GENEVE ET BRUXELLES MARQUENT LE PAS

Prix au m²
des principales villes

	2009	2012	2013 (Estimation BARNES)	EVOLUTION 2009/2013
PARIS	6 340	8 360	8 025	26%
GENEVE	5 520	8 950	8 771	58%
LONDRES (centre)	7 610	15 980	17 737	233%
NEW YORK (Manhattan)	5 870	12 120	13 695	233%
MIAMI	2 380	4 320	6 264	263%

Prix en euros / m²

En 2009, Paris était 20% moins cher que Londres et 10% plus cher que New York.

En 2013, New York est 70% plus cher que Paris et Londres est 2,2 fois plus cher que Paris.

Bordeaux 2009 = /m² 2013 /m²



COMPARAISON ENTRE LES SYSTEMES FISCAUX DES PRINCIPAUX PAYS

PAYS	MODE DE CALCUL DE LA TAXE	TAUX D'IMPOSITION LE PLUS ELEVE
Belgique, Suisse et Luxembourg	Exonération totale	0%
Etats-Unis	Impôt sur le revenu	39,6% (+ impôt Etat : 0 à 12%) - 15% si détention plus de 6 mois - Report d'imposition de la plus-value si réinvestissement dans un achat immobilier
Grande-Bretagne	Forfaitaire après abattement	18%
France	Impôt sur le revenu + CSG, CRDS	62,20%
Allemagne	Forfaitaire après abattement	25%



BORDEAUX

UNE EQUIPE DE PROFESSIONNELS

CONFERENCE DE PRESSE

20 MARS 2014

BARNES BORDEAUX



Aymérie
SABATIE-GARAT
Directeur



Stéphane
PILLON
Associé



Diane GERMAIN-
APERCE
Consultante



Valérie LEFORT
Consultante



Marie-Laure
GUET
Consultante



Marjorie
BARNIAUX
Consultante



Isabelle SIBE
Consultante



Franck ALBY
Consultant



Nicolas
GOCHETOVTT
Consultant



BORDEAUX

EMPLACEMENT PREMIUM



BARNES BORDEAUX
7, rue Buffon



Triangle d'Or

Place des Grands
hommes

CONFERENCE DE PRESSE

20 MARS 2014



BORDEAUX

L'AGENCE DES GRANDS HOMMES

CONFERENCE DE PRESSE

20 MARS 2014





ESPACE D'ACCUEIL

Comme partout chez BARNES, le bureau de Bordeaux est conçu comme une galerie d'Art et accueillera régulièrement de nouveaux artistes mis en avant lors de vernissages.





CONFERENCE USA

S'IMPLANTER OU INVESTIR A NEW YORK ET MIAMI

INVITATION

BARNES

INTERNATIONAL REAL ESTATE



New York



Miami

CONFERENCE
LE 1^{ER} AVRIL 2014
DE 18H A 20H

CONFÉRENCES SUITES D'UN COCKTAIL À L'HÔTEL DE SÈZE - 23, ALLÉE DE TOURNY - 33 000 BORDEAUX

INSCRIPTION GRATUITE ET OBLIGATOIRE

AYMERIC SABATIE GARAT
A.SABATIE-GARAT@BARNES-INTERNATIONAL.COM
+33(0)5 32 09 10 90



VISA ET ASPECTS JURIDIQUES
LA CONVENTION FISCALE FRANCO-AMERICAINE
MARCHÉS IMMOBILIERS DE MIAMI ET DE NEW YORK
FINANCEMENT DE L'ACQUISITION
OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

WWW.BARNES-INTERNATIONAL.COM

PARIS • GENEVA • LONDON • MOSCOW • MIAMI • NEW YORK • ST PETERSBURG
DEALVILLE • BASSIN D'ARRE • RENNES • COUNTRY SIDE • BORDEAUX • ANTOINETTE • PERIGORD • PROVENCE • TENDRE • MILAN • CORSIKA • COUNTRY LEVEL • MILEVA



GALIVEL :

- Galivel & Associés – 01.41.05.02.02 – galivel@galivel.com – www.galivel.com
 - Carol GALIVEL
 - Julien MICHON