

An abstract graphic composed of several overlapping, semi-transparent shapes in various shades of red and orange. It includes a circle at the top left, a larger rounded rectangle below it, a series of four rectangular steps descending from the rounded rectangle, and a globe showing the continents of Europe and Africa to the right of the steps.

Batipart
Europe



Mama Shelter, Luxembourg

1

Chiffres clés

2

**Batipart Europe
en synthèse**

3

L'activité de foncière

4

**L'activité de développement
immobilier**

5

**Activités de prises
de participations**

1

Chiffres clés

Batipart Europe

Valeur des actifs de Batipart Europe
au 31 décembre 2024 :

4,0 Mds€

Dont foncière :

3,5 Mds€

Dont développement immobilier :

500 M€

6 

**pays où Batipart Europe
réalise ses opérations**

(Allemagne, Espagne, France, Italie,
Luxembourg et Portugal)



5 

bureaux en Europe

(Paris, Toulouse, Madrid, Milan, Luxembourg)

70 

**salariés dans les bureaux
où Batipart Europe est implanté**



Châteauform, Château de Fillerval,
France

2

Batipart Europe en synthèse

Batipart Europe est une société spécialiste de l'investissement dans des actifs immobiliers en Europe détenue à 100 % par le Groupe familial Batipart. Batipart Europe emploie plus de 70 salariés, répartis entre les bureaux de Paris, Toulouse, Madrid, Luxembourg et Milan. L'entreprise compte 4,0 milliards d'euros d'actifs sous gestion (au 31/12/2024), répartis sur 6 pays européens. Ses deux principales activités correspondent à des métiers différents aux objectifs distincts : une activité de foncière et une activité de développement immobilier.

Batipart Europe se distingue des autres acteurs de l'immobilier par ses thèses d'investissement ainsi que ses principes fondateurs, au-delà de son prisme familial :



DIVERSIFICATION

Batipart Europe investit dans des actifs diversifiés en termes de secteurs d'activités, de types de risques et de localisations.



DIMENSION ENTREPRENEURIALE

En tant qu'investisseur, Batipart Europe se positionne comme entrepreneur et gestionnaire et non pas comme investisseur passif. Batipart Europe assume les risques financiers et opérationnels des actifs dans lesquels il investit.



LOGIQUE PARTENARIALE

Batipart Europe est un partenaire d'investissement au sens où il n'investit jamais seul. Il reste néanmoins le premier investisseur dans les opérations qu'il réalise aux côtés de partenaires institutionnels et familiaux.

Batipart Europe couvre **tous les maillons de la chaîne de valeur de l'immobilier** (acquisition, promotion / réalisation, gestion immobilière, exploitation opérationnelle, cession). Les compétences présentes en son sein sont donc très larges et couvrent :





Le Sloop, rue Courtois,
Lille, France

3

L'activité de foncière

Cette activité consiste à constituer un portefeuille immobilier permettant de générer des revenus récurrents. Les actifs immobiliers achetés appartiennent aux secteurs suivants : bureaux, commerce, hôtellerie, loisirs et résidentiel.

Ce pôle est spécialiste de l'acquisition, de la structuration et de la gestion puis de la cession de portefeuilles complexes (parfois composés d'actifs différents par leur nature, leur localisation, leur mode d'exploitation...). Parmi les opérations les plus classiques figure le *sale and leaseback*, qui consiste en une externalisation des murs par un opérateur auprès d'un spécialiste immobilier comme Batipart Europe.

Les équipes investissent idéalement sur des baux de 9 à 15 ans, même si elles opèrent une certaine rotation des actifs. En plus de la perception de flux financiers liés à l'exploitation de ces actifs, l'activité de ce pôle consiste à en augmenter la valeur, notamment par sa modernisation, par la création de surfaces et d'équipements additionnels (commerciaux, énergétiques, publicitaires..) et le cas échéant par la relocation de l'actif en fin de bail.

Au-delà de la simple gestion immobilière des actifs, la gestion active des murs et fonds de commerce d'hôtels vient compléter les activités.



Club Med, Valmorel, France

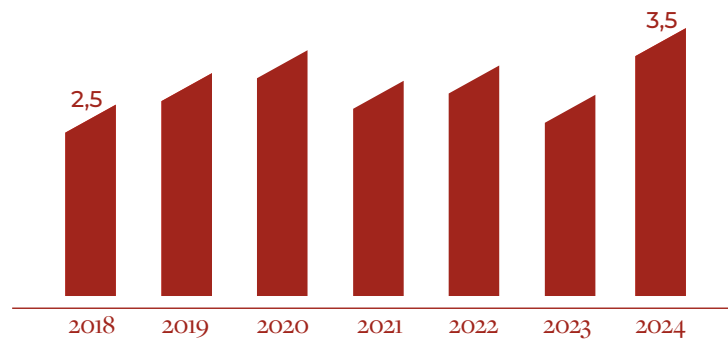
1. Avantage concurrentiel

Les équipes de la foncière de Batipart Europe sont des spécialistes européens du *sale and leaseback*, des opérations complexes, de la création de valeur avec les locataires au travers d'une gestion dynamique de son portefeuille immobilier. Tout en respectant l'approche de détention long terme, l'équipe déploie une approche opportuniste en fonction des fenêtres de marché. L'équipe se distingue aussi par sa capacité à prendre un risque opérationnel fort sur certains secteurs et certains actifs, comme l'hôtellerie. Via Anama, Batipart Europe réalise en effet des investissements hôteliers où le groupe détient le fonds de commerce en plus des murs.

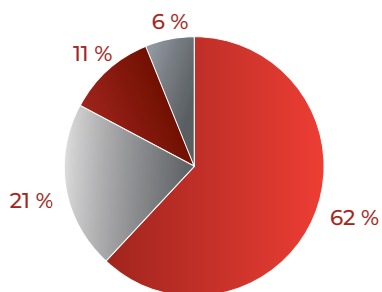
2. Détention & valeur

Cette activité est détenue à 68 % par le Groupe Batipart, aux côtés d'autres familles. La foncière investit toujours en position d'investisseur majoritaire, aux côtés de partenaires institutionnels et familiaux. L'activité de foncière immobilière représente 3,5 Mds€ d'actifs sous gestion (au 31/12/2024).

Évolution des actifs sous gestion (en Mds€)

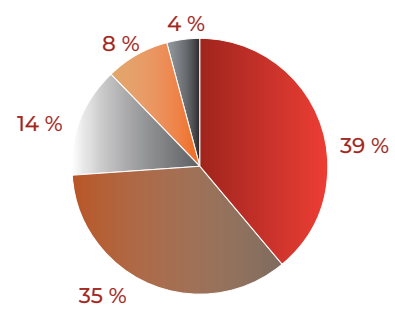


Répartition par classe d'actifs
en 2018 | 2,5 Mds€



● Loisirs ● Bureaux ● Résidentiel ● Santé

Répartition par classe d'actifs
en 2024 | 3,5 Mds€



● Loisirs ● Commerces ● Bureaux ● Hôtels ● Résidentiel

Une présence européenne



Leroy Merlin, Commerce,
12 000 m²
Coimbra, Portugal



Promenade de Flandre, Commerce,
55 000 m²
Neuville-en-Ferrain, France



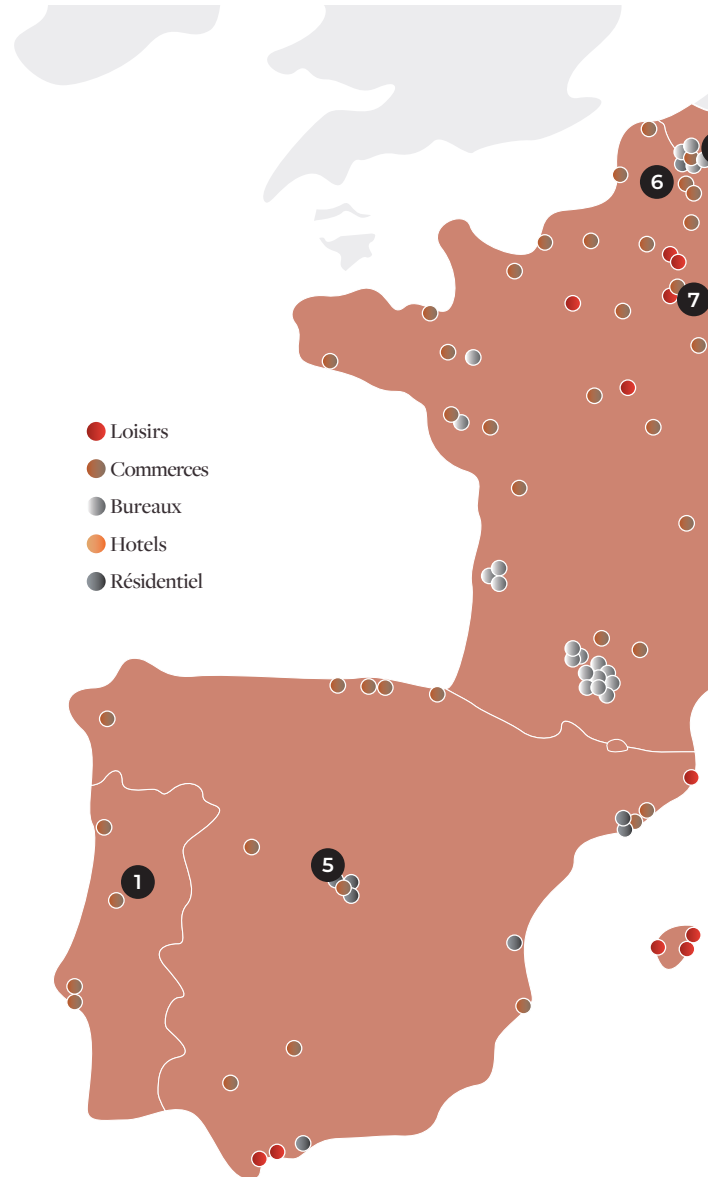
Shopping Promenade, Commerce,
80 000 m²
Arles, France

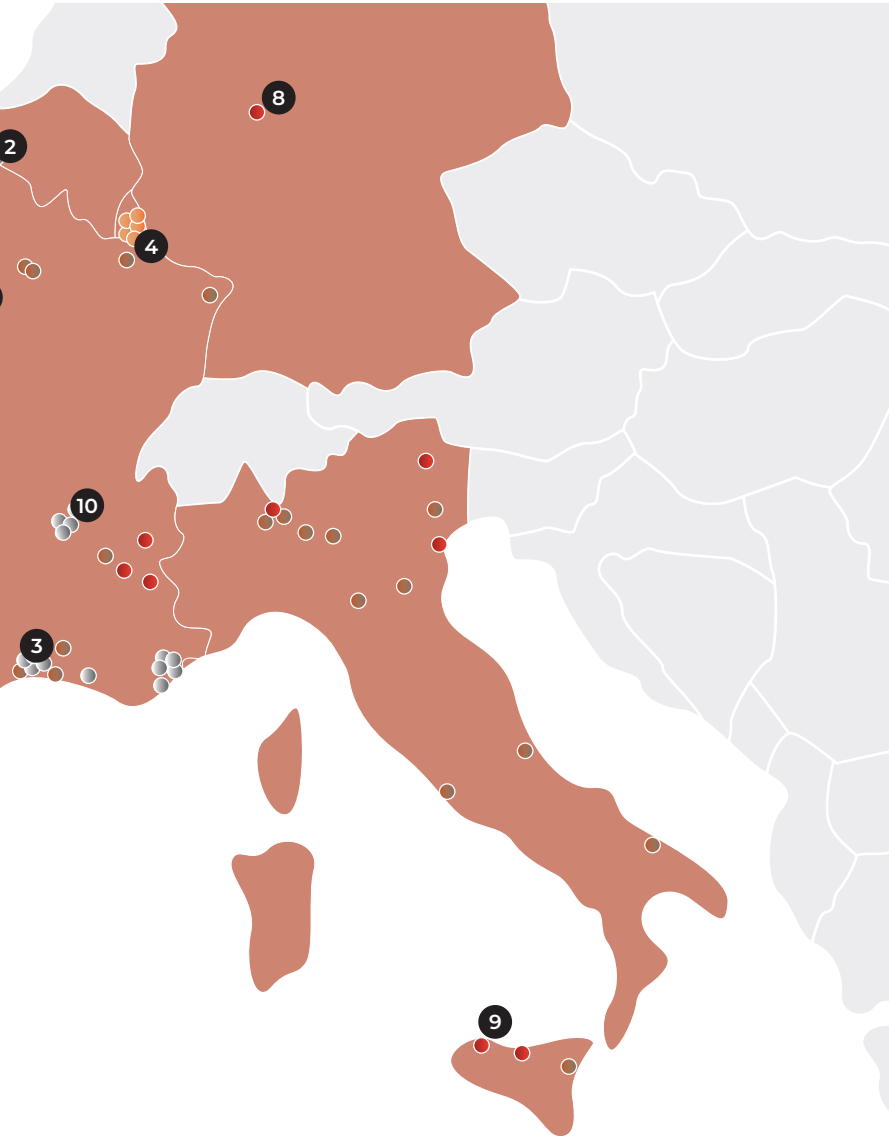


Mama Shelter, Hôtel,
Murs et fonds, 145 clés
Luxembourg



Topete 2, Coliving, 32 unités
Madrid, Espagne





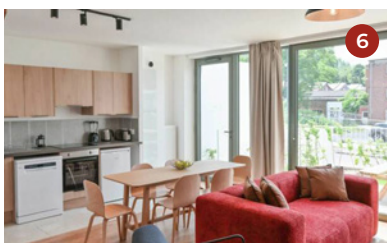
**Universaône, Bureaux,
multi-locataires, 13 000 m²**
Lyon, France



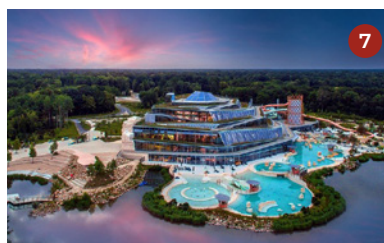
**B&B Palermo, Hôtel, Murs,
140 clés**
Palerme, Italie



**Center Parcs Hochsauerland,
Loisir / Tourisme, 550 cottages,
hôtel, 110 clés**
Medebach, Allemagne



Tweed, Coliving, 121 unités
Villeneuve-d'Ascq, France



**Villages Nature Paris,
Loisir / Tourisme, c. 1 100 hébergements**
Villeneuve-le-Comte, France



Restaurant Junco,
Luxembourg-Ville,
Luxembourg

3. Objectifs et éléments de performance

L'objectif de rendement moyen (distribution de dividendes) de cette activité est de 7 % aujourd'hui, au-delà de la création de valeur sur le portefeuille immobilier.

Cet objectif de performance financière est complété par des objectifs de développement durable structurants : après un travail approfondi avec l'ensemble de ses parties prenantes depuis 2020, la stratégie retenue fixe des objectifs à atteindre à court et moyen termes, précis et mesurables, avec souvent des niveaux cibles intermédiaires permettant de suivre la bonne trajectoire au cours du temps.

Elle traite les dimensions Environnementale, Sociale et de Gouvernance avec une vision globale. En matière d'Environnement, le climat est un enjeu important pour le secteur immobilier mais les autres dimensions (déchets, eau, air, biodiversité...) ne sont pas négligées pour autant. Le domaine Social et les sujets de Gouvernance font également l'objet d'une attention particulière et d'actions spécifiques bien identifiées. Une approche cohérente est ainsi développée sur tous les véhicules de la foncière avec une vigilance particulière sur l'axe Environnement et notamment l'application élargie des exigences du Décret Tertiaire applicable en France (suivi des consommations de bâtiments et émissions de gaz à effet de serre) à tous les actifs européens.

4. Opérations emblématiques

Allgäu | Création de valeur

Batipart Europe a accompagné le groupe Pierre & Vacances Center Parcs, partenaire de long terme du groupe, dans son développement en Allemagne avec la construction de son actif vitrine en Europe, le Center Parcs d'Allgäu. En 2016, Batipart Europe a ainsi réalisé l'acquisition du terrain de plus de 184 hectares à la frontière entre Bade-Wurtemberg et Bavière, conjointement à la signature d'un bail en l'état futur d'achèvement d'une durée de 15 ans. Un programme travaux d'envergure a été lancé pour construire 750 cottages et plus de 20 000 m² d'équipements communs aux meilleurs standards environnementaux, notamment labellisés Clef Verte et Breeam Very Good. Exploité avec succès depuis 2018, l'actif étant désormais mature, Batipart Europe a cédé sa participation dans le Center Parcs d'Allgäu à un fonds géré par TwentyTwo Real Estate en 2023.

Leroy Merlin | Sale and leaseback

En 2020, Batipart Europe a acheté un portefeuille immobilier de 42 actifs (enseignes Leroy Merlin et Bricoman) au groupe Adéo, société de tête du pôle d'amélioration de l'habitat de la famille Mulliez, pour plus de 500 millions d'euros. Cette transaction est représentative du savoir-faire de Batipart Europe pour les raisons suivantes :

- > **La dimension paneuropéenne**, les actifs acquis étant situés en France, en Italie, en Espagne et au Portugal ;
- > **La diversification des activités de la foncière** dans le commerce, un secteur nouveau ;
- > **Le prisme familial**, avec la rencontre de deux groupes familiaux ;
- > **Un investissement en partenariat.**



Leroy Merlin, Laval

Anama | Diversification hôtelière

En 2019, Batipart Europe a fait l'acquisition des murs et des fonds de commerce de 6 hôtels exploités sous des marques du groupe Accor (Novotel, Sofitel et Mama Shelter) au Luxembourg. Batipart Europe est ainsi devenu le leader du marché hôtelier 4 et 5 étoiles dans le pays.

Cette opération consistait en l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels et de deux immeubles de bureaux initialement conçus comme un ensemble indivisible. Après un travail d'asset management immobilier (commercialisation locative) associé à une modification de l'organisation administrative de l'ensemble (division parcellaire, mise en copropriété) pour permettre la cession individuelle des actifs, les immeubles de bureaux ont été cédés en 2021 et 2022. Cette opération est emblématique de la stratégie de Batipart Europe par (i) la diversification des activités de la foncière dans un secteur nouveau, par (ii) un travail de transformation des actifs immobilier pour en optimiser la valeur et par (iii) la gestion du risque opérationnel directement au sein des équipes.

4

L'activité de développement immobilier

Cette activité est spécialisée dans le développement de bureaux à Paris et en première couronne avec un objectif de création de valeur rapide. L'intervention de Batipart Europe couvre le cycle complet de développement : depuis le sourcing et l'acquisition (remembrement foncier, achat d'immeubles et recherche de constructibilité additionnelle), en passant par le montage d'opérations, la conception et la construction, jusqu'à la location des immeubles et enfin leur revente.

Cette activité est caractérisée par un objectif de forte création de valeur, associée à une prise de risques plus élevée :

- > Le risque administratif (déclaration préalable, permis de construire) ;
- > Le risque de construction (coûts des travaux) ;
- > Le risque locatif ;
- > Le risque de cession.

Les actifs en portefeuille de ce véhicule représentent c. 500 M€, soit 12,5 % des actifs sous gestion de Batipart Europe.

8 opérations ont été lancées depuis 2018 en Île-de-France, pour un total de 100 000 m² livrés ou en cours de développement. Sur ces 8 opérations, 3 ont déjà été livrées et vendues pour une surface totale de 40 000 m².



MurMURE, Paris, France

1. Avantage concurrentiel

L'équipe d'une dizaine de personnes est constituée d'hyper-spécialistes de Paris, de la première couronne et de leur écosystème administratif.

Cette équipe est capable de gérer les quatre types de risques de ce métier (autorisation, construction, locatif, valeur de sortie). Cette capacité pour une équipe intégrée à gérer l'ensemble de ces risques est particulièrement rare sur la place de Paris.

L'équipe de Batipart Europe dispose d'un track record unique sur le marché parisien, avec plus de 20 actifs restructurés en 10 ans.

L'équipe s'appuie sur un réseau de prestataires de premier plan couvrant l'ensemble des disciplines nécessaires à la gestion des opérations.

2. Détention & valeur

La détention des véhicules dédiés à chaque projet d'investissement est partagée avec des co-investisseurs au cas par cas. Batipart Europe est toujours premier investisseur. Ce fonctionnement conforte la démarche partenariale et d'alignement d'intérêt.

La capacité d'investissement du fonds est de 1,3 Md€, dont deux tiers ont déjà été engagés.

3. Objectifs et éléments de performance

Compte tenu de son profil de risque, l'objectif de Batipart Europe au travers de cette activité est d'offrir des TRI élevés pour les investisseurs. Batipart Europe est en outre intéressé en cas de surperformance sur chacune des opérations. La cession des actifs peut intervenir dès que le niveau de création de valeur est suffisant et qu'une liquidité est possible. Ainsi un actif peut parfois être cédé bien avant la livraison du bâtiment (voire avant que les travaux ne soient engagés), dans un tel cas l'équipe Batipart Europe accompagne le nouveau propriétaire jusqu'à la livraison et les périodes de garanties usuelles qui s'ensuivent.

L'exemplarité environnementale des projets réalisés est une priorité : 100 % des projets sont certifiés et/ou labélisés à des niveaux très élevés. Le développement durable est au cœur des réflexions dès la conception des projets, lors de leur réalisation (chantiers éco responsables) et tout au long de la vie des immeubles construits.

4. Opérations emblématiques

Wellcome, Malakoff | Construction d'un nouveau siège d'entreprise

Batipart Europe a acquis à Malakoff 3 parcelles construites auprès de 3 vendeurs différents. Après ce remembrement l'opération a consisté à démolir les bâtiments obsolètes et à construire un immeuble de bureaux neuf de 14 200 m² aux meilleurs standards en termes d'ergonomie, de performance environnementale, d'architecture, de possibilité de services (zone mixte de salles de réunion, restaurant, cafétéria, salle de sport, vestiaires, conciergerie) et d'espaces extérieurs (jardins, terrasses et balcons). La qualité de l'immeuble a permis de séduire les équipes d'AXA Partners qui ont signé un bail en état futur d'achèvement début 2021.

Ensuite, l'immeuble a été cédé en VEFA à La Française puis livré en 2022 à la date initialement prévue, malgré les perturbations consécutives à la pandémie de Covid-19.

Batipart Europe a tenu tous ses engagements et échéances et a su construire une relation solide avec le locataire AXA Partners France et l'acquéreur La Française.

MOMENTUM, rue Poncelet, Paris | Réhabilitation d'un îlot de dimensions hors normes

L'actif en question est un immeuble d'environ 17 000 m², historiquement occupé et détenu par Orange et La Poste. Batipart Europe a racheté l'immeuble en deux phases et a conçu un projet sur l'ensemble. Les travaux consistent en une restructuration lourde permettant de transformer cet



MOMENTUM, Paris, France

immeuble de type industriel en un immeuble tertiaire de dernière génération. Cette transformation s'opérant dans un contexte réglementaire particulièrement délicat lié à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Paris. Le permis de construire a été octroyé par la ville de Paris. Un bail en état futur d'achèvement avec Wavestone a été signé en juillet 2024 sur près de 85 % des surfaces pour un objectif de livraison fin 2026.

MOMENTUM est un immeuble éco-conçu. La réponse aux enjeux environnementaux fait partie intégrante du cahier des charges de sa mutation (bien-être de ses occupants, réduction de l'empreinte carbone, recyclage et réemploi des matériaux, frugalité énergétique...).

MurMURE, boulevard de Charonne, Paris | Programmation originale, réhabilitation et conservation du patrimoine

Porté par Batipart Europe le projet MurMURE est lauréat du concours « Réinventer Paris II », un appel à projets urbains innovants organisé par la Mairie de Paris en 2018. Situé au 69 boulevard de Charonne, à Paris, en lieu et place d'un ancien poste de transformation électrique, le programme de MurMURE offrira 9 000 m² dédiés à la production sonore et musicale. Ce programme, inventé par les équipes et sélectionné par la ville parmi plus de 80 concurrents, comprendra des studios d'enregistrement de haute qualité en sous-sol et notamment un studio de très grande taille, inédit à Paris, pouvant accueillir un orchestre symphonique, une rue intérieure accessible au public avec bar, restaurant, commerces et échoppes à thématiques musicales ou sonore et des espaces de coworking en étage d'une superficie de 6 000 m².

En terme architectural MurMURE se veut respectueux du patrimoine existant (l'ancien poste de transformation électrique de 1929). La structure porteuse ainsi que les façades historiques sont conservées et mises en valeur. Les travaux ont démarré à l'été 2023 et dureront 2 ans, l'ouverture des portes de ce lieu inédit interviendra donc mi 2025.

Principales opérations menées par l'équipe de développement immobilier depuis 2012

L'activité se concentre sur la production d'immeubles de bureaux neufs, aux meilleurs standards, à Paris et en 1^{re} couronne parisienne. Cette activité est réalisée grâce à une équipe spécialisée et dédiée depuis plus de 15 ans.



Mermoz (2023)

11 bd Jean Mermoz, Neuilly-sur-Seine
Mixte (Bureaux, logements) : 2 800 m²



Carré Michelet (2018)

La Défense
Bureaux : 40 000 m²



Euler (2015)

1 rue Euler, Paris 8^e
Bureaux : 12 000 m²



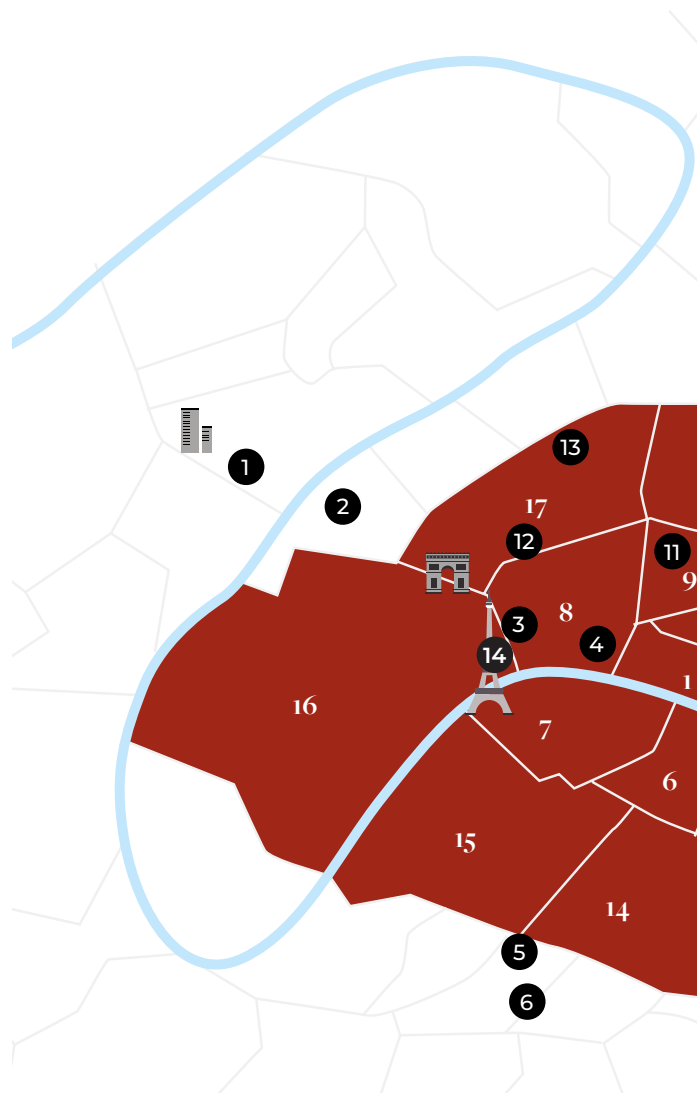
Laborde (2018)

15 rue Laborde, Paris 8^e
Bureaux : 19 000 m²



Safran (2021)

55 bd Charles de Gaulle, Malakoff
Bureaux : 22 000 m²





14
Goethe (En cours)
2 rue Goethe, Paris 16^e
Bureaux : 2 400 m²



13
Stream Building (2020)
48 Av Porte de Clichy, Paris 17^e
Mixte (Bureaux, hôtel, commerces) : 15 000 m²



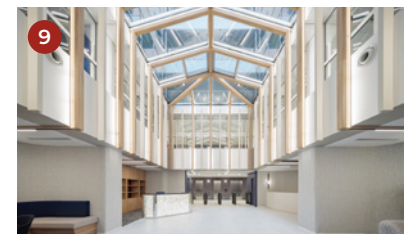
12
Momentum (En cours)
33 rue de Poncelet, Paris 17^e
Bureaux : 17 000 m²



11
Londres (2017)
14 rue de Londres, Paris 9^e
Bureaux : 6 000 m²



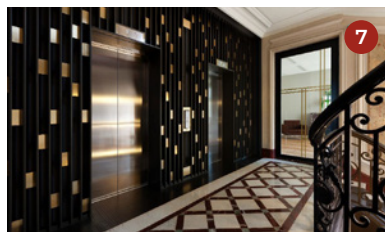
10
MurMURE (En cours)
69 bd de Charonne, Paris 11^e
Mixte (Bureaux, studios d'enregistrement, commerces) : 9 000 m²



9
Solar (2024)
30 rue Château des Rentiers, Paris 13^e
Mixte (Bureaux, école, self stockage) : 15 000 m²



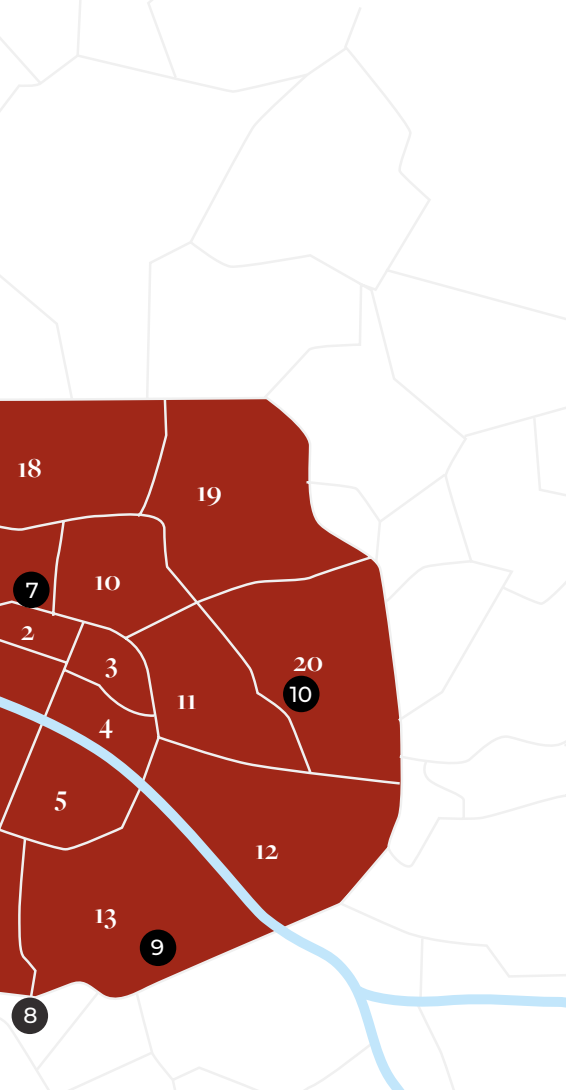
6
Wellcome (2024)
174 bd Camélinat, Malakoff
Bureaux : 14 000 m²



7
Laffitte La Fayette (2015)
22/24 rue La Fayette, Paris 9^e
Mixte (Bureaux, logements) : 8 000 m²



8
Cœur Fertile (En cours)
9 bis rue d'Arcueil, Gentilly
Mixte : 17 000 m²



5

Activités de prises de participations

Au-delà de ses activités de foncière et de développement immobilier, Batipart Europe investit dans des activités opérationnelles et instruit des dossiers de prise de participation dans des sociétés aux activités opérationnelles connexes aux siennes. Ainsi, historiquement, Batipart Europe a investi dans les activités suivantes.

1. Batipart Participations

Créé en 2018, le véhicule Batipart Participations investit dans des sociétés cotées européennes, quand l'équipe considère qu'elles subissent une décote importante. Au sein de ce véhicule : Batipart Europe investit aux côtés de 2 partenaires.

La stratégie d'investissement du véhicule vise à tirer profit des conditions de marché sur la base de convictions immobilières et financières fortes (participations long terme, allocation tactique permettant de bénéficier de la volatilité...).

2. F&A Asset Management

F&A Asset Management est une société spécialisée dans l'acquisition de murs de commerces en pieds d'immeubles pour le compte de ses clients. La société met notamment son savoir-faire spécifique en matière d'investissement et de gestion de l'immobilier de commerce à disposition d'investisseurs institutionnels et de family offices. F&A opère dans 25 villes françaises pour le compte de ses clients.

3. Urban Campus

Au cœur de sa stratégie sur le résidentiel, Batipart Europe est actionnaire minoritaire d'Urban Campus, un opérateur de coliving, avec lequel il développe des actifs en France et Espagne. Cet investissement lui permet d'être au plus proche du marché et de mieux appréhender les besoins de cette nouvelle classe d'actifs.



Cuatro Caminos II, coliving,
Madrid, Espagne



BATIPART