



PARIS INN GROUP
Hotel Investment and Asset Management

Revue de presse
du 13 avril 2015

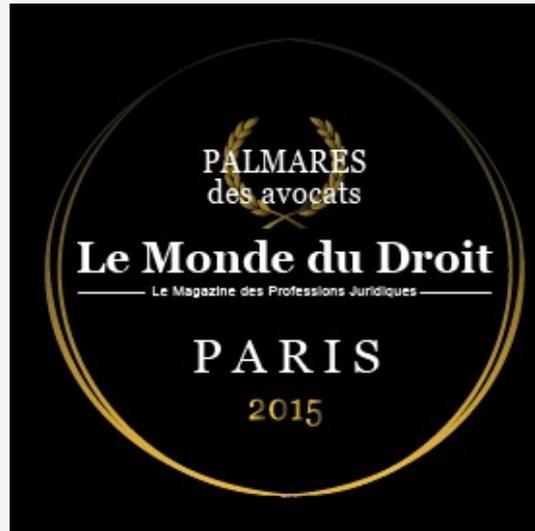
Service de la Communication
Documents réservés à l'usage interne

Sommaire

CMS Bureau Francis Lefebvre, conseil d'un groupe d'investisseurs <i>Lemondedudroit.Fr - 11/04/2015</i>	3
Dans les foulées d'un dirigeant marathonien <i>Lesechos.Fr - 13/04/2015</i>	4
Dans les foulées d'un dirigeant marathonien <i>Echos [Les] - 13/04/2015</i>	6
Jean-Bernard Falco(Président, Paris Inn Group) <i>Echos [Les] - 13/04/2015</i>	9
CMS Bureau Francis Lefebvre conseil d'un groupe d'investisseurs dans le cadre d'un club... <i>Lawinfrance.Com - 09/04/2015</i>	10
Communiqué : Paris Inn Group et Eternam annoncent la création d'un Club-Deal composé d'... <i>Tendancehotellerie.Fr - 10/04/2015</i>	11
Une bulle hôtelière est-elle en train de voir le jour à Paris ? <i>Lhotellerie- Restauration.Fr - 10/04/2015</i>	13
Paris Inn Group et Eternam annoncent la création d'un Club-Deal composé d'investisseurs... <i>Journaldespalaces.Com - 08/04/2015</i>	15
Paris Inn Group et Eternam annoncent la création d'un Club-Deal composé d'investisseurs... <i>Next- Finance.Net - 09/04/2015</i>	17
Intégrer une stratégie digitale <i>L' Industrie Hôtelière - 01/04/2015</i>	19
Mouvement <i>Aquae - L'officiel Thermalisme Thalasso & Spa - 31/03/2015</i>	20
Paris Inn Group et Eternam créent un club-deal <i>Businessimmo.Com - 08/04/2015</i>	21
Paris Inn Group et Eternam créent un "club deal" et acquièrent l'hôtel Best Western Fra... <i>Immoweek.Fr - 08/04/2015</i>	23
Paris Inn Group et Eternam annoncent la création d'un Club-Deal <i>Veilleinfotourisme.Fr - 08/04/2015</i>	24



CMS Bureau Francis Lefebvre, conseil d'un groupe d'investisseurs



CMS Bureau Francis Lefebvre est intervenu en qualité de conseil d'un groupe d'investisseurs dans le cadre d'un club deal portant sur l'acquisition de l'hôtel Best Western France Europe menée par **Paris Inn** Group et Eternam.

C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre

CMS Bureau Francis Lefebvre a annoncé avoir conseillé un groupe d'investisseurs pour la structuration fiscale d'une opération d'investissement immobilier menée par les sociétés Eternam et **Paris Inn** Group.

Paris Inn Group, gestionnaire et investisseur hôtelier et Eternam, la filiale du groupe Cyrus qui conseille leurs grands investisseurs immobiliers, ont ainsi créé un Club-Deal composé d'investisseurs privés, family offices et institutionnels. Dans ce cadre, **Paris Inn** Group et Eternam ont levé 30 M € aux fins d'acquisition d'actifs hôteliers en pleine propriété auprès de cette catégorie d'investisseurs.

Concomitamment à cette première levée de fonds, la société créée a acquis un 1er établissement, l'hôtel Best Western France Europe, d'une capacité de 43 chambres, qui vient tout juste de recevoir son homologation 4**** conformément à ce qui était annoncé et attendu dans les travaux de Due Diligence.

Le groupe d'investisseurs compte notamment un institutionnel, Extendam (Bertrand Pulles, Jean-Marc Palhon et Matthieu Dracs) et **Paris Inn** Group à hauteur de 10%.

L'équipe de CMS Bureau Francis Lefebvre intervenue sur la structuration fiscale de cette opération était composée de Luc Jaillais, avocat associé, Florian Burnat et Sophie Delplancke, avocats.



Dans les foulées d'un dirigeant marathonien



Parmi les 50.000 coureurs du Marathon de Paris, dimanche dernier, figuraient de nombreux patrons et personnalités. Se préparer à cette épreuve sportive est un défi dans leurs plannings chargés.

Dimanche 12 avril, Paris accueillait son marathon. Sur les 42.195 kilomètres de bitume parisien, des personnalités des affaires ont chacune relevé leur propre défi, le souffle régulier et l'oeil sur le chrono : les noms de Pascal Lamy, l'ancien directeur général de l'Organisation mondiale du commerce, d'Olivier Blum et de Philippe Delorme, respectivement DRH et directeur général de Schneider Electric, sponsor de l'événement, et de Jean-Yves Charlier, nouveau CEO de l'opérateur télécoms VimpelCom (ex-DG de SFR) figuraient sur la feuille de départ. Analyse de ce qui motive ces leaders.

Se défouler d'une façon compatible avec le business

Les dirigeants ne cachent pas leur passion pour le « running », qui dynamise leur image, voire booste leur leadership. La vice-présidente de Sanofi, Pascale Witz, est adepte des courses longues. A la Caisse des Dépôts et Consignations, la nouvelle directrice des investissements locaux, Gabrielle Gauthey, court tous les matins. Exutoire, sortir se dépenser sur l'asphalte et les sentiers leur est devenu indispensable. Jusqu'à s'entraîner pour l'épreuve reine des courses de fond. « *Le marathon répond à un besoin des dirigeants face au stress et se plie à leurs contraintes* », note Pascal Lamy.

Eprouver son endurance mentale et physique

« *Courir, c'est comme diriger, cela demande d'avoir la Sraddha, un concept de yoga définissant une immense foi qui soulève les montagnes* », considère Jean-François Rial, le PDG de Voyageurs du Monde. Le 30^e kilomètre d'un marathon est fatidique. « *Et pourtant, il faut continuer* », souligne-t-il. « *Aimer la course à pied, c'est correspondre au même profil psychologique de maso que ceux qui assument un poste à responsabilité* », retient Pascal Lamy en plaisantant à peine. Certains patrons sont juste des sportifs accomplis. « *Avec l'hiver et les repas, j'ai trois kilos de trop, je m'attends à faire un mauvais temps à Paris* », maugréait un homme d'affaires, pointilleux sur sa préparation. D'autres dirigeants ont des raisons plus pragmatiques d'apprécier ce type d'effort physique. « *Niveau business, c'est le sport idéal : par rapport au golf, c'est se dépenser plus ; par rapport au tennis, c'est un sport que l'on peut pratiquer seul sans risque de décommander un partenaire* », remarque Gilles Samyn, administrateur au nom du holding d'Albert Frère chez M6 et Groupe Flo, entre autres.

S'oxygéner pour mieux réfléchir

Certains patrons courent, casques sur les oreilles pour se détendre et écouter de la musique, ou portables en main pour suivre des applications mesurant leur effort. D'autres, très habiles, répondent même à leurs textos. « *Je lis mes mails et je réfléchis à mes réponses en courant* », reconnaît **Jean-Bernard Falco**, le président de **Paris Inn** Group, un groupe de services hôteliers. Egalement à la tête d'une société de gestion financière, Gilles Samyn garde toujours ses affaires dans un coin de la tête. « *Quand je cours, je pense en boucle, raconte-t-il, en rentrant d'un footing, je me jette sur un crayon pour noter des idées.* » Courir, bon pour l'efficacité ? Deux universitaires allemands, Peter Limbach et Florian Sonnenburg, approuvent : leur étude, menée sur dix ans, auprès de 9.500 entreprises, montre qu'une société dirigée par un patron marathonien était valorisée 5 % de plus que ses concurrents de taille comparable !

Rééquilibrer corps et esprit

Bonne nouvelle, préparer un marathon ne demande que quatre mois de préparation intense, à raison de quatre entraînements hebdomadaires pour un dirigeant déjà sportif. « *C'est jouable* », assure Edouard Cassagnol, responsable pour Amaury sport organisation du Marathon de Paris. A condition de s'organiser : « *Le matin ou le soir, il faut prévoir des séances courtes de 45 minutes à 1 heure et profiter du week-end pour des sorties longues de 2 heures, voire plus* », explique-t-il. Certains bloquent des créneaux précis sur leur agenda. D'autres profitent de toute annulation de rendez-vous pour changer de tenue et sortir. « *J'ai toujours mes chaussures avec moi* », affirme Xavier Urbain, le PDG de l'entreprise de logistique Ceva. Pour tous, flexibilité dans les horaires et rigueur sur la fréquence d'entraînement sont les maîtres mots. « *C'est la course* », sourient fréquemment les dirigeants entre deux réunions. « *Courir est un rendez-vous que j'ai dans un coin de ma tête toute la journée* », note Bruno Thévenin, le directeur général de PepsiCo.

Tester son adaptabilité aux circonstances

Diriger et préparer un marathon demande une flexibilité géographique. Courir sous l'effet du jetlag serait même une façon d'adoucir ce mal des grands voyageurs. Habités, Pascal Lamy, Gilles Samyn et Jean-François Rial collectionnent les footings dans des décors de carte postale : au milieu des pyramides du Caire, le long des plages de Rio de Janeiro ou... sous bonne escorte dans un parc au Bangladesh. Les dirigeants les plus exposés restent accompagnés par leurs gardes du corps. Une mesure de sécurité « *très pesante* », souligne Pascal Lamy. En poste à la Commission européenne, il lui fallait en effet demander des cerbères prêts à le suivre dans ses foulées du jour.

« Réseauter » dans l'action

Les entraînements communs entre pairs, teintés de discussion d'affaires, sont fréquents. Pascal Lamy a ainsi mieux connu quelques-uns de ses interlocuteurs, comme Romano Prodi ou Robert Kreuzig (Banque mondiale).

Courir est bon pour la santé. Mais attention : cet effort intense pour le coeur requiert une surveillance de près par un médecin, au-delà de 50 ans. @FL_DebesSuivre



Dans les foulées d'un dirigeant marathonien

SPORT ET LEADERSHIP //

Parmi les 50.000 coureurs du Marathon de Paris, dimanche dernier, figuraient de nombreux patrons et personnalités. Se préparer à cette épreuve sportive est un défi dans leurs plannings chargés.

Florian Dèbes

[@FL_Debes](#)

Dimanche 12 avril, Paris accueillait son marathon. Sur les 42.195 kilomètres de bitume parisien, des personnalités des affaires ont chacune relevé leur propre défi, le souffle régulier et l'œil sur le chrono : les noms de Pascal Lamy, l'ancien directeur général de l'Organisation mondiale du commerce, d'Olivier Blum et de Philippe Delorme, respectivement DRH et directeur général de Schneider Electric, sponsor de l'événement, et de Jean-Yves Charlier, nouveau CEO de l'opérateur télécoms VimpelCom (ex-DG de SFR) figuraient sur la feuille de départ. Analyse de ce qui motive ces leaders.

Se défouler d'une façon compatible avec le business

Les dirigeants ne cachent pas leur passion pour le « running », qui dynamise leur image, voire booste leur leadership. La vice-présidente de Sanofi, Pascale Witz, est adepte des courses longues. A la Caisse des Dépôts et Consignations, la nouvelle directrice des investissements locaux, Gabrielle Gauthey, court tous les matins. Exutoire, sortir se dépenser sur l'asphalte et les sentiers leur est devenu indispensable. Jusqu'à s'entraîner pour l'épreuve reine des courses de fond. « *Le marathon répond à un besoin des dirigeants face au stress et se plie à leurs contraintes* », note Pascal Lamy.

Eprouver son endurance



mentale et physique

« Courir, c'est comme diriger, cela demande d'avoir la *Sraddha*, un concept de yoga définissant une immense foi qui soulève les montagnes », considère Jean-François Rial, le PDG de Voyageurs du Monde. Le 30^e kilomètre d'un marathon est fatidique. « Et pourtant, il faut continuer », souligne-t-il. « Aimer la course à pied, c'est correspondre au même profil psychologique de maso que ceux qui assument un poste à responsabilité », retient Pascal Lamy en plaisantant à peine. Certains patrons sont juste des sportifs accomplis. « Avec l'hiver et les repas, j'ai trois kilos de trop, je m'attends à faire un mauvais temps à Paris », maugréait un homme d'affaires, pointilleux sur sa préparation. D'autres dirigeants ont des raisons plus pragmatiques d'apprécier ce type d'effort physique. « Niveau business, c'est le sport idéal : par rapport au golf, c'est se dépenser plus ; par rapport au tennis, c'est un sport que l'on peut pratiquer seul sans risque de décommander un partenaire », remarque Gilles Samyn, administrateur au nom du holding d'Albert Frère chez M6 et Groupe Flo, entre autres.

S'oxygéner pour mieux réfléchir

Certains patrons courent, casques sur les oreilles pour se détendre et écouter de la musique, ou portables en main pour suivre des applications mesurant leur effort. D'autres, très habiles, répondent même à leurs textos. « Je lis mes mails et je réfléchis

à mes réponses en courant », reconnaît Jean-Bernard Falco, le président de Paris Inn Group, un groupe de services hôteliers. Également à la tête d'une société de gestion financière, Gilles Samyn garde toujours ses affaires dans un coin de la tête. « Quand je cours, je pense en boucle, raconte-t-il, en rentrant d'un footing, je me jette sur un crayon pour noter des idées. » Courir, bon pour l'efficacité ? Deux universitaires allemands, Peter Limbach et Florian Sonnenburg, approuvent : leur étude, menée sur dix ans, auprès de 9.500 entreprises, montre qu'une société dirigée par un patron marathonnier était valorisée 5 % de plus que ses concurrents de taille comparable !

Rééquilibrer corps et esprit

Bonne nouvelle, préparer un marathon ne demande que quatre mois de préparation intense, à raison de quatre entraînements hebdomadaires pour un dirigeant déjà sportif. « C'est jouable », assure Edouard Cassignol, responsable pour Amaury sport organisation du Marathon de Paris. A condition de s'organiser : « Le matin ou le soir, il faut prévoir des séances courtes de 45 minutes à 1 heure et profiter du week-end pour des sorties longues de 2 heures, voire plus », explique-t-il. Certains bloquent des créneaux précis sur leur agenda. D'autres profitent de toute annulation de rendez-vous pour changer de tenue et sortir. « J'ai toujours mes chaussures avec moi », affirme Xavier Urbain, le PDG de l'entreprise de logistique Ceva.

Pour tous, flexibilité dans les horaires et rigueur sur la fréquence d'entraînement sont les maîtres mots. « C'est la course », sourient fréquemment les dirigeants entre deux réunions. « Courir est un rendez-vous que j'ai dans un coin de ma tête toute la journée », note Bruno Thévenin, le directeur général de PepsiCo.

Tester son adaptabilité aux circonstances

Diriger et préparer un marathon demande une flexibilité géographique. Courir sous l'effet du jetlag serait même une façon d'adoucir ce mal des grands voyageurs. Habitués, Pascal Lamy, Gilles Samyn et Jean-François Rial collectionnent les footings dans des décors de carte postale : au milieu des pyramides du Caire, le long des plages de Rio de Janeiro ou... sous bonne escorte dans un parc au Bangladesh. Les dirigeants les plus exposés restent accompagnés par leurs gardes du corps. Une mesure de sécurité « très pesante », souligne Pascal Lamy. En poste à la Commission européenne, il lui fallait en effet demander des cerbères prêts à le suivre dans ses foulées du jour.

« Réseauter » dans l'action

Les entraînements communs entre pairs, teintés de discussion d'affaires, sont fréquents. Pascal Lamy a ainsi mieux connu quelques-uns de ses interlocuteurs, comme Romano Prodi ou Robert Kreuzig (Banque mondiale). ■



À NOTER
Courir est bon pour la santé.
Mais attention: cet effort intense
pour le cœur requiert une
surveillance de près par
un médecin, au-delà de 50 ans.

Photo Elodie Grégoire/RÉA



L'EXEMPLE
À SUIVRE

Jean-Bernard Falco

(Président, Paris Inn Group)

**- CE PATRON PRÉPARE
DES MARATHONS AVEC
SES COLLABORATEURS
ET PARTENAIRES.**

En 2014, Jean-Bernard Falco a emmené 55 de ses salariés à New York. Ensemble, ils s'étaient auparavant entraînés un an et demi pour le mythique marathon. Convaincu que la course à pied contribue à nouer des liens tout en serrant les lacets, le patron a monté une association, Run Inn Paris, à laquelle adhèrent ses « hommes de confiance » (avocats, banquiers, etc.). On y parle parfois aussi affaires.

Eric Bernard



CMS Bureau Francis Lefebvre conseil d'un groupe d'investisseurs dans le cadre d'un club deal portant sur l'acquisition de l'hôtel Best Western France Europe menée par Paris Inn Group et Eternam.

CMS Bureau Francis Lefebvre conseil d'un groupe d'investisseurs dans le cadre d'un club deal portant sur l'acquisition de l'hôtel Best Western France Europe menée par **Paris Inn Group** et Eternam. jeudi 9 avril 2015 CMS Bureau Francis Lefebvre annonce aujourd'hui avoir conseillé un groupe d'investisseurs pour la structuration fiscale d'une opération d'investissement immobilier menée par les sociétés Eternam et **Paris Inn Group**. **Paris Inn Group**, gestionnaire et investisseur hôtelier et Eternam, la filiale du groupe Cyrus qui conseille leurs grands investisseurs immobiliers, ont ainsi créé un Club-Deal composé d'investisseurs privés, family offices et institutionnels. Dans ce cadre, **Paris Inn Group** et Eternam ont levé 30M aux fins d'acquisition d'actifs hôteliers en pleine propriété auprès de cette catégorie d'investisseurs. Concomitamment à cette première levée de fonds, la société créée a acquis un 1er établissement, l'hôtel Best Western France Europe, d'une capacité de 43 chambres, qui vient tout juste de recevoir son homologation 4**** conformément à ce qui était annoncé et attendu dans les travaux de Due Diligence. Le groupe d'investisseurs compte notamment un institutionnel, Extendam (Bertrand Pulles, Jean-Marc Palhon et Matthieu Dracs) et **Paris Inn Group** à hauteur de 10%. L'équipe de CMS Bureau Francis Lefebvre intervenue sur la structuration fiscale de cette opération était composée de Luc Jaillais, avocat associé, Florian Burnat et Sophie Delplancke, avocats. Plus d'informations sur CMS Bureau Francis Lefebvre .



Communiqué : Paris Inn Group et Eternam annoncent la création d'un Club-Deal composé d'investisseurs privés, family offices et institutionnels

10 avril 2015 à 09h40min par TH - Mots clés: investissement - finance -

(note moyenne pondérée par le nombre de votes)Contenu copié-collé du communiqué de presse officiel de son émetteur qui en assume l'entière responsabilité. TendanceHotellerie n'approuve ni ne désapprouve ce communiqué.**Paris Inn** Group, gestionnaire et investisseur hôtelier et Eternam, la filiale du groupe Cyrus qui conseille leurs grands investisseurs immobiliers, annoncent la création d'un Club-Deal composé d'investisseurs privés, family offices et institutionnels. Dans le cadre de cette opération, **Paris Inn** Group et Eternam ont levé 30Meuro aux fins d'acquisition d'actifs hôteliers en pleine propriété auprès de cette catégorie d'investisseurs. Concomitamment à la première levée de fonds, la société créée a acquis un 1er établissement, l'hôtel Best Western France Europe, d'une capacité de 43 chambres et qui vient tout juste de recevoir son homologation 4**** conformément à ce qui était annoncé et attendu dans les travaux de Due Diligence. Compte-tenu de ses liens historiques et de confiance mutuelle avec les propriétaires de cet hôtel, Monsieur et Madame Albar (famille présente depuis près d'un siècle dans l'industrie hôtelière parisienne), **Paris Inn** Group, entreprise leader de la gestion hôtelière parisienne, conservera la gestion de cet hôtel offrant ainsi aux investisseurs qui lui ont fait confiance un potentiel de valorisation attractif, gage de sécurité de leur placement. Le groupe d'investisseurs compte notamment un institutionnel, Extendam (Bertrand Pulles, Jean-Marc Palhon et Matthieu Dracs) et **Paris Inn** Group à hauteur de 10%. Extendam, société de gestion indépendante leader du capital investissement en hôtellerie en France et dédiée à l'investissement dans les actifs tangibles, a fait de l'investissement dans l'hôtellerie un axe fort de son développement (déjà 70 hôtels aux portefeuilles des fonds) en choisissant d'accompagner des entrepreneurs professionnels du secteur dans leurs projets de croissance. Le partenariat engagé avec **Paris Inn** Group, leader de la gestion hôtelière parisienne, s'inscrit ainsi parfaitement dans la philosophie déployée par Extendam dans le cadre de ses investissements **hôtelières. Jean-Bernard Falco**, Président fondateur de **Paris Inn** Group et de la société créée dans le cadre du nouveau club-deal se réjouit de cette nouvelle acquisition : « C'est un honneur pour moi d'avoir réuni à nos côtés, grâce à l'intervention d'Eternam, plus de 25 investisseurs, personnes privées, family offices et institutionnels afin d'acquérir plusieurs établissements hôteliers parisiens en pleine propriété dont le 1er est l'hôtel Best Western France Europe qui a obtenu conformément à ce qui était prévu son homologation 4****. Cet hôtel est véritablement une pépite de 43 chambres avec un potentiel de valorisation très attractif. Pour réaliser cette opération et à l'heure où les actifs hôteliers parisiens en pleine propriété disponibles à l'acquisition se font de plus en plus rares, sont de plus en plus prisés et de plus en plus chers ce qui accentue une concurrence déjà exacerbée entre potentiels acquéreurs, nous avons bénéficié d'un climat de confiance favorable avec les vendeurs, gérant pour leur compte cet actif depuis 10 ans ; que Monsieur et Madame Albar en soient de nouveau grandement remerciés ». Sacha Rubinski, Directeur Général d'Eternam, de son côté ajoute : « Cette opération en club-deal rentre complètement dans notre stratégie qui permet de rendre accessible à des investisseurs privés et fortunés des actifs immobiliers et hôteliers de grande qualité et traditionnellement réservés à des institutionnels. Pour la plupart de nos clients sur ce projet, essentiellement des entrepreneurs, nous avons cherché à leur trouver une solution leur permettant de remployer des capitaux issus de cessions en sursis d'imposition, mais dans un contexte beaucoup plus rassurant que le private equity classique. En effet, associer un immeuble à un fonds de commerce hôtelier, dans un marché comme celui de Paris, offre des perspectives de sécurisation et de développement de son capital important compte-tenu de la demande

exponentielle du nombre de touristes qui viennent séjourner dans la capitale. » Bertrand Pullès, Directeur associé chez Extendam, indique pour sa part que « **Paris Inn** Group a développé un projet répondant parfaitement aux critères d'Extendam dans le choix de ses investissements, s'appuyant sur son expérience et une gestion de qualité qui assurent la pérennité de notre collaboration ». **Paris Inn** Group et Eternam offrent ainsi une opportunité unique aux nouveaux investisseurs réunis au sein de ce Club-Deal d'avoir accès au milieu très fermé de l'industrie hôtelière. Dans cette opération menée par **Paris Inn** Group fondée et dirigée par Céline et **Jean-Bernard Falco** ainsi que **Grégory Pourrin**, Directeur Général et Eternam (Sacha Rubinski, Jonathan Donio), les investisseurs ont été conseillés par Paul Hastings pour la partie juridique (David Lacaze et Isabelle Augais-Mariani), Francis Lefebvre pour la structuration fiscale (Luc Jaillais, Florian Burnat et Sophie Delplancke), RBA pour l'audit comptable (Soly Benzaquen), Deloitte pour les valorisations hôtelières (Philippe Gauguier et Julien Guittet), le cabinet Moreau Expertise pour l'audit technique (Colin Chaillou). Les partenaires financiers ayant accompagné l'ensemble de ces acteurs sont ceux qui accompagnent la famille Albar et **Paris Inn** Group depuis toujours, gage de la confiance qui leur a été de nouveau témoignée : Bpifrance (Pedro Novo, Pascale Courcelle, Hortense de Blighnières, Julien Alberge), Natixis Lease (Corinne Le Roux), Banque Populaire Rives de Paris (Jean-François Gombert et Hervé Gobron) et la Bred (Julia Quiros et Christophe Gomes). Le cabinet Richard (Charly Richard, Véronique Pagès et Josiane Perocheau) est quant à lui intervenu en qualité de conseil juridique de la famille Albar aux côtés de l'Étude Flusin & Associés, Notaires (Maître Cécile Miralles), Carmyn, CAC historique des sociétés (Didier Hassan et Enguerrand Boissonnet) et du cabinet d'expertise-comptable, Octopus-Expertise (Stéphane Belin). Si vous copiez cet article, n'oubliez pas d'insérer le lien vers sa source : <http://suiv.me/4711>



Une bulle hôtelière est-elle en train de voir le jour à Paris ?

Si Paris reste 'la' ville qu'il faut avoir visité au moins une fois dans sa vie, son attractivité pour les investisseurs semble faiblir depuis 2011.

Paris - l'une des premières destinations touristiques au monde - vit un vrai paradoxe : l'appétence des investisseurs hôteliers prêts à payer des prix très élevés pour acquérir un établissement remet en cause les paramètres de valorisation des investisseurs dits historiques. Baisse de fréquentation, hausse des prix, loyers de plus en plus chers, offre pléthorique de biens hôteliers et non hôteliers, les professionnels s'interrogent. Une bulle hôtelière est-elle réellement en train de se créer à Paris, comme le concluait une conférence Deloitte In Extenso qui s'est tenue en février dernier ? Selon un rapport de l'Insee, repris par l'association Alliance 46.2 Entreprendre en France pour le tourisme, "La fréquentation serait en baisse partout, même en Île-de-France où l'on assiste à un décrochage depuis juillet 2002, avec un déficit de 1 572 000 nuitées en cumul sur douze mois à septembre 2014". Entre 2005 et 2008 pourtant, selon l'office de tourisme et des congrès de Paris, la capitale accueillait chaque année plus d'un million de personnes supplémentaires, chiffre qui a subitement chuté en 2011, pour atteindre un apport de 100 000 nuitées annuelles. Pourtant, jamais le parc hôtelier parisien n'a été aussi moderne. Philippe Gauguier, associé de Deloitte-In Extenso, explique : "Le marché parisien a subi de profondes évolutions ces dernières années, en raison d'une montée en gamme des hôtels existants mais également de l'arrivée de nouvelles chambres venues d'établissements non hôteliers." En effet, la disparition de petits hôtels super économiques (- 4,7 % entre 2011 et 2015) s'est faite au bénéfice d'une offre de type boutique hôtels ou hôtels design. À cette tendance s'ajoute l'arrivée de nouveaux établissements de luxe et la rénovation des palaces dits historiques : "On comptera 650 à 700 chambres de plus de type palace d'ici à 2017 soit 50 % du parc avec les réouvertures du Ritz, du Crillon, du Lotti et du Lutetia", explique un rapport émanant du cabinet Deloitte In Extenso. Même la nouvelle génération d'hôtels économiques (Generator, St. Christopher Inns) est moderne et design. L'autre transformation du parc de ces dernières années, et la plus notable, vient de la transformation d'immeubles de bureaux en hôtels. "C'est une tendance logique puisqu'il reste très peu de foncier à Paris, et que Paris manque de chambres", souligne Philippe Gauguier. La ville de Paris a élaboré un plan hôtelier, afin d'ouvrir 14 000 chambres supplémentaires d'ici à 2017. Plus de 47 projets ont déjà pu être identifiés comme le Citizen M de la Tour Gamma (XIIe), la rue Leroux (XVIe) avec Novaxia, la rue du Pont Neuf (Ier) pour **Paris Inn** Group, ou encore le Renaissance Marriott rue René Boulanger (Xe). Et que dire des 20 000 à 40 000 appartements dont a fait état Brian Chesky, p.-d.g. d'Airbnb lors de sa visite à Paris en février, une offre qui représente 160 000 lits, soit la moitié du parc hôtelier francilien. Une mutation favorable aux indépendants et aux groupes familiaux. Conséquences de cette transformation du parc : la montée en puissance des groupes familiaux. En 2014, Astotel, Honotel, Elegancia, la Compagnie de Bagatelle ... détiennent environ deux tiers du parc : "Ils ont racheté les hôtels avant les autres, et au meilleur coût car ils en connaissent la valeur des biens", analyse Philippe Gauguier. En 2015, 64 % des hôtels (contre 60 % en 2011) appartiennent à ces réseaux d'indépendants non franchisés et non membres d'un réseau volontaire. Les groupes hôteliers intégrés en revanche ne représentent toujours qu'un tiers du parc (37 % sur 80 000 chambres) dans Paris intra-muros, un chiffre stable depuis 2011. Toutes ces ouvertures, la plupart financées par des fonds d'investissement, des Family Offices ou des institutionnels, donnent aujourd'hui de vraies inquiétudes aux hôteliers parisiens. "Cette augmentation du parc dans le secteur luxe et haut de gamme fait baisser la fréquentation dans les hôtels", déclare cet hôtelier parisien. Malgré cela, l'appétit des investisseurs ne s'est pas ralenti. Les transactions atteignent des montants vertigineux, comme pour le Marriott Champs Élysées (344 Meuro), le Hilton Opéra (137 Meuro) ou encore le Sol Melia de la Défense (100 Meuro). Pour Philippe Journo, p.-d.g. de la Compagnie de Phalsbourg et promoteur d'un projet Hilton avenue de Saxe, il existe bien une bulle immobilière dans l'hôtellerie parisienne. "L'hôtellerie parisienne est un secteur refuge pour les investisseurs et pour les promoteurs qui préfèrent transformer leurs immeubles de bureaux en hôtels plutôt que dans des bureaux neufs dont la

valeur locative est en baisse depuis 2004. "Habitué à surfer sur des valeurs positives les hôteliers parisiens ont le spleen : " Je préfère me désengager d'un appel d'offres plutôt que de m'engager sans avoir d'assurance sur le retour de mon investissement", affirme l'un d'entre eux. Paris serait-il devenu inaccessible pour ses investisseurs traditionnels ? Sans doute, sauf à miser sur des quartiers nouveaux, comme l'a fait Mama Shelter et comme le font des restaurateurs de renom qui ont investi le XIe. Une nouvelle expérience à tenter... mais à leurs risques et périls. Catherine Avignon

Evolution du parc hôtelier à Paris 2011-2015



Paris Inn Group et Eternam annoncent la création d'un Club-Deal composé d'investisseurs privés, family offices et institutionnels (France)

Catégorie: Rachats groupes ou hôtels Communiqué de presse publié le 08-04-2015



Dans le cadre de cette opération, **Paris Inn** Group et Eternam ont levé 30Meuro aux fins d'acquisition d'actifs hôteliers en pleine propriété auprès de cette catégorie d'investisseurs. Concomitamment à la première levée de fonds, la société créée a acquis un 1er établissement, l'hôtel Best Western France Europe, d'une capacité de 43 chambres et qui vient tout juste de recevoir son homologation 4**** conformément à ce qui était annoncé et attendu dans les travaux de Due Diligence. Compte-tenu de ses liens historiques et de confiance mutuelle avec les propriétaires de cet hôtel, Monsieur et Madame Albar (famille présente depuis près d'un siècle dans l'industrie hôtelière parisienne), **Paris Inn** Group, entreprise leader de la gestion hôtelière parisienne, conservera la gestion de cet hôtel offrant ainsi aux investisseurs qui lui ont fait confiance un potentiel de valorisation attractif, gage de sécurité de leur placement. Le groupe d'investisseurs compte notamment un institutionnel, Extendam (Bertrand Pulles, Jean-Marc Palhon et Matthieu Dracs) et **Paris Inn** Group à hauteur de 10%. Extendam, société de gestion indépendante leader du capital investissement en hôtellerie en France et dédiée à l'investissement dans les actifs tangibles, a fait de l'investissement dans l'hôtellerie un axe fort de son développement (déjà 70 hôtels aux portefeuilles des fonds) en choisissant d'accompagner des entrepreneurs professionnels du secteur dans leurs projets de croissance. Le partenariat engagé avec **Paris Inn** Group, leader de la gestion hôtelière parisienne, s'inscrit ainsi parfaitement dans la philosophie déployée par Extendam dans le cadre de ses investissements **hôtelières. Jean-Bernard Falco**, Président fondateur de **Paris Inn** Group et de la société créée dans le cadre du nouveau

club-deal se réjouit de cette nouvelle acquisition : « C'est un honneur pour moi d'avoir réuni à nos côtés, grâce à l'intervention d'Eternam, plus de 25 investisseurs, personnes privées, family offices et institutionnels afin d'acquérir plusieurs établissements hôteliers parisiens en pleine propriété dont le 1er est l'hôtel Best Western France Europe qui a obtenu conformément à ce qui était prévu son homologation 4****. Cet hôtel est véritablement une pépite de 43 chambres avec un potentiel de valorisation très attractif. Pour réaliser cette opération et à l'heure où les actifs hôteliers parisiens en pleine propriété disponibles à l'acquisition se font de plus en plus rares, sont de plus en plus prisés et de plus en plus chers ce qui accentue une concurrence déjà exacerbée entre potentiels acquéreurs, nous avons bénéficié d'un climat de confiance favorable avec les vendeurs, gérant pour leur compte cet actif depuis 10 ans ; que Monsieur et Madame Albar en soient de nouveau grandement remerciés ». Sacha Rubinski, Directeur Général d'Eternam, de son côté ajoute : « Cette opération en club-deal rentre complètement dans notre stratégie qui permet de rendre accessible à des investisseurs privés et fortunés des actifs immobiliers et hôteliers de grande qualité et traditionnellement réservés à des institutionnels. Pour la plupart de nos clients sur ce projet, essentiellement des entrepreneurs, nous avons cherché à leur trouver une solution leur permettant de remployer des capitaux issus de cessions en sursis d'imposition, mais dans un contexte beaucoup plus rassurant que le private equity classique. En effet, associer un immeuble à un fonds de commerce hôtelier, dans un marché comme celui de Paris, offre des perspectives de sécurisation et de développement de son capital important compte-tenu de la demande exponentielle du nombre de touristes qui viennent séjourner dans la capitale. » Bertrand Pullès, Directeur associé chez Extendam, indique pour sa part que « **Paris Inn** Group a développé un projet répondant parfaitement aux critères d'Extendam dans le choix de ses investissements, s'appuyant sur son expérience et une gestion de qualité qui assurent la pérennité de notre collaboration ». **Paris Inn** Group et Eternam offrent ainsi une opportunité unique aux nouveaux investisseurs réunis au sein de ce Club-Deal d'avoir accès au milieu très fermé de l'industrie hôtelière. Dans cette opération menée par **Paris Inn** Group fondée et dirigée par Céline et **Jean-Bernard Falco** ainsi que **Grégory Pourrin**, Directeur Général et Eternam (Sacha Rubinski, Jonathan Donio), les investisseurs ont été conseillés par Paul Hastings pour la partie juridique (David Lacaze et Isabelle Augais-Mariani), Francis Lefebvre pour la structuration fiscale (Luc Jaillais, Florian Burnat et Sophie Delplancke), RBA pour l'audit comptable (Soly Benzaquen), Deloitte pour les valorisations hôtelières (Philippe Gauguier et Julien Guittet), le cabinet Moreau Expertise pour l'audit technique (Colin Chaillou). Les partenaires financiers ayant accompagné l'ensemble de ces acteurs sont ceux qui accompagnent la famille Albar et **Paris Inn** Group depuis toujours, gage de la confiance qui leur a été de nouveau témoignée: Bpifrance (Pedro Novo, Pascale Courcelle, Hortense de Blignières, Julien Alberge), Natixis Lease (Corinne Le Roux), Banque Populaire Rives de Paris (Jean-François Gombert et Hervé Gobron) et la Bred (Julia Quiros et Christophe Gomes). Le cabinet Richard (Charly Richard, Véronique Pagès et Josiane Perocheau) est quant à lui intervenu en qualité de conseil juridique de la famille Albar aux côtés de l'Étude Flusin & Associés, Notaires (Maître Cécile Miralles), Carmyn, CAC historique des sociétés (Didier Hassan et Enguerrand Boissonnet) et du cabinet d'expertise-comptable, Octopus-Expertise (Stéphane Belin).



Paris Inn Group et Eternam annoncent la création d'un Club-Deal composé d'investisseurs privés, family offices et institutionnels

Dans le cadre de cette opération, **Paris Inn** Group et Eternam ont levé 30M€ aux fins d'acquisition d'actifs hôteliers en pleine propriété auprès de cette catégorie d'investisseurs. Concomitamment à la première levée de fonds, la société créée a acquis un 1er établissement, l'hôtel Best Western France Europe, d'une capacité de 43 chambres et qui vient tout juste de recevoir son homologation 4**** conformément à ce qui était annoncé et attendu dans les travaux de Due Diligence.

Compte-tenu de ses liens historiques et de confiance mutuelle avec les propriétaires de cet hôtel, Monsieur et Madame Albar (famille présente depuis près d'un siècle dans l'industrie hôtelière parisienne), **Paris Inn** Group, entreprise leader de la gestion hôtelière parisienne, conservera la gestion de cet hôtel offrant ainsi aux investisseurs qui lui ont fait confiance un potentiel de valorisation attractif, gage de sécurité de leur placement.

Le groupe d'investisseurs compte notamment un institutionnel, Extendam (Bertrand Pulles, Jean-Marc Palthon et Matthieu Dracs) et **Paris Inn** Group à hauteur de 10%.

Extendam, société de gestion indépendante leader du capital investissement en hôtellerie en France et dédiée à l'investissement dans les actifs tangibles, a fait de l'investissement dans l'hôtellerie un axe fort de son développement (déjà 70 hôtels aux portefeuilles des fonds) en choisissant d'accompagner des entrepreneurs professionnels du secteur dans leurs projets de croissance. Le partenariat engagé avec **Paris Inn** Group, leader de la gestion hôtelière parisienne, s'inscrit ainsi parfaitement dans la philosophie déployée par Extendam dans le cadre de ses investissements hôteliers.

Jean-Bernard Falco, Président fondateur de **Paris Inn** Group et de la société créée dans le cadre du nouveau club-deal se réjouit de cette nouvelle acquisition : *« C'est un honneur pour moi d'avoir réuni à nos côtés, grâce à l'intervention d'Eternam, plus de 25 investisseurs, personnes privées, family offices et institutionnels afin d'acquérir plusieurs établissements hôteliers parisiens en pleine propriété dont le 1er est l'hôtel Best Western France Europe qui a obtenu conformément à ce qui était prévu son homologation 4****. Cet hôtel est véritablement une pépite de 43 chambres avec un potentiel de valorisation très attractif. Pour réaliser cette opération et à l'heure où les actifs hôteliers parisiens en pleine propriété disponibles à l'acquisition se font de plus en plus rares, sont de plus en plus prisés et de plus en plus chers ce qui accentue une concurrence déjà exacerbée entre potentiels acquéreurs, nous avons bénéficié d'un climat de confiance favorable avec les vendeurs, gérant pour leur compte cet actif depuis 10 ans ; que Monsieur et Madame Albar en soient de nouveau grandement remerciés ».*

Sacha Rubinski, Directeur Général d'Eternam, de son côté ajoute : *« Cette opération en club-deal rentre complètement dans notre stratégie qui permet de rendre accessible à des investisseurs privés et fortunés des actifs immobiliers et hôteliers de grande qualité et traditionnellement réservés à des institutionnels. Pour la plupart de nos clients sur ce projet, essentiellement des entrepreneurs, nous avons cherché à leur trouver une solution leur permettant de réemployer des capitaux issus de cessions en sursis d'imposition, mais dans un contexte beaucoup plus rassurant que le private equity classique. En effet, associer un immeuble à un fonds de commerce hôtelier, dans un marché comme celui de Paris, offre des perspectives de sécurisation et de développement de son capital important compte-tenu de la demande exponentielle du nombre de touristes qui viennent séjourner dans la capitale. »*

Bertrand Pullès, Directeur associé chez Extendam, indique pour sa part que *« Paris Inn Group a*

développé un projet répondant parfaitement aux critères d'Extendam dans le choix de ses investissements, s'appuyant sur son expérience et une gestion de qualité qui assurent la pérennité de notre collaboration » .

Paris Inn Group et Eternam offrent ainsi une opportunité unique aux nouveaux investisseurs réunis au sein de ce Club-Deal d'avoir accès au milieu très fermé de l'industrie hôtelière.

Dans cette opération menée par **Paris Inn** Group fondée et dirigée par Céline et **Jean-Bernard Falco** ainsi que **Grégory Pourrin**, Directeur Général et Eternam (Sacha Rubinski, Jonathan Donio), les investisseurs ont été conseillés par Paul Hastings pour la partie juridique (David Lacaze et Isabelle Augais-Mariani), Francis Lefebvre pour la structuration fiscale (Luc Jaillais, Florian Burnat et Sophie Delplancke), RBA pour l'audit comptable (Soly Benzaquen), Deloitte pour les valorisations hôtelières (Philippe Gauguier et Julien Guittet), le cabinet Moreau Expertise pour l'audit technique (Colin Chaillou).

Les partenaires financiers ayant accompagné l'ensemble de ces acteurs sont ceux qui accompagnent la famille Albar et **Paris Inn** Group depuis toujours, gage de la confiance qui leur a été de nouveau témoignée : Bpifrance (Pedro Novo, Pascale Courcelle, Hortense de Blighnières, Julien Alberge), Natixis Lease (Corinne Le Roux), Banque Populaire Rives de Paris (Jean-François Gombert et Hervé Gobron) et la Bred (Julia Quiros et Christophe Gomes). Le cabinet Richard (Charly Richard, Véronique Pagès et Josiane Perocheau) est quant à lui intervenu en qualité de conseil juridique de la famille Albar aux côtés de l'Étude Flusin & Associés, Notaires (Maître Cécile Miralles), Carmyn, CAC historique des sociétés (Didier Hassan et Enguerrand Boissonnet) et du cabinet d'expertise-comptable, Octopus-Expertise (Stéphane Belin).

Intégrer une stratégie digitale

Digital, big data, cohabitation avec les acteurs tels que Airbnb... Quelles sont les stratégies des intervenants du marché ? Focus sur les approches de quelques acteurs phares du marché.

Le digital fait partie des enjeux majeurs pour les hôteliers. L'objectif n'est plus de subir Internet mais de devenir acteur à part entière, notamment par le biais des applications pour smartphones. « *Nous constatons une transformation fondamentale des comportements induite par le mobile. Les clients peuvent étudier l'offre hôtelière plus longtemps dans la journée mais aussi prendre leur décision d'achat* », a détaillé Vivek Badrinath, DG adjoint en charge du Marketing, Digital, Distribution & des Systèmes d'Information d'Accor, lors de la matinée de conférences sur le thème des enjeux du secteur de l'Hospitality, organisée par Extendam fin 2014, à Paris. Les consommateurs sont de plus en plus nombreux à passer par Internet, le taux de conversion en achat des internautes atteignant 31 %. Autre enjeu, le big data. Les nouveaux outils permettent de traiter plus efficacement les données de masse notamment celles liées à la connaissance client. « *Les SI permettent de gérer les informations sur les clients et de les enrichir au fil de l'eau. Cela n'est plus l'apanage des hôtels haut de gamme et des clients très réguliers* », a ajouté Vivek Badrinath. Sur ce créneau du numérique, le groupe Accor a mis en place un plan d'investissement de 225 millions d'euros



sur cinq ans (lire *Industrie Hôtelière* n°676, décembre 2014).

Optimiser la distribution

Comment cohabiter avec les nouveaux types d'acteurs tels que Airbnb ? Ces acteurs ont contrebalancé le risque que peut représenter le fait de se rendre dans un appartement inconnu parfois au bout du monde, en intégrant de nombreuses informations,

notamment les avis des utilisateurs et en travaillant sur le rendu visuel pour apporter une information très précise sur le lieu. Un axe dont pourrait davantage s'inspirer les acteurs de l'hôtellerie. Il est important de se réveiller sur l'importance du visuel, a ajouté Vivek Badrinath. Ainsi, la qualité du rendu des photos, des vidéos, ainsi que leur originalité sont essentielles. Est-il possible de se passer du canal des OTAs ? « *Booking nous amène des clients que nous aurions du mal à acquérir à un prix raisonnable* », a poursuivi le DG adjoint, en soulignant que Booking investit 600 000 dollars par jour en mots clés pour présenter l'offre hôtelière dans le monde. « *En revanche, il n'est pas souhaitable de nous départir de notre capacité à parler en direct au client. Pour cela, nous investissons sur nos canaux directs.* » Reste à fidéliser ces clients qui passent par ces opérateurs pour les amener à réserver en direct la fois suivante.

Ancrer les clients dans la vie culturelle

Côté aménagement et design, de nouvelles tendances se développent. Ainsi, les modes de vie, davantage nomades, influent directement sur l'aménagement des hôtels. India Mahdavi, architecte, souligne que même si les temps de voyage sont de plus en plus courts, les gens souhaitent s'ancrer dans des endroits de vie. « *L'hôtellerie du futur peut passer par un lieu d'échanges entre une population locale et une autre de passage. L'idée étant d'ancrer les gens de passage dans la vie culturelle, locale.* »

Tandem hôtellerie-restauration : quelles sont les nouvelles synergies ?

Le positionnement des acteurs de l'hôtellerie sur la restauration peut être très différent. Par exemple, chez Mama Shelter, la restauration représente une large part de l'activité et constitue un outil marketing à part entière alors que pour le groupe Inn, la gestion d'établissements très haut de gamme suppose de laisser la restauration à de vrais experts.

« *Nous avons pris le parti de créer des lieux de vie, en nous implantant dans des endroits moins centraux, où le foncier est moins cher, ce qui permet de proposer des prix plus abordables que d'autres acteurs*, a indiqué Serge Trigano, président de Mama Shelter. *Nous y avons créé un lieu de restauration et même plus que cela avec une scène où des orchestres se produisent chaque semaine, des sociétés de production y lancent des artistes. Nous réalisons 55 % de notre chiffre d'affaires en restauration, même si les marges y sont moins importantes. C'est un lieu de rencontre, entre les touristes, les hommes et les femmes d'affaires et les gens du quartier. Le vrai succès du Mama tient à avoir mis en place un lieu où les gens peuvent se mélanger.* »

Le positionnement de Paris Inn est tout autre. « *Nous avons opté pour une hôtellerie de tourisme sans activité de restauration car nous n'avons aucune expertise en la matière*, a détaillé Jean-Bernard Falco, président-fondateur du groupe Paris Inn. *Quand je vois les marges générées par cette activité, ma casquette d'ancien banquier me fait dire que j'ai bien raison d'en rester éloigné. Compte tenu de l'emplacement de nos hôtels 4 et 5 étoiles, les clients ont tendance naturellement à se rendre dans les meilleurs restaurants à proximité.* »



MOUVEMENT

Serge Tosati est désormais le nouveau directeur de l'**Hôtel Thalasso & Spa Miramar Crouesty** à Arzon (56), dont la réouverture, à la suite des travaux, est prévue le 30 avril prochain. Il a précédemment été à la tête de l'établissement hôtelier Lotti (Paris) et du Château de Montvillargenne situé à Chantilly (60). Le nouvel établissement Miramar Crouesty, qui a pour ambition d'acquiescer une cinquième étoile, comptera 130 salariés.

Olivier Roussellier a été nommé début mars directeur général de l'établissement **Cap Est Lagoon Resort & Spa**, membre du réseau Relais & Châteaux situé en Martinique. Il était depuis mai 2012 directeur général du Château de Fère (02). Il a précédemment été en charge de la direction de plusieurs établissements localisés en outre-mer dont l'Hôtel Batelière (Martinique) ou encore au Lux Réunion (île de la Réunion).

Fin 2014, **Jean-Bernard Falco** a été nommé **Fédérateur de la Famille Tourisme** par Laurent Fabius, ministre des Affaires étrangères et du Développement international. Président de **Paris Inn Group**, il sera en charge du développement d'un pôle assurant l'exportation du tourisme français à l'international. Pour cela, il a décidé de diviser son action à partir de trois secteurs : la montagne, le bien-être et l'œnologie.



Paris Inn Group et Eternam créent un club-deal



Paris Inn Group, gestionnaire et investisseur hôtelier, et **Eternam**, la filiale du groupe **Cyrus**, ont annoncé la création d'un club-deal composé d'investisseurs privés, family offices et institutionnels.

Dans le cadre de cette opération, **Paris Inn Group** et **Eternam** ont levé 30 M€ aux fins d'acquisition d'actifs hôteliers en pleine propriété auprès de cette catégorie d'investisseurs. Concomitamment à la première levée de fonds, la société créée a acquis un 1er établissement, l'hôtel Best Western France

Europe, d'une capacité de 43 chambres et qui vient tout juste de recevoir son homologation 4 étoiles. Compte-tenu de ses liens avec les propriétaires de cet hôtel, Monsieur et Madame Albar, **Paris Inn Group** conservera la gestion de cet hôtel.

Le groupe d'investisseurs compte notamment un institutionnel, **Extendam (Bertrand Pulles, Jean-Marc Palthon et Matthieu Dracs)** et **Paris Inn Group** à hauteur de 10 %. **Extendam** a fait de l'investissement dans l'hôtellerie un axe fort de son développement (déjà 70 hôtels aux portefeuilles des fonds) en choisissant d'accompagner des entrepreneurs professionnels du secteur dans leurs projets de croissance.

Jean-Bernard Falco, président fondateur de **Paris Inn Group** et de la société créée dans le cadre du nouveau club-deal, se réjouit de cette nouvelle acquisition : « C'est un honneur pour moi d'avoir réuni à nos côtés, grâce à l'intervention d'Eternam, plus de 25 investisseurs, personnes privées, family offices et institutionnels afin d'acquérir plusieurs établissements hôteliers parisiens en pleine propriété dont le 1er est l'hôtel Best Western France Europe qui a obtenu conformément à ce qui était prévu son homologation 4 étoiles. Cet hôtel est véritablement une pépite de 43 chambres avec un potentiel de valorisation très attractif. Pour réaliser cette opération et à l'heure où les actifs hôteliers parisiens en pleine propriété disponibles à l'acquisition se font de plus en plus rares, sont de plus en plus prisés et de plus en plus chers ce qui accentue une concurrence déjà exacerbée entre potentiels acquéreurs, nous avons bénéficié d'un climat de confiance favorable avec les vendeurs, gérant pour leur compte cet actif depuis 10 ans ; que Monsieur et Madame Albar en soient de nouveau grandement remerciés ».

Sacha Rubinski, directeur général d'Eternam, de son côté ajoute : « Cette opération en club-deal rentre complètement dans notre stratégie qui permet de rendre accessible à des investisseurs privés et fortunés des actifs immobiliers et hôteliers de grande qualité et traditionnellement réservés à des institutionnels. Pour la plupart de nos clients sur ce projet, essentiellement des entrepreneurs, nous avons cherché à leur trouver une solution leur permettant de remployer des capitaux issus de cessions en sursis d'imposition, mais dans un contexte beaucoup plus rassurant que le private equity classique. En effet, associer un immeuble à un fonds de commerce hôtelier, dans un marché comme celui de Paris, offre des perspectives de sécurisation et de développement de son capital important compte-tenu de la demande exponentielle du nombre de touristes qui viennent séjourner dans la capitale ».

Bertrand Pullès, directeur associé chez **Extendam**, indique pour sa part que « **Paris Inn Group** a développé un projet répondant parfaitement aux critères d'**Extendam** dans le choix de ses investissements, s'appuyant sur son expérience et une gestion de qualité qui assurent la pérennité de notre collaboration ».

Dans cette opération menée par **Paris Inn Group** fondée et dirigée par Céline et **Jean-Bernard**

Falco ainsi que **Grégory Pourrin**, directeur général et Eternam (Sacha Rubinski, Jonathan Donio), les investisseurs ont été conseillés par **Paul Hastings** pour la partie juridique (**David Lacaze** et Isabelle Augais-Mariani), **Francis Lefebvre** pour la structuration fiscale (Luc Jaillais, Florian Burnat et Sophie Delplancke), RBA pour l'audit comptable (Soly Benzaquen), **Deloitte** pour les valorisations hôtelières (**Philippe Gauguier** et **Julien Guittet**), le cabinet Moreau Expertise pour l'audit technique (Colin Chaillou).

Les partenaires financiers ayant accompagné l'ensemble de ces acteurs sont : **Bpifrance** (**Pedro Novo**, Pascale Courcelle, Hortense de Blignières, Julien Alberge), **Natixis Lease** (Corinne Le Roux), **Banque Populaire Rives de Paris** (Jean-François Gombert et Hervé Gobron) et la **Bred** (Julia Quiros et Christophe Gomes). Le cabinet Richard (Charly Richard, Véronique Pagès et Josiane Perocheau) est quant à lui intervenu en qualité de conseil juridique de la famille Albar aux côtés de l'Étude Flusin & Associés, Notaires (Maître Cécile Miralles), Carmyn, CAC historique des sociétés (Didier Hassan et Enguerrand Boissonnet) et du cabinet d'expertise-comptable, Octopus-Expertise (Stéphane Belin).



Paris Inn Group et Eternam créent un "club deal" et acquièrent l'hôtel Best Western France Europe

Paris Inn Group, gestionnaire et investisseur hôtelier et Eternam, la filiale du groupe Cyrus (conseil aux investisseurs en immobilier) créent un "club deal" composé d'investisseurs privés, "family offices" et institutionnels. Dans le cadre de cette opération, les deux sociétés ont acquis un premier actif hôtelier parisien, le Best Western Europe France.

Paris Inn Group et Eternam ont levé 30 millions d'euros "aux fins d'acquisition d'actifs hôteliers en pleine propriété", auprès de cette catégorie d'investisseurs. Par ailleurs, la société créée a acquis, auprès de Paris Hotel Capital, l'hôtel Best Western France Europe au 113, boulevard Sébastopol, dans le 3ème arrondissement de Paris. Il dispose d'une capacité de 43 chambres et vient de recevoir son homologation 4 étoiles. **Paris Inn** Group conservera la gestion de cet hôtel.

Le groupe d'investisseurs compte notamment un institutionnel, Extendam (Bertrand Pulles, Jean-Marc Palhon et Matthieu Dracs) et **Paris Inn** Group à hauteur de 10 %.

Elliott Katane



Journaliste En savoir plus

Entreprise liée(s)

- **Paris Inn** Group

Vous avez déjà un compte Connexion automatique Mot de passe oublié ? Espace abonnement

L'Abonnement au pack Privilège Club

La complémentarité du journal et du web : la lettre quotidienne "le 13 heures de l'immobilier", la lettre hebdo papier, les magazines, l'accès privilégiés au site ImmoWeek et aux Immomails exclusif.

La Lettre papier et les Magazines

- Les infos indispensables à tout professionnel
- Les transactions réalisés à la location et l'investissement
- Les carrières des pros du secteurs
- Les portraits pour connaître les hommes clés qui font l'actualité immobilière,
- Les analyses pour mieux comprendre l'événement avec le point de vue de spécialistes incontestés

Le Web Immoweek

Un accès 24h/24, 7j/7 pour retrouver l'info indispensable. Des outils vraiment pratiques: les mails exclusifs réservés aux abonnés, plus une banque de données indispensable, les transactions depuis janvier 2002 mais aussi les pros qui font l'immobilier (accès aux fiches TrombinImmo et TrombiLogement remises à jour).

- **Pack privilège club**
Immoweek tertiaire
Abonnez-vous Pour moins de 4€/jour
- **Pack privilège club**
Immoweek logement
Abonnez-vous Pour moins de 2€/jour

Les bulletins d'abonnements sont à renvoyer par courrier à Immoweek accompagnés de votre règlement. L'activation de votre compte ne sera effectué qu'à réception de votre bulletin dûment rempli.



Paris Inn Group et Eternam annoncent la création d'un Club-Deal

Paris Inn Group - communiqué de presse du 8 avril 2015 Publié le 8 avril 2015 Thématique: Entreprises, Hôtellerie



Paris Inn Group, gestionnaire et investisseur hôtelier et Eternam, la filiale du groupe Cyrus qui conseille leurs grands investisseurs immobiliers, annoncent la création d'un Club-Deal composé d'investisseurs privés, family offices et institutionnels.

Dans le cadre de cette opération, **Paris Inn** Group et Eternam ont levé 30M€ aux fins d'acquisition d'actifs hôteliers en pleine propriété auprès de cette catégorie d'investisseurs. Concomitamment à la première levée de fonds, la société créée a acquis un 1^{er} établissement, l'hôtel Best Western France Europe, d'une capacité de 43 chambres et qui vient tout juste de recevoir son homologation 4**** conformément à ce qui était annoncé et attendu dans les travaux de Due Diligence.

Compte-tenu de ses liens historiques et de confiance mutuelle avec les propriétaires de cet hôtel, Monsieur et Madame Albar (famille présente depuis près d'un siècle dans l'industrie hôtelière parisienne), **Paris Inn** Group, entreprise leader de la gestion hôtelière parisienne, conservera la gestion de cet hôtel offrant ainsi aux investisseurs qui lui ont fait confiance un potentiel de valorisation attractif, gage de sécurité de leur placement.

Le groupe d'investisseurs compte notamment un institutionnel, Extendam (Bertrand Pulles, Jean-Marc Palhon et Matthieu Dracs) et **Paris Inn** Group à hauteur de 10%.

Extendam, société de gestion indépendante leader du capital investissement en hôtellerie en France et dédiée à l'investissement dans les actifs tangibles, a fait de l'investissement dans l'hôtellerie un axe fort de son développement (déjà 70 hôtels aux portefeuilles des fonds) en choisissant d'accompagner des entrepreneurs professionnels du secteur dans leurs projets de croissance. Le partenariat engagé avec **Paris Inn** Group, leader de la gestion hôtelière parisienne, s'inscrit ainsi parfaitement dans la philosophie déployée par Extendam dans le cadre de ses investissements hôteliers.

Jean-Bernard Falco, Président fondateur de **Paris Inn** Group et de la société créée dans le cadre du nouveau club-deal se réjouit de cette nouvelle acquisition : « C'est un honneur pour moi d'avoir réuni à nos côtés, grâce à l'intervention d'Eternam, plus de 25 investisseurs, personnes privées, family offices et institutionnels afin d'acquérir plusieurs établissements hôteliers parisiens en pleine propriété dont le 1^{er} est l'hôtel Best Western France Europe qui a obtenu conformément à ce qui était prévu son homologation 4****. Cet hôtel est véritablement une pépite de 43 chambres avec un potentiel de valorisation très attractif. Pour réaliser cette opération et à l'heure où les actifs hôteliers parisiens en pleine propriété disponibles à l'acquisition se font de plus en plus rares, sont de plus en plus prisés et de plus en plus chers ce qui accentue une concurrence déjà exacerbée entre potentiels acquéreurs, nous avons bénéficié d'un climat de confiance favorable avec les vendeurs, gérant pour leur compte cet actif depuis 10 ans ; que Monsieur et Madame Albar en soient de nouveau grandement remerciés ».

Sacha Rubinski, Directeur Général d'Eternam, de son côté ajoute : « Cette opération en club-deal rentre complètement dans notre stratégie qui permet de rendre accessible à des investisseurs privés et fortunés des actifs immobiliers et hôteliers de grande qualité et traditionnellement réservés à des institutionnels. Pour la plupart de nos clients sur ce projet, essentiellement des entrepreneurs, nous avons cherché à leur trouver une solution leur permettant de remployer des capitaux issus de cessions en sursis d'imposition, mais dans un contexte beaucoup plus rassurant que le private equity classique.

En effet, associer un immeuble à un fonds de commerce hôtelier, dans un marché comme celui de

Paris, offre des perspectives de sécurisation et de développement de son capital important compte-tenu de la demande exponentielle du nombre de touristes qui viennent séjourner dans la capitale.»

Bertrand Pullès, Directeur associé chez Extendam, indique pour sa part que « **Paris Inn** Group a développé un projet répondant parfaitement aux critères d'Extendam dans le choix de ses investissements, s'appuyant sur son expérience et une gestion de qualité qui assurent la pérennité de notre collaboration ».

Paris Inn Group et Eternam offrent ainsi une opportunité unique aux nouveaux investisseurs réunis au sein de ce Club-Deal d'avoir accès au milieu très fermé de l'industrie hôtelière.

Dans cette opération menée par **Paris Inn** Group fondée et dirigée par Céline et **Jean-Bernard Falco** ainsi que **Grégory Pourrin**, Directeur Général et Eternam (Sacha Rubinski, Jonathan Donio), les investisseurs ont été conseillés par Paul Hastings pour la partie juridique (David Lacaze et Isabelle Augais-Mariani), Francis Lefebvre pour la structuration fiscale (Luc Jaillais, Florian Burnat et Sophie Delplancke), RBA pour l'audit comptable (Soly Benzaquen), Deloitte pour les valorisations hôtelières (Philippe Gauguier et Julien Guittet), le cabinet Moreau Expertise pour l'audit technique (Colin Chaillou).

Les partenaires financiers ayant accompagné l'ensemble de ces acteurs sont ceux qui accompagnent la famille Albar et **Paris Inn** Group depuis toujours, gage de la confiance qui leur a été de nouveau témoignée : Bpifrance (Pedro Novo, Pascale Courcelle, Hortense de Blignières, Julien Alberge), Natixis Lease (Corinne Le Roux), Banque Populaire Rives de Paris (Jean-François Gombert et Hervé Gobron) et la Bred (Julia Quiros et Christophe Gomes). Le cabinet Richard (Charly Richard, Véronique Pagès et

Josiane Perocheau) est quant à lui intervenu en qualité de conseil juridique de la famille Albar aux côtés de l'Étude Flusin & Associés, Notaires (Maître Cécile Miralles), Carmyn, CAC historique des sociétés (Didier Hassan et Enguerrand Boissonnet) et du cabinet d'expertise-comptable, Octopus-Expertise (Stéphane Belin).