



THE WEALTH REPORT AT 20



**THE
WEALTH
REPORT**



Grandes fortunes



A modern, multi-level house at dusk. The building features large glass windows and a balcony with a glass railing. The interior is visible through the glass, showing a dining area with a table and chairs, and a kitchen area. The exterior has a dark, textured facade. The background shows a cityscape and a body of water under a dark blue sky.

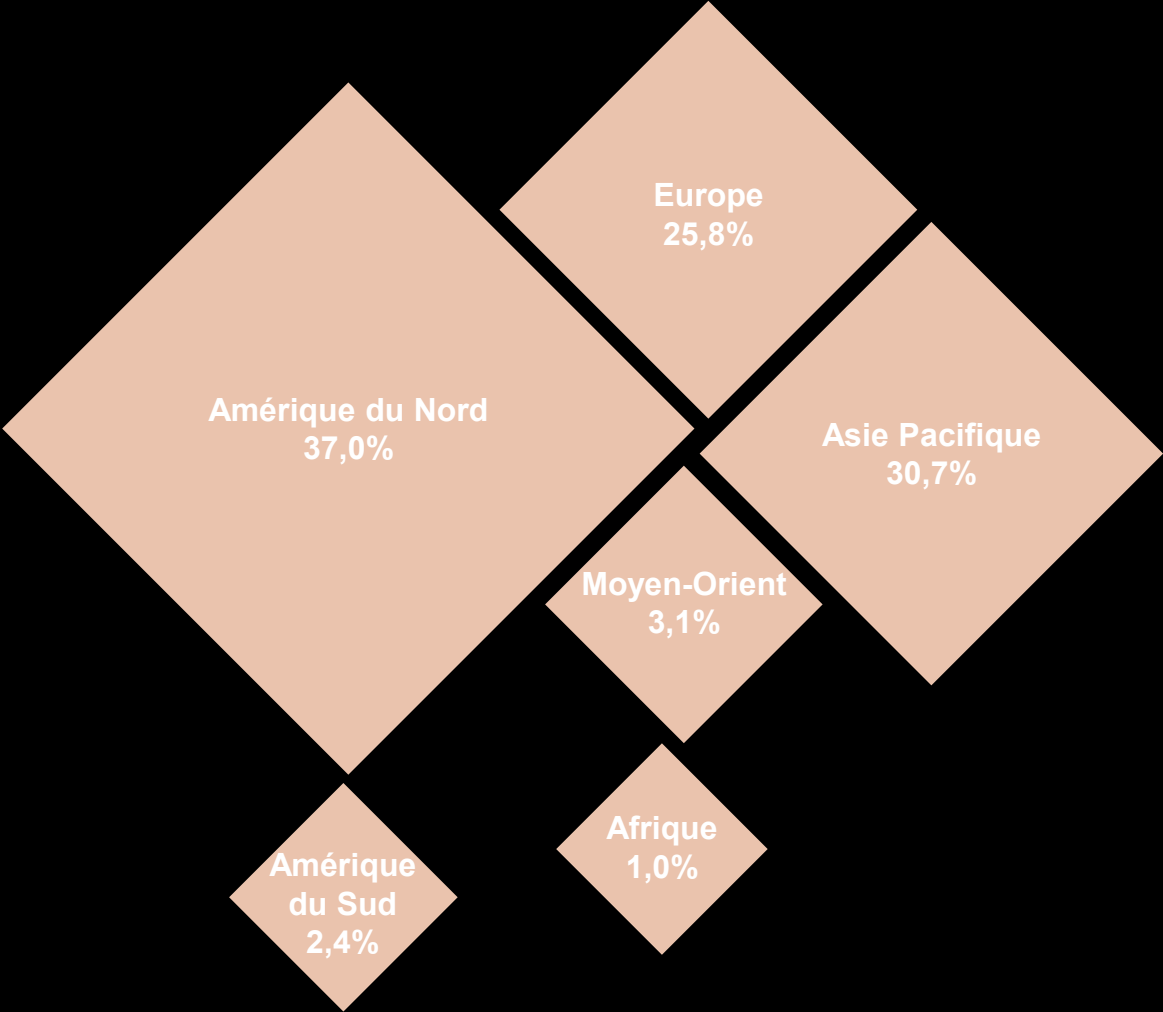
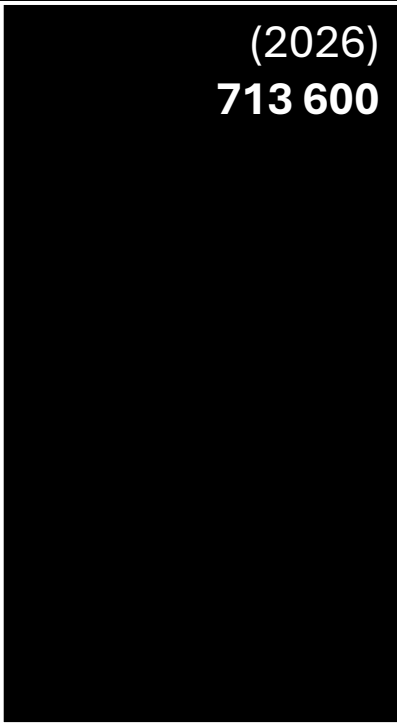
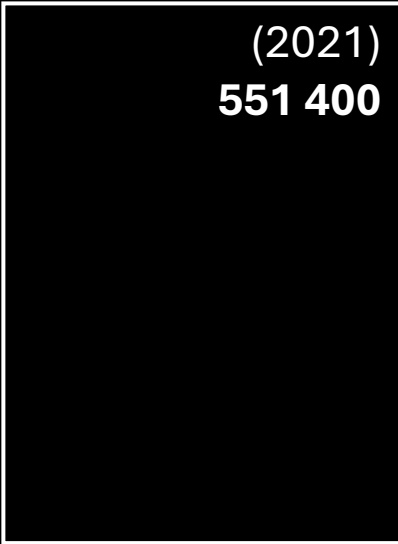
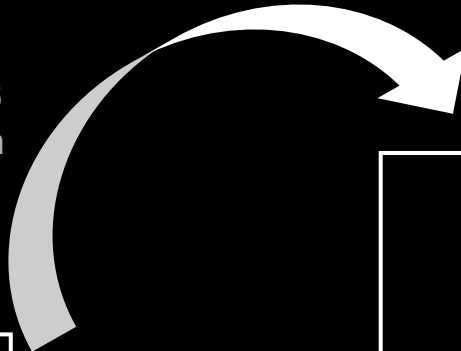
#1

Grandes fortunes : mobiles et stratégiques

Surperformance

UHNW population (US\$30m+)

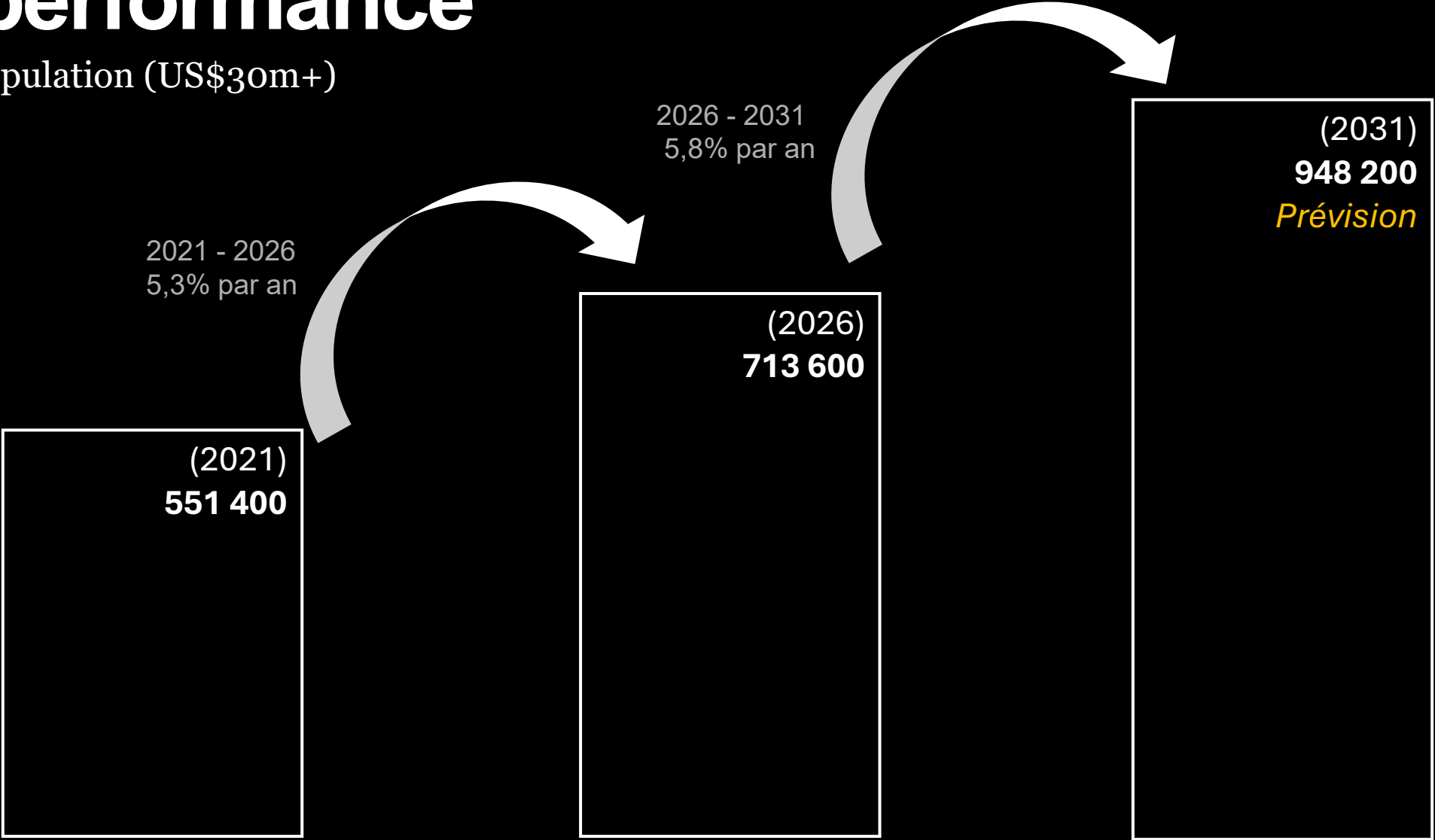
2021 - 2026
5,3% par an



Source: The Wealth Report, Knight Frank 2026

Surperformance

UHNW population (US\$30m+)

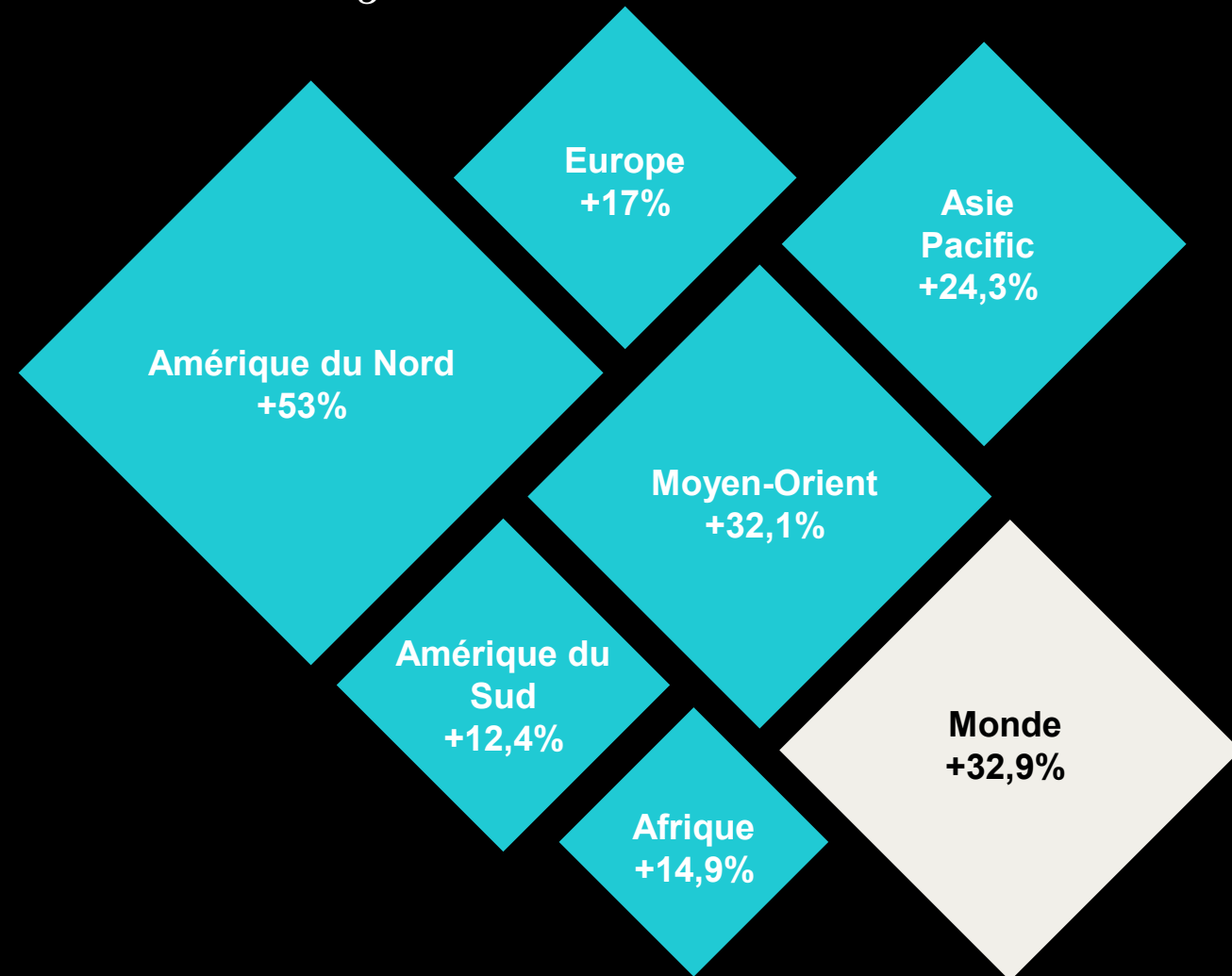


Source: The Wealth Report, Knight Frank 2026

Chiffres clés


- America first
- Moyen-Orient, 2ème région en termes de croissance
- Asie Pacifique = un pays sur 2 dans le top 10
- Nouvelles nationalités émergentes en Europe

Croissance des UHNWI par continent
Prévisions 2026 - 2031



Croissance 2026-2031 – top 10 pays

Indonésie, Arabie Saoudite, Pologne, Vietnam, Australie, Suède, Etats-Unis, Roumanie, Philippines, Singapour



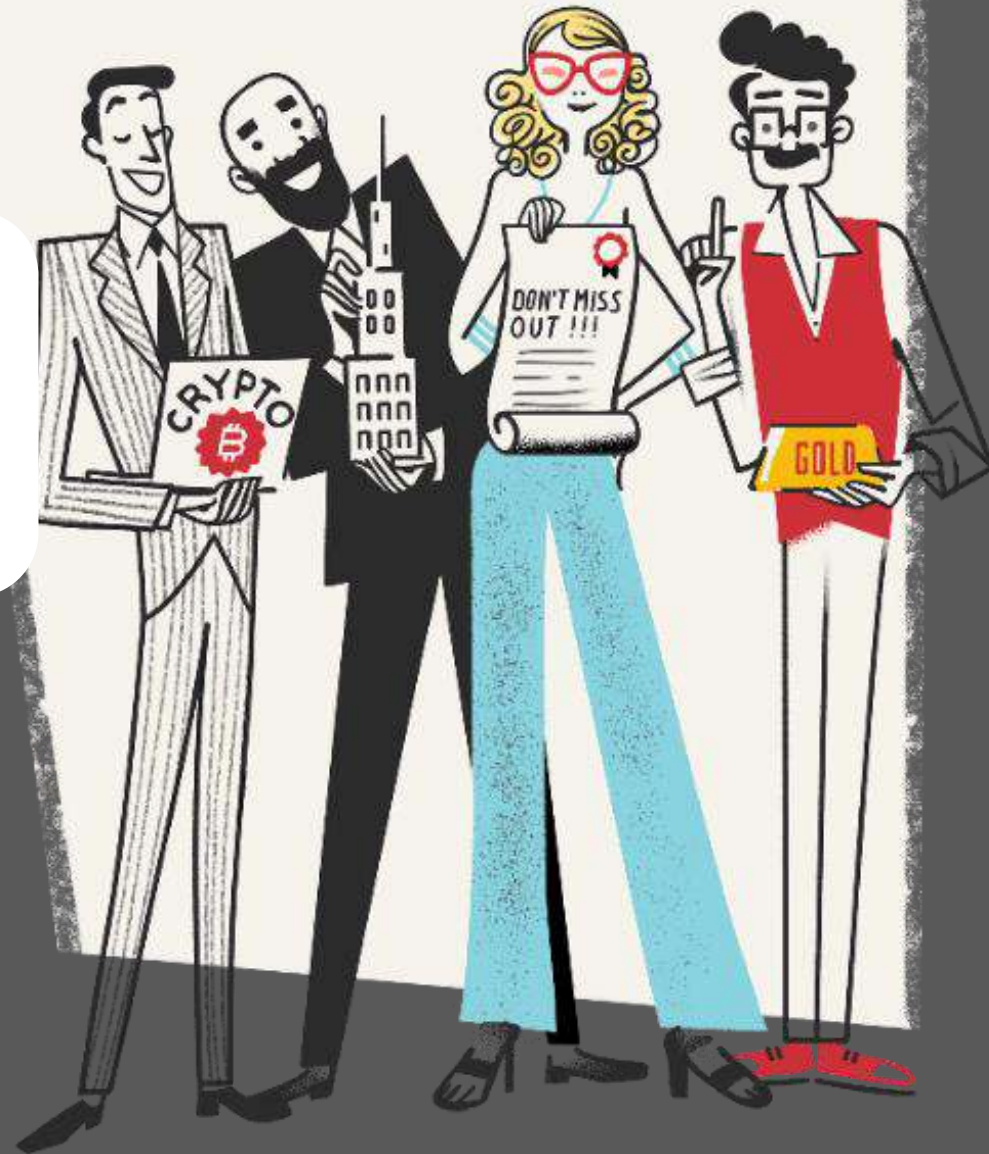
#2

Immobilier,
actif de référence

Le co-investissement avec des pairs permet de partager leur expertise, de répartir les risques et d'accéder à des opportunités plus importantes : « nous ne prendrions jamais l'initiative dans une telle opportunité .

L'immobilier est une « véritable passion ». « Il est considéré comme une valeur refuge », « C'est un actif tangible... et le fait qu'il soit adossé à un actif concret apporte une tranquillité d'esprit. »

« Les familles fortunées s'installent le plus souvent dans plusieurs géographies afin d'accéder à des opportunités d'affaires, à des réseaux et à des talents... »



“Focus sur les fondamentaux structurels plus que conjoncturels”

Un environnement mondial
marqué par une faible
croissance des capitaux

Les facteurs structurels
permettront de surperformer

Privilégier les actifs pour
lesquels la demande est
« inévitable »

Data centers et énergie (IA)

Résidentiel (démographie)

Logistique (résilience de supply chain)

“Une stratégie d’investissement motivée par...”

Sélectivité

Développements
neufs

Ultra luxe &
Expérientiel

**THE
WEALTH
REPORT**



Résidentiel



PIRI 100

+3,2%

Croissance annuelle

Monde

- Accélération de la croissance des prix en Europe
- Surperformance des Alpes & des destinations villégiatures

Performance prix résidentiel haut de gamme Evolution annuelle

	2024	2025
Asie Pacifique	3.6%	3.7%
Europe	2.6%	3.3%
AL & Caraïbes	5.3%	4.7%
Moyen-Orient	9.5%	9.4%
Amérique du Nord	3.1%	-0.9%
Urbain	4.1%	3.1%
Alpes	3.4%	4.6%
Villégiature	3.1%	3.8%

PIRI 100

+3,5%

Croissance annuelle
des prix résidentiels
haut de gamme en
France en 2025

PRIME INTERNATIONAL RESIDENTIAL INDEX PIRI 100

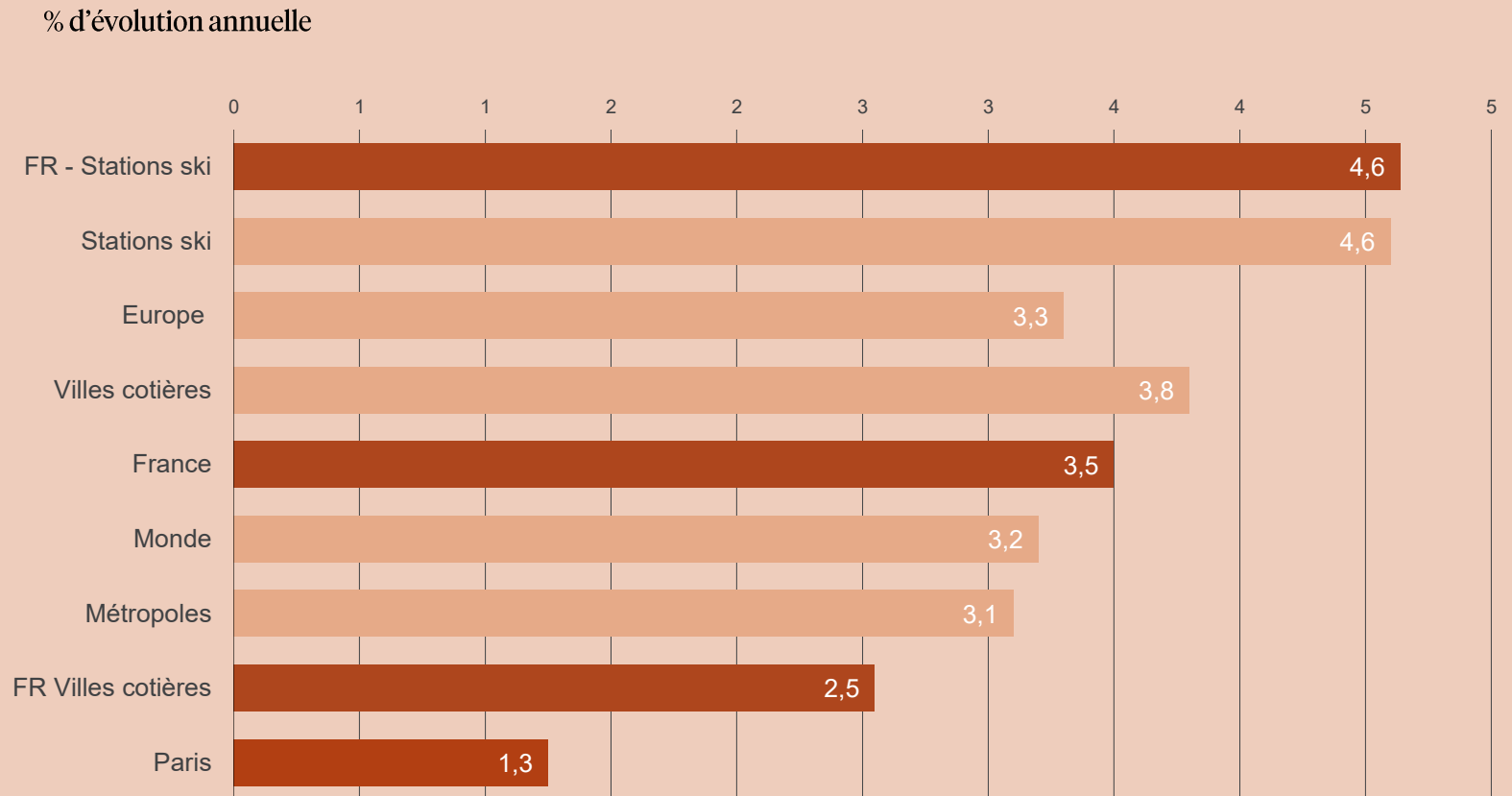
Annual % change in prime residential prices, 2025

RANK	MARKET	%	RANK	MARKET	%	RANK	MARKET	%	RANK	MARKET	%
1	Tokyo	58.5	26	Verbier	5.0	51	Aspen	2.3	76	Mustique	0.0
2	Dubai	25.1	27	Madrid	5.0	52	Dublin	2.3	77	Barbados	-0.0
3	Manila	17.5	28	Chamonix	5.0	53	Christchurch	2.1	78	Mallorca	-0.4
4	Seoul	14.7	29	Lucca	4.9	54	Brisbane	2.1	78	Sydney	-0.4
5	Prague	14.6	30	St Moritz	4.8	55	San Francisco	2.0	80	Miami	-0.5
6	Cayman Islands	11.0	31	St Tropez	4.8	56	Doha	2.0	81	Stockholm	-0.7
7	Mexico City	9.4	32	Geneva	4.7	57	Boston	1.9	82	Megève	-1.0
8	Bengaluru	9.4	33	São Paulo	4.6	58	Venice	1.5	83	Lausanne	-1.3
9	Méribel	9.0	34	Cortina d'Ampezzo	4.5	59	Saint-Jean-Cap-Ferrat	1.4	84	Melbourne	-1.3
10	Mumbai	8.7	35	Corfu	4.5	60	Vienna	1.3	85	Palm Beach	-1.3
11	Porto	8.5	36	Oslo	4.2	61	Paris	1.3	86	Phnom Penh	-1.4
12	Marbella	8.1	37	Perth	4.1	62	Kuala Lumpur	1.1	87	Jersey	-1.4
13	Singapore	7.9	38	Frankfurt	4.0	63	Los Angeles	1.0	88	Ibiza	-1.8
14	Cape Town	7.4	39	St Barts	4.0	64	Cannes	1.0	89	Hong Kong	-2.1
15	Jeddah	7.2	40	Marrakesh	4.0	65	Oxford	0.9	90	Dallas	-3.0
16	Courchevel 1850	6.9	41	Riyadh	3.5	66	Jakarta	0.8	91	Wellington	-3.1
17	Delhi	6.9	42	Berlin	3.4	67	New York	0.8	92	Austin	-4.5
18	Florence	6.7	43	Val d'Isère	3.3	68	Milan	0.4	93	London	-4.7
19	Lake Como	6.5	44	The Hamptons	3.2	69	Bucharest	0.4	94	Beijing	-4.9
20	Bangkok	6.3	45	Buenos Aires	3.2	70	Orange County	0.4	95	Shanghai	-5.0
21	Nairobi	6.2	46	Monaco	3.1	71	Washington DC	0.1	96	Auckland	-5.2
22	Gstaad	5.5	47	Saint-Remy-de-Provence	3.0	72	Taipei	0.1	97	Vancouver	-7.0
23	Rome	5.5	48	Gold Coast	2.8	73	Barcelona	0.0	98	Shenzhen	-7.2
24	Quinta do Lago	5.2	49	Lisbon	2.7	74	Costa Smeralda	0.0	99	Toronto	-7.8
25	Rio de Janeiro	5.2	50	Munich	2.5	75	Edinburgh	0.0	100	Guangzhou	-12.2

Focus France

- Une croissance des prix dans tous les marchés
- Une surperformance des stations alpines
- Une résilience du marché parisien

Performance des prix résidentiels haut de gamme Evolution annuelle 4ème trimestre 2025

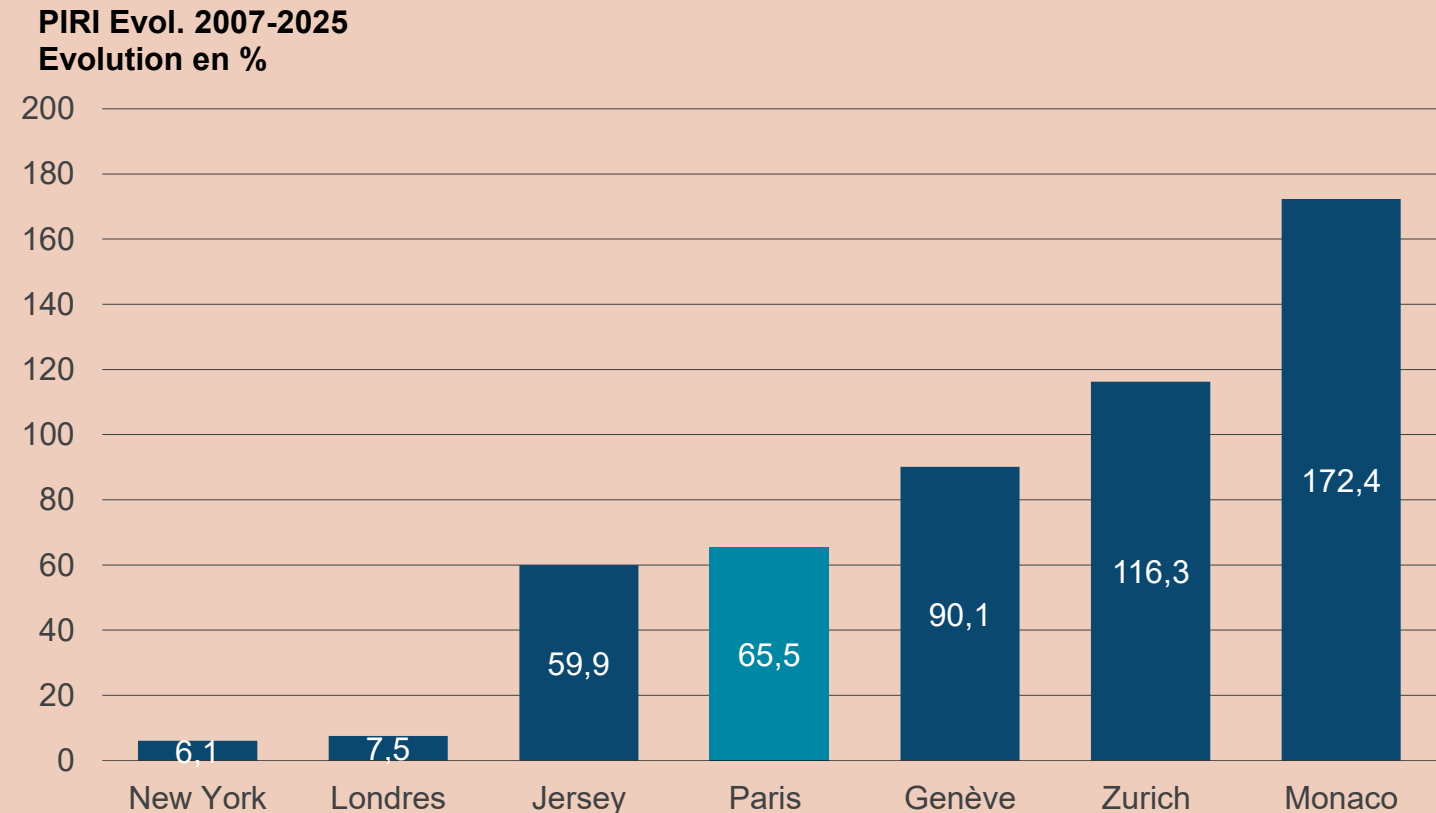


PIRI 100

Paris dans le monde

- Une croissance des prix de 65,5% à Paris en près de 20 ans
- Paris surperforme par rapport à Londres et New-York (villes monde)

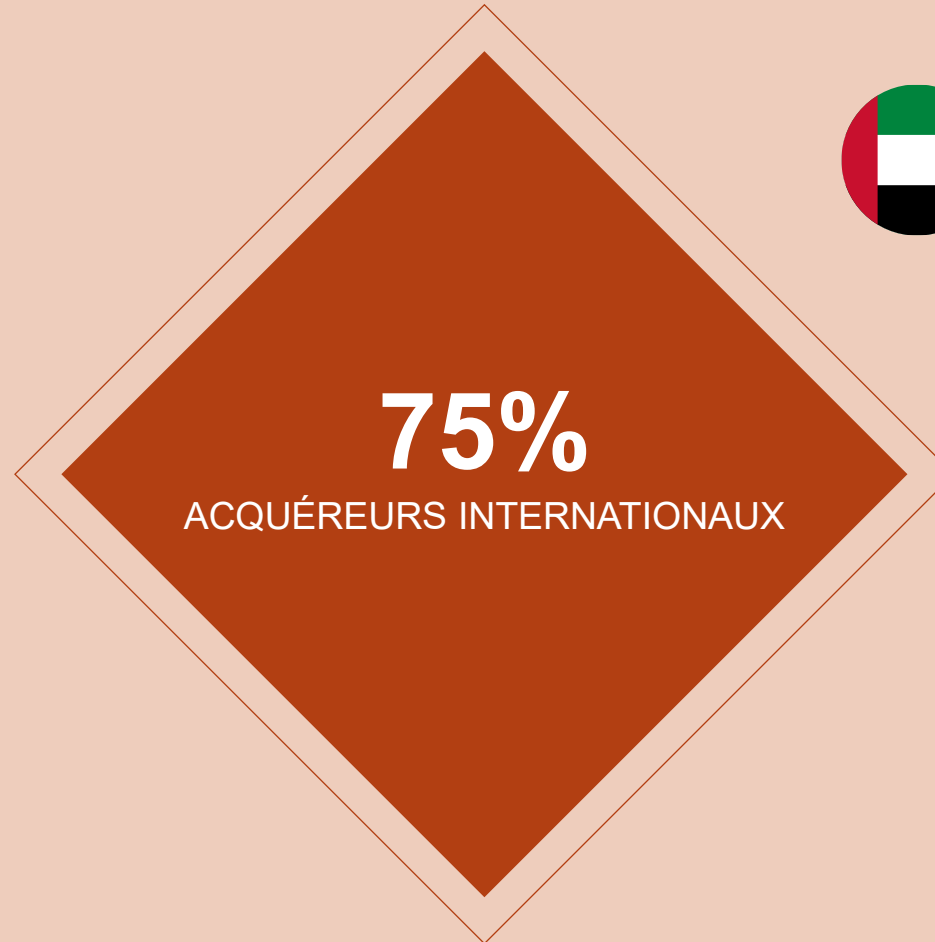
Paris dans la compétition internationale



Sources: Knight Frank Research, Macrobond

Focus Paris

- Pousée de la clientèle du Moyen-Orient (Arabie Saoudite n°1)
- Constance des Etats-Unis, attachés à un Paris "authentique"
- Regain d'intérêt des fortunes chinoises (Hong-Kong)



MOYEN-ORIENT
(Emirats Arabes Unis,
Arabie Saoudite)



ETATS-UNIS



CHINE



ROYAUME-UNI

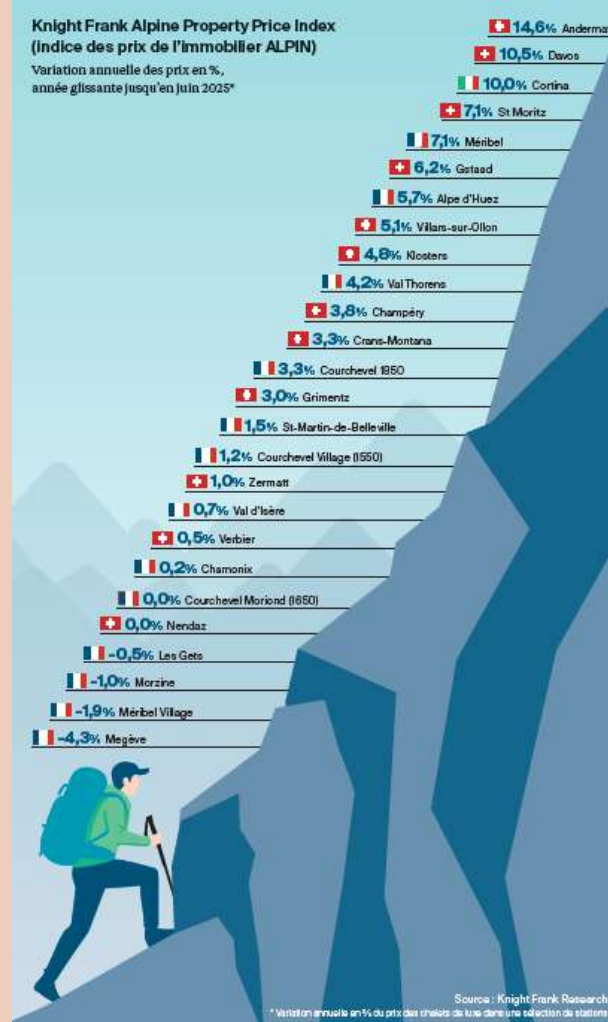
Focus Alpes

+4,6%

Croissance annuelle des prix résidentiels haut de gamme Alpes France en 2025

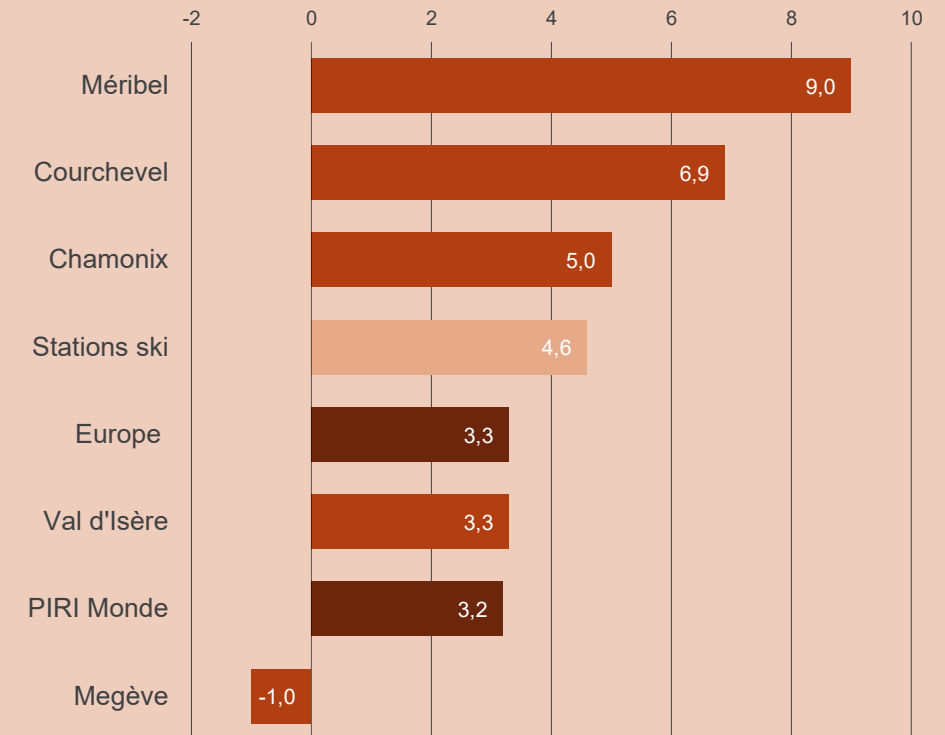
- Changement de paradigme (4 saisons, résidence principale, lifestyle sport & bien être)
- Internationalisation de la demande à l'achat (Chine, EAU, RU et EU)

Performance des prix résidentiels Alpes Evolution annuelle T2 2025



Performance des prix résidentiels haut de gamme – T4 2025

% d'évolution annuelle





THE
WEALTH
REPORT



Résidentiel en bloc

Capitaux privés

2,2 Mds €

Capitaux privés engagés
de 2021 à 2025

750 millions €

Capitaux privés en 2025

Appétence sur des volumes
entre 5 et 15 mil. €

Investissements privés en résidentiel bloc en France En milliards d'euros



Deals emblématiques - 2025



Ilôt Chirac
Paris 7^{ème}

Volume : >160 M€
Destination : Habitation
Surface : 10 700 m²
Vendeur : PRIVÉS
Acheteur : INV. PRIVÉS



**Portefeuille V. Hugo
& H. Germain**
Paris 16^{ème}

Volume : >100 M€
Destination : Habitation
Surface : 10 800 m²
Vendeur : FOND INSTITUTIONNEL
Acheteur : INV. PUBLIC

Perspectives

- Importance des capitaux privés
- Intégration du résidentiel opéré (serviciels haut de gamme, coliving)
- Montée en gamme du résidentiel

1

Montée du segment résidentiel prime (serviciels, branded residences, etc...)

2

'RSE', 'Coliving', 'RSS', 'BTR' et 'logement classique et intermédiaire' dans le **top 10 des secteurs les plus privilégiés par les investisseurs européens en 2026***

3

Drivers démographiques puissants qui appellent une reconfiguration de la demande résidentielle

4

Retour des cessions de portefeuilles en résidentiel classique en 2026



**THE
WEALTH
REPORT**

**Knight
Frank**

Commerces & Luxe

Articles de luxe

- Recomposition des préférences
- -0,4% de performance en 2025, +2,2% en 5 ans
- Cas spécifique des montres de luxe

Knight Frank Luxury Investment Index (KFLII)



Source: Wealth Report Edition 2026 - Knight Frank

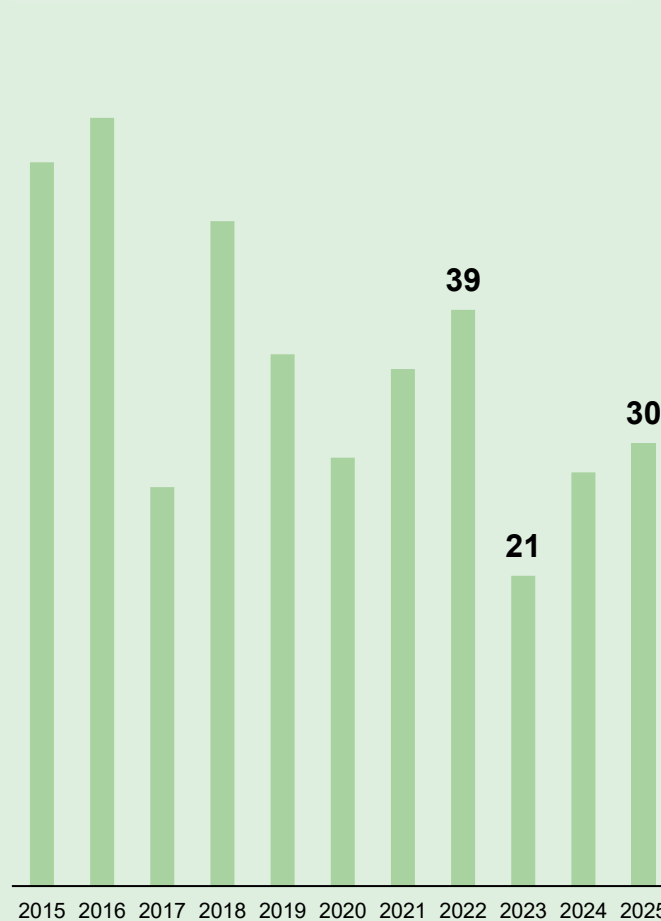
Sources: Knight Frank Research, Artnet, Fancy Color Research Foundation, HAGI, Liv-ex, LUXUS, MyArtBroker, Rare Whisky 101, WatchCharts Notes: All data to Q4 2025. The KFLII is a weighted average of asset performance. For 2025, the index has been expanded to provide a more granular view, e.g. splitting the art market into six segments and the wine market into three

Boutiques de luxe

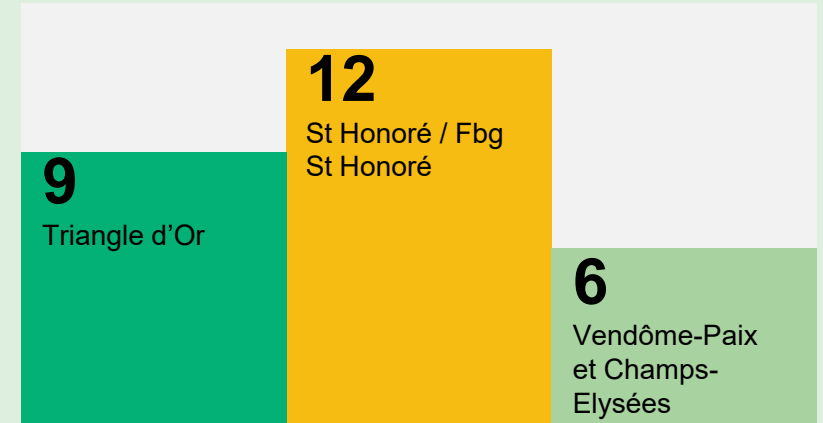
- Paris, positionnement unique dans le Monde
- Levier de croissance long-terme
- Joaillerie en forte hausse

Ouvertures de boutiques de luxe à Paris

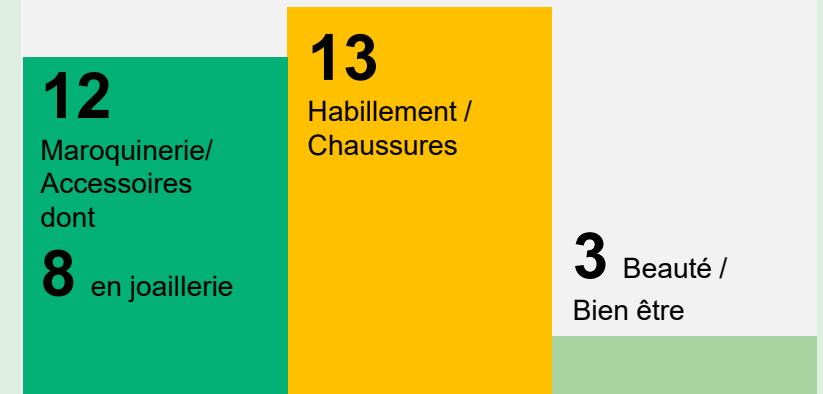
En nombre



Ouvertures – 2025 Podium par artères



Podium par activité



Capitaux privés

3,4 Mds €

Investissement commerces
2016-2025

- De 9% à 19% de parts de marché
- Pieds d'immeubles (50%), retail park (24%) et centres commerciaux (16%)

Investissements privés en commerces en France En milliards d'euros



Deals emblématiques - 2025



**Portefeuille Passy
/ Ternes / Marais
Paris**

Volume : >20 M€

Destination : Pieds d'immeuble

Vendeur : PRIVÉS

Acheteur : INV. PRIVÉS



**223 St Honoré
Paris 1^{er}**

Volume : >170 M€

Destination : Flagship

Surface : 3 659 m²

Vendeur : HINES

Acheteur : PONTEGADEA

Perspectives

- Avantage concurrentiel des capitaux privés
- Agilité des enseignes du luxe et des capitaux privés
- Paris, place unique dans l'univers du luxe (histoire & ancrage)

Marché locatif

1

Reprise des fondamentaux du marché du luxe qui va soutenir les valeurs locatives et faire pression à la hausse sur les meilleurs emplacements

2

Evolution des **concepts** : toujours plus de surface pour le luxe et apparition de concepts de restauration « branded »

3

Mouvement de "**Flight to Quality**" du parc immobilier des principales enseignes : « moins mais mieux »

Marché de l'investissement

4

Accélération des **investisseurs privés français et étrangers**, notamment des principales fortunes

**THE
WEALTH
REPORT**



Hôtellerie



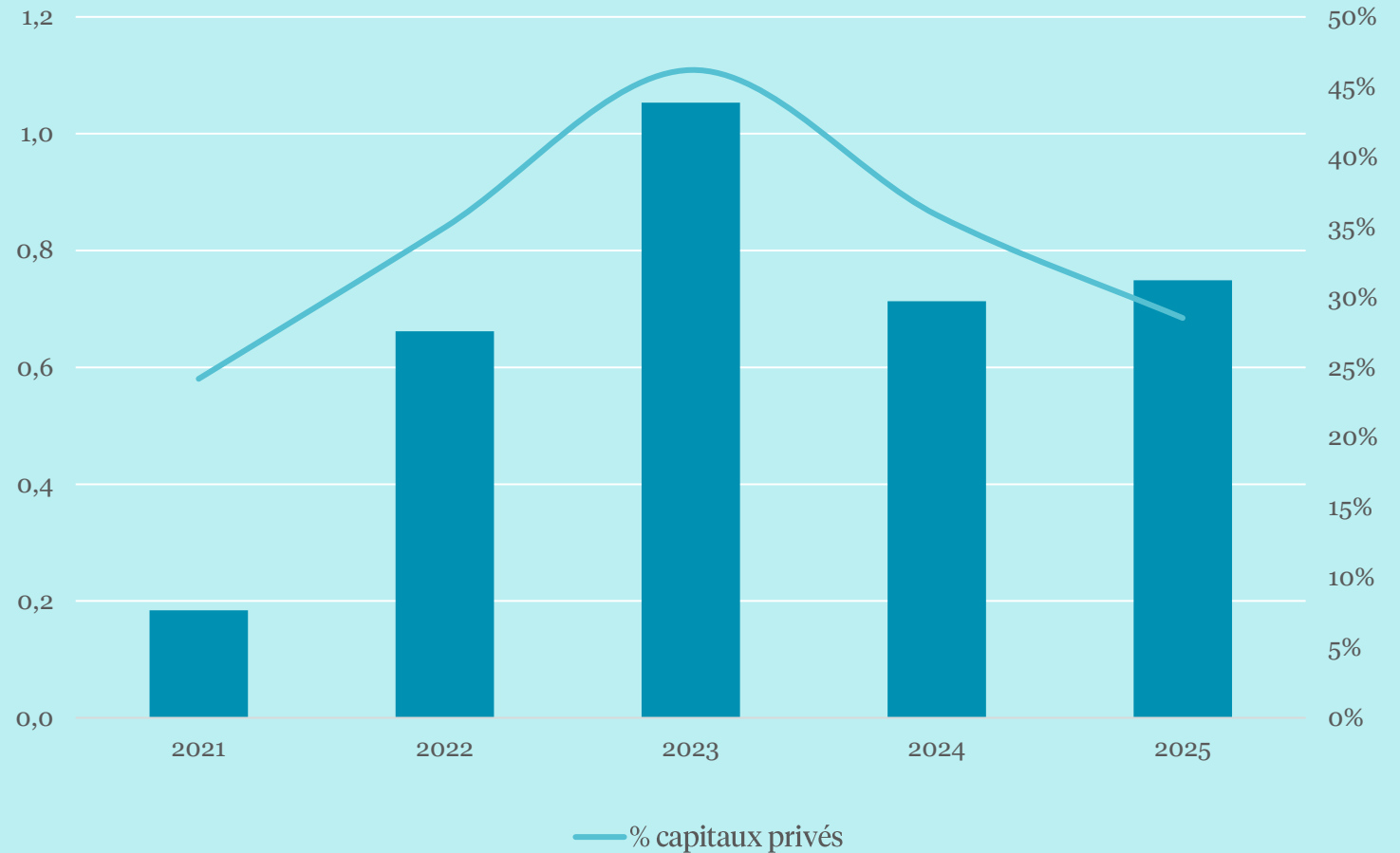
Capitaux privés

3,7 Mds €

Investissement Hôtellerie
2021-2025

- 26% de parts de marché et 44% en 2025
- Appétence pour des hôtels 4 et 5 Etoiles

Investissements privés en hôtellerie en France En milliards d'euros



Deals emblématiques – 2025/2026



Pullman Tour Eiffel
Paris 15^{ème}

Volume : >430 M€

Destination : 4 Etoiles (430 chambres)

Vendeur : MORGAN STANLEY REAL ESTATE

Acheteur : BATIPART / CDC /SG ASSU / QUINSPARK



Hôtel Banke Opéra
Paris 9^{ème}

Volume : >97 M€

Destination : 5 Etoiles (90 chambres)

Vendeur : DERBY HOTELS COLLECTION

Acheteur : PONTEGADEA

Perspectives

- Classe d'actif déjà bien maîtrisée par les capitaux privés
- Incitations fiscales (Loi Dutreil, article 150-0 B Ter du CGI)
- Captation de nouvelles sources de capitaux venus d'Asie

1

Anticipations positives pour les fondamentaux de l'hôtellerie & du tourisme => report sur Europe du Sud dont France

2

« Premiumisation » structurelle du marché hôtelier (Ultra-luxe, etc...). Recherche d'un séjour expérientiel qui favorise Paris, les stations des Alpes et la Côte d'Azur

3

Super-performance du segment Haut de gamme / Luxe

**THE
WEALTH
REPORT**

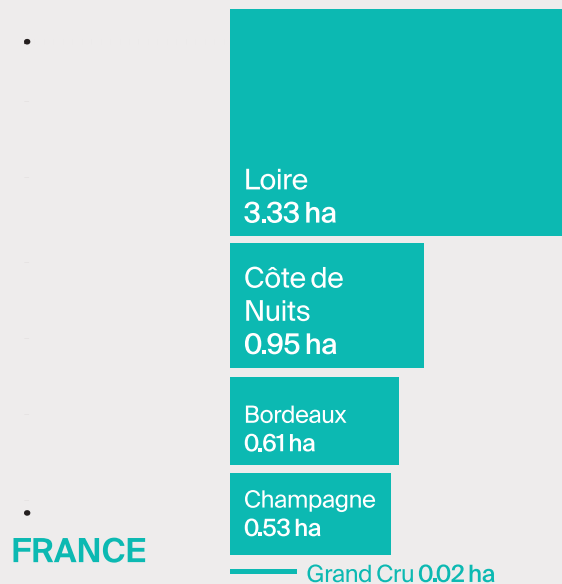


Vignobles



Vignobles

Pouvoir d'achat pour 1 million de US \$
 Prix moyen par hectare, T4 2025
 Knight Frank Global Vineyard Index



FRANCE

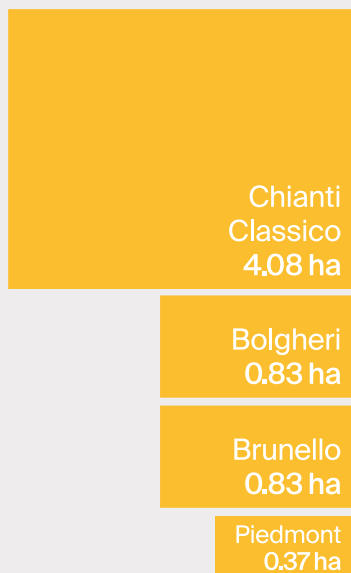
Loire – Sancerre
 US\$300k/ha

Burgundy – Côte de Nuits red
 US\$1.05m/ha

Bordeaux – Margaux
 US\$1.65m/ha

Champagne – Côte de Blancs
 US\$1.9m/ha

Burgundy – Côte de Nuits Grand Cru
 US\$55m/ha



ITALY

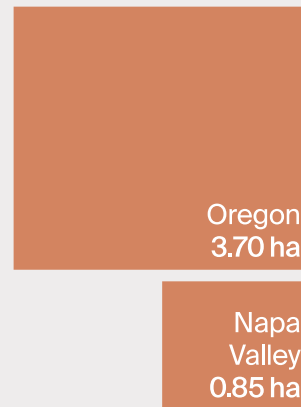
Tuscany – Chianti Classico
 US\$245k/ha

Tuscany – Bolgheri
 US\$1.2m/ha

Tuscany – Brunello di Montalcino
 US\$1.2m/ha

Piedmont – Barolo
 US\$2.7m/ha

US
 Oregon – Dundee Hills
 US\$270k/ha
 Napa Valley – Rutherford
 US\$1.17m/ha



UK

Kent & Sussex
 9.09 ha (US\$110k/ha)

UK

Essex
 8.33 ha (US\$120k/ha)

SOUTH AFRICA

Stellenbosch
 16.67 ha (US\$60k/ha)

AUSTRALIA

Barossa Valley
 18.18 ha (US\$55k/ha)

NEW ZEALAND

Marlborough
 8.33 ha (US\$120k/ha)

Vignobles

« Voir le verre à moitié plein »

Cinq tendances impactant le monde du vin :

1

Changement climatique

2

Prémiumisation

3

Evolution des préférences des consommateurs

4

Développement durable

5

Consommation expérientielle

Et quelques opportunités correspondantes

- les régions plus élevées et plus fraîches
- les vins de niche et les vins de terroir
- le rosé et les vins blancs
- les vins biologiques et biodynamiques
- l'œnotourisme



