

DÉVELOPPEUR D'ENTREPRISES

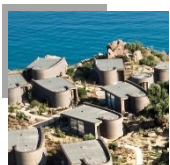
Créé en 1988 par Charles Ruggieri, Batipart puise ses racines dans la restructuration et la gestion des logements en Lorraine pour ensuite ouvrir ses activités aux différents secteurs de l'immobilier avec la volonté d'internationaliser son développement.

POLE EUROPE

Aux côtés de partenaires historiques, Batipart développe et gère en Europe différents véhicules d'investissement et fonde sa stratégie sur deux piliers :

STRATÉGIE DE RENDEMENT

LOISIRS ET SANTÉ



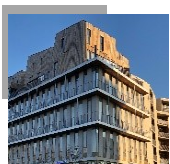
Batipart gère un patrimoine pan-européen d'actifs de Loisirs et de Santé sécurisé par des baux long terme.

HÔTELS



Batipart entreprend une nouvelle étape clé de son développement avec la création d'un véhicule d'investissements hôteliers en Murs & Fonds.

BUREAUX



Batipart valorise un portefeuille de bureaux en régions offrant une bonne diversification locative et en termes de localisation.

COMMERCES SPÉCIALISÉS



Batipart a structuré un portefeuille pan-européen d'actifs de commerce spécialisé dans le cadre d'une opération de sale&lease back.

STRATÉGIE DE CRÉATION DE VALEUR

PROMOTION DE BUREAUX



Batipart Développement réalise des opérations de développement à dominante Bureaux à Paris et en 1^{ère} couronne.

PRISE DE PARTICIPATIONS



Batipart Participations est un véhicule offrant une exposition diversifiée sur le secteur immobilier coté en Europe.

HISTOIRE

Reconversion et développement

Créé en 1988 par Charles Ruggieri, Batipart est un groupe familial qui a su promouvoir la reconversion et le développement immobilier à travers différentes sociétés: Immobilière Batibail, puis Covivio (anciennement Foncière des Régions) et enfin Eurosic entre 2011 et 2017. En 2017, Batipart a redéployé ses activités immobilières en Europe autour d'une plateforme unique de gestion, BATIPART IMMO EUROPE, tout en diversifiant son patrimoine autour de deux axes stratégiques : actifs de rendement et actifs à forte création de valeur.

Diversification et déploiement

A partir de 2001, Batipart renforce sa position dans le secteur immobilier et diversifie ses activités.

- Diversification dans le secteur de la santé avec la création du groupe Korian Médica, leader européen des établissements de prise en charge globale de personnes dépendantes (participation cédée en 2014).
- Diversification dans le secteur des loisirs par la détention des murs de différents villages vacances ainsi que dans l'hôtellerie plein air.

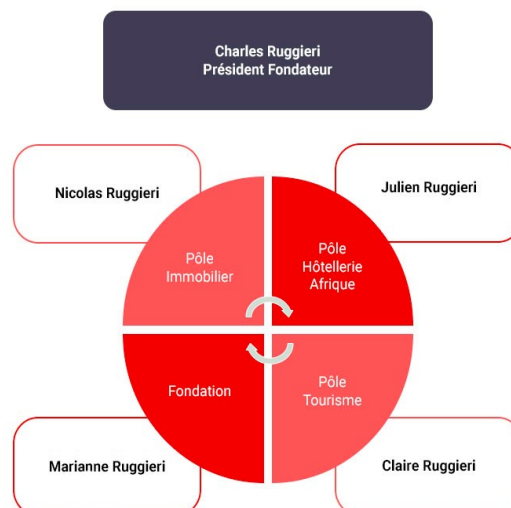
Diversification et internationalisation

Au processus de diversification se rajoute un objectif d'internationalisation.

- Batipart entreprend la création du groupe hôtelier panafricain Onomo, plateforme d'hôtellerie d'affaires milieu de gamme. Par la suite, Batipart renforce sa position dans le secteur de l'hôtellerie par le développement d'une nouvelle plateforme hôtelière au Luxembourg, Anama.
- En Amérique du Nord, cette diversification s'illustre encore par un partenariat important avec le groupe Cogir dans l'immobilier.
- La famille travaille par ailleurs à la constitution d'une plateforme de développement dans le secteur du tourisme dont l'acquisition en 2019 du Parc Oméga au Québec, parc animalier et culturel situé dans la région de Montebello, marque le début.

Transmission

Depuis 2005, l'implication des enfants de Charles et Marianne Ruggieri a conduit à une organisation du Groupe autour de pôles d'activité, chacun mené sous la responsabilité d'un membre de la famille. Cette implication croissante a finalement été consacrée en 2018 par la transmission de l'entreprise par Charles et Marianne Ruggieri au profit de leurs 3 enfants. Cette transmission s'inscrit dans une logique de pérennité, chaque membre de la famille participant aux organes de gouvernance du Groupe.



VALEURS BATIPART

Par ses différents investissements et l'organisation de ses équipes, Batipart joue un rôle de développeur d'affaires long terme, familial, avec une gestion raisonnée et durable qui place l'aventure entrepreneuriale au cœur de son activité.



PHILANTHROPIE

Le groupe Batipart soutient depuis 2007 différents projets de développement dans les domaines de l'éducation et de l'environnement.

Depuis octobre 2013, la fondation familiale Juniclair, établie au Luxembourg, est reconnue d'utilité publique.

La contribution annuelle du groupe Batipart à cette activité est de l'ordre de 1M € par an.



4-6 rue du Fort Rheinsheim
L-2419 Luxembourg

+352 27 35 13 1001

www.juniclair.org

LA PLATEFORME DE BATIPART EN EUROPE

Après avoir participé en 2017 à la constitution de l'ensemble Gecina-Eurosic, 1ère foncière européenne de bureaux, en cédant sa participation Eurosic à Gecina, Batipart procède au redéploiement de ses activités immobilières **en Europe en créant une plateforme unique de gestion.**

Ce redéploiement s'accompagne d'une **diversification** soutenue par l'acquisition d'actifs du portefeuille Eurosic sur les **secteurs des loisirs et de la santé**, puis **de bureaux en Régions** en 2018. En 2019, Batipart poursuit son développement avec l'acquisition d'un portefeuille **d'hôtels en Murs&Fonds**. La diversification est renforcée en 2020 par l'acquisition, pour plus de 500 M€, d'un **portefeuille pan-européen de commerces spécialisés** loués à Leroy-Merlin et Bricoman, avec la mise en place d'un partenariat avec Groupe Adeo qui débute avec cette opération de sale&lease back.

L'activité de Batipart est aujourd'hui établie dans **7 pays européens.**

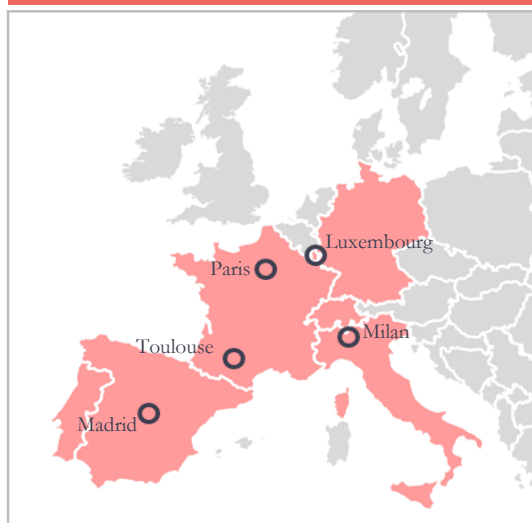
L'équipe immobilière de Batipart en Europe regroupe environ 60 personnes réparties sur 5 plateformes. Cette organisation permet aux membres de l'équipe d'être au plus près des actifs pour une gestion efficace de l'ensemble des activités : investissement, asset management, sourcing, montage et gestion d'opérations de développement, ingénierie financière et montage d'opérations transfrontalières et recherche et veille sur le secteur de l'immobilier coté et non coté.

L'équipe de management a plus de 15 ans d'expérience commune en immobilier et a contribué à la création des différentes sociétés développées avec succès par Batipart au cours des 10 dernières années.

Pôle Europe – chiffres clés

- 4 Mds € d'actifs sous gestion
- 7 véhicules de co-investissement
- Présence dans 7 pays européens

Localisation des actifs



○ Localisation des équipes

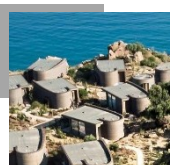
Luxembourg	4-6 Rue du Fort-Rheinsheim L-2419 Luxembourg
France	9 rue de l'Amiral Hamelin 75 116 Paris
	6 rue Brindejonc des Moulinais, 31506 CS75869 Toulouse Cedex 5
Espagne	Calle Serrano n° 16 28001 Madrid
Italie	Via Agnello 5 20121 Milano

www.batipart.com

STRATÉGIE DE RENDEMENT

LOISIRS ET SANTÉ

Chiffres clés

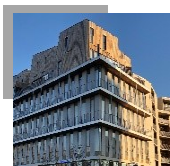


A travers **Lagune, Lagune International et Elaia Investments Spain**, Batipart accompagne ses locataires, grands opérateurs Loisirs et Santé, dans leur développement afin de créer de la valeur et renforcer leur pérennité en Europe.

- 3,5 Mds € d'actifs sous gestion
- 6 véhicules de co-investissement
- Présence en France, Suisse, Espagne, Portugal, Allemagne, Italie, Luxembourg
- Objectif de rendement supérieur à 7%

Le portefeuille se caractérise par des **baux longs** (durée ferme de plus de 10 ans) sécurisés avec des locataires de qualité tels que Club Med, Pierre & Vacances, Center Parcs. En 2019, Batipart a poursuivi la **diversification** de son portefeuille avec l'acquisition de 3 hôtels en sale&lease back auprès de B&B Hotels en Italie, et la livraison du Club Med Alpe d'Huez après une rénovation complète.

BUREAUX



Le portefeuille de bureaux en France détenu à travers **Batipart Régions** se concentre sur quelques **grandes métropoles régionales** (Nantes, Toulouse, Montpellier, Marseille, Nice).

Le portefeuille est composé à fin 2020 de plus d'une vingtaine d'actifs avec plus de 150 locataires. Cette **diversification de la base locative et des localisations** contribue à la résilience du portefeuille.

COMMERCE SPÉCIALISÉS



Le portefeuille est composé de 42 actifs répartis sur 4 pays en **Europe** (France, Espagne, Italie et Portugal) et représente une surface totale de plus de 400.000 m². Il est intégralement loué aux enseignes Leroy Merlin et Bricoman, et sécurisé par des **baux long-terme**.

L'acquisition a été réalisée en sale and lease back auprès du Groupe Adeo, leader mondial de l'amélioration de l'habitat et de la distribution d'articles de bricolage, qui conservera 20% de la structure nouvellement créée, Alma LMB.

HÔTELS



Batipart a créé un véhicule de co-investissement en **hôtels Murs & Fonds en Europe, Anama**. La première étape a eu lieu en 2019 avec l'acquisition de 6 hôtels (≈1000 clés) Novotel, Sofitel et Mama Shelter en murs et fonds, ainsi que de 2 immeubles de bureaux au Luxembourg, faisant ainsi de Batipart le **leader du marché hôtelier 4* et 5* Luxembourgeois**, pour un investissement de plus de 400 M€.

Le Mama Shelter Luxembourg, inauguré en 2020, est un projet novateur qui fait cohabiter un espace hôtellerie et un espace coworking toujours dans l'esprit d'ultra-connectivité, de fun et de confort.

STRATÉGIE DE CRÉATION DE VALEUR

PROMOTION DE BUREAUX



A travers **Batipart Développement**, Batipart réalise des opérations de développement et de promotion de **bureaux à Paris et en 1ère couronne**.

Chiffres clés

- Capacité de 1 Md€, engagée pour près de 250 M€
- Véhicules dédiés par opération
- TRI cible de 12%

La stratégie consiste à maîtriser l'intégralité de la chaîne de valeur d'un projet 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, les autorisations administratives, la conception et construction, jusqu'à la location des immeubles puis enfin leur revente.

Le marché de bureaux parisien et de 1ère couronne est un marché profond et qui est à la recherche d'offres de qualité offrant une bonne desserte en transports.

Batipart Développement développe actuellement plusieurs projets dont le projet **Wellcome** :

- Opération de remembrement foncier (3 parcelles) à Malakoff pour développer un immeuble de bureaux neufs de 14 000 m² au pied d'une gare du Grand Paris
- Permis de construire déposé fin 2018, obtenu en avril 2019.



PRISE DE PARTICIPATIONS



Batipart Participations est un véhicule dédié à l'investissement en titres de **sociétés immobilières cotées en Europe** offrant une exposition diversifiée sur le secteur

immobilier coté en termes de produits sous-jacents et permettant de bénéficier de l'attractivité de situations particulières selon la volatilité des marchés.

Chiffres clés

- Capacité de 74 M€
- Rendement cible supérieur à 8%

Le secteur coté de l'immobilier en Europe est une bonne représentation des marchés physiques avec une diversité par pays et par classes d'actifs et offrant de nombreuses thématiques d'investissement.

La variété et la profondeur du secteur immobilier coté en Europe permet de sélectionner des marchés porteurs, des actifs de qualité et les bonnes équipes de management. En analysant le secteur et les sociétés aussi bien du point de vue financier qu'opérationnel, l'objectif est d'identifier des prix d'entrée attractifs.