



**PARIS INN GROUP**  
Hotel Investment and Asset Management

## Revue de presse Avril 2015

Service de la Communication  
Documents réservés à l'usage interne

# Sommaire

Paris Inn Group lance un Club-Deal avec Eternam <i>Lhotellerie- Restauration.Fr - 28/04/2015</i>	4
Best Western : un 45e congrès sous le signe du renouvellement <i>Lhotellerie- Restauration.Fr - 27/04/2015</i>	5
Exemples médiatisés <i>Sport Eco - 07/04/2015</i>	6
Les dirigeants de Best Western France dévoilent leur vision stratégique à 3 ans <i>Businessimmo.Com - 23/04/2015</i>	7
Communiqué : Le congrès Best Western France placé sous le signe de la nouveauté <i>Tendancehotellerie.Fr - 24/04/2015</i>	8
Paris : Axel Schoenert Architectes réhabilite le 4-étoiles Opéra Faubourg <i>Immo Hebdo - 21/04/2015</i>	10
Le Best Western Premier Opéra Faubourg se métamorphose <i>Tourhebdo.Com - 21/04/2015</i>	11
Paris Hotel Capital : cession d'un hôtel à un groupe d'investisseurs réunis au sein d'u... <i>Next- Finance.Net - 21/04/2015</i>	13
Cyrus cherche à s'associer à des family offices et des CGPI... <i>H24finance.Com - 17/04/2015</i>	15
2 idées d'hôtels insolites en France <i>Paperblog.Fr - 15/04/2015</i>	16
Un nouveau 4* parisien aux allures très british. <i>Voyagerluxe.Com - 15/04/2015</i>	17
Paris : Paris Hotel Capital vend le Best Western France Europe <i>Immo Hebdo - 14/04/2015</i>	18
Paris 9e : l'agence Axel Schoenert architectes réhabilite l'hôtel Opéra Faubourg <i>Businessimmo.Com - 16/04/2015</i>	19
Retour d'expérience : "Comment j'ai négocié mon développement en Chine" <i>Lhotellerie- Restauration.Fr - 16/04/2015</i>	20
Une bulle hôtelière est-elle en train de voir le jour à Paris ? <i>L' Hôtellerie Restauration - 16/04/2015</i>	22
CMS Bureau Francis Lefebvre, conseil d'un groupe d'investisseurs <i>Lemondedudroit.Fr - 11/04/2015</i>	24
Dans les foulées d'un dirigeant marathonien <i>Lesechos.Fr - 13/04/2015</i>	25
Dans les foulées d'un dirigeant marathonien <i>Les Echos - 13/04/2015</i>	27
Jean-Bernard Falco(Président, Paris Inn Group) <i>Les Echos - 13/04/2015</i>	30
CMS Bureau Francis Lefebvre conseil d'un groupe d'investisseurs dans le cadre d'un club... <i>Lawinfrance.Com - 09/04/2015</i>	31
Communiqué : Paris Inn Group et Eternam annoncent la création d'un Club-Deal composé d'... <i>Tendancehotellerie.Fr - 10/04/2015</i>	32
Paris Inn Group et Eternam annoncent la création d'un Club-Deal composé d'investisseurs... <i>Journaldespalaces.Com - 08/04/2015</i>	34
Paris Inn Group et Eternam annoncent la création d'un Club-Deal composé d'investisseurs... <i>Next- Finance.Net - 09/04/2015</i>	36
Intégrer une stratégie digitale <i>L' Industrie Hôtelière - 01/04/2015</i>	38
Mouvement <i>Aquae - L'officiel Thermalisme Thalasso &amp; Spa - 31/03/2015</i>	39
Paris Inn Group et Eternam créent un club-deal <i>Businessimmo.Com - 08/04/2015</i>	40

# Sommaire

Paris Inn Group et Eternam créent un "club deal" et acquièrent l'hôtel Best Western Fra...	42
<i>Immoweek.Fr - 08/04/2015</i>	
Paris Inn Group et Eternam annoncent la création d'un Club-Deal	43
<i>Veilleinfotourisme.Fr - 08/04/2015</i>	
Filières prioritaires à l'export : Jean-Bernard Falco doit fédérer une offre touristiqu...	45
<i>Lemoci.Com - 01/04/2015</i>	



## **Paris Inn Group lance un Club-Deal avec Eternam**

Le gestionnaire et investisseur hôtelier et la filiale du groupe Cyrus viennent de créer un club d'investisseurs.

**Paris Inn** Group annonce la création d'un club d'investisseurs avec son partenaire Eternam, filiale du groupe Cyrus. Ce Club, composé d'investisseurs privés, de family offices et d'institutionnels au sein duquel se trouve Extendam, et **Paris Inn** Group à hauteur de 10 %, a été créé dans le but d'acquérir des actifs hôteliers en pleine propriété. Dans ce cadre, **Paris Inn** Group et Eternam ont levé 30 M€ et viennent d'acquérir leur premier établissement, l'hôtel Best Western Europe, un hôtel de 43 chambres récemment classé 4 étoiles, détenu depuis juillet 2010 par Paris Hotel Capital (propriété de la famille Albar). Cette session permettra à Paris Hotel Capital d'assurer la montée en gamme du parc et la transformation d'un immeuble en hôtel 5 étoiles qu'elle vient d'acquérir et qui sera le deuxième hôtel du groupe sous le label Maison Albar. Pour **Jean Bernard Falco**, président fondateur de Paris In Group, et de la société créée dans le cadre du club d'investissements, la constitution de ce club constitue " un véritable honneur d'avoir su réunir plus de 25 investisseurs de profils différents ". Sacha Rubinski, président d'Eternam, explique que cette opération rentre dans la stratégie de la société qui est de rendre accessible à des investisseurs privés et fortunés des actifs immobiliers et hôteliers de grande qualité et traditionnellement réservés à des institutionnels. Catherine Avignon



## Best Western : un 45e congrès sous le signe du renouvellement

Le 45e congrès de Best Western s'est tenu à Prague (République tchèque) du 4 au 9 avril a confirmé le bon bilan du plan stratégique de la période 2012-2014 et lancé un nouveau plan triennal qui portera sur trois points clé : la marque, la distribution et la relation client. Le congrès a également été l'occasion de procéder au renouvellement du conseil d'administration. Quentin Vandevyver (Best Western Montfleuri, Sainte-Maxime) a été élu président et François Roulière (Best Western Richelieu, Limoges), vice-président. Ont été nommés administrateurs : Bernard Faraud (Best Western Ajaccio amirauté et Best Western Bastia centre), **Céline Falco** (vice-présidente-fondatrice de **Paris Inn** Group), Jean-Luc Houdré (Best Western Bretagne Montparnasse, Paris), Pierre Siegel (Best Western Monopole Métropole, Strasbourg), Robert Huon (Best Western Plus Hôtel Celtique, Carnac) et Simon Reboulet (Best Western Le Lavarin, Avignon). Catherine Avignon Palmarès des hôtels Best Western France 2014 Meilleur petit déjeuner : Terrasses de Bréhat (Ploubazlanec) Prix campus : Hôtel Colbert (Châteauroux) Best Western Rewards : La Marina (Saint Raphaël) Meilleure progression en satisfaction client : Hôtel Mercedes (Paris) Prix satisfaction client : Hôtel d'Angleterre (Bourges) 1er prix qualité Best Western : Le Schoenenbourg (Riquewihr) et L'Hostellerie du vallon (Trouville) 2e prix qualité Best Western : Hôtel le Rhéna (Dorlisheim), Le Patio des Artistes (Cannes), Hôtel Athénée (Toulouse) 3e prix qualité Best Western : Trianon Rive Gauche (Paris) Prix qualité Best Western Plus : Hôtel Isidore (Saint-Jacques-de-la-Lande) Prix qualité Best Western Premier : **Faubourg 88** (Paris Xe) Prix du président: Le Donjon, les Remparts (Carcassonne)

## Exemples médiatisés

La presse économique et financière évoque de temps à autre dans ses colonnes le cas des Pdg ou ex-Pdg marathoniens. Parmi les figures les plus saillantes, on trouve des noms tels que Greg Brenemann (Burger King), Jack Brennan (The Vanguard Group), Robert Iger (Walt Disney), Jim Jenness (Kellogg), Klaus Kleinfeld (Alcoa), John Legere (T-Mobile), Bill Perez (Nike) ou Steven Reinemund (PepsiCo). En France même, les médias ont cité en exemples Jacques Guers (Xerox France), Patrice Magnard (Alapage), Pierre Lasry (Lowendal), Serge Papin (Système U), Jean-Bernard Falco (Paris Inn Group), mais cette génération n'a pas forcément suscité la relève attendue sur les pistes. Parmi les exceptions notables : Yannick Bolloré (Havas). (jm)



## Les dirigeants de Best Western France dévoilent leur vision stratégique à 3 ans



Le 45e congrès de Best Western France s'est tenu cette année à Prague, du 7 au 9 avril. Durant ces trois jours, 502 personnes ont assisté aux échanges. 196 hôtels Best Western étaient représentés.

Les dirigeants ont dévoilé aux hôteliers la nouvelle vision stratégique à 3 ans de l'enseigne intitulée « en avant marque » et les plans d'actions qui seront mis en place en 2015 pour soutenir ses ambitions, qui se déclinent en 3 grands caps :

- \_ « s'affirmer en marque forte »
- \_ « devenir le leader de la relation et de la

satisfaction client »

- \_ « construire une distribution globale et performante »

Parmi ces actions 2015, Best Western France a annoncé revenir sur un grand média lors d'une campagne de communication nationale, pour toucher plus de 47 millions de contacts. L'enseigne a en outre indiqué renforcer sa stratégie digitale et technologique.

L'année 2015 verra en effet le déploiement du service de e-conciergerie à l'ensemble des hôtels du réseau français, ainsi que de la connectivité 2way du PMS de chaque hôtel de la marque. Enfin, la marque lancera en 2015 un plan spécifique visant à s'assurer de la qualité de l'internet haut débit (filaire et Wi-Fi) gratuit dans les hôtels Best Western France.

### Du nouveau au conseil d'administration

Le congrès annuel est aussi l'occasion de la tenue de l'assemblée générale des associés dont le statut est une coopérative de commerçants indépendants. Ils ont donc procédé à l'élection des membres du conseil d'administration. Ainsi, deux nouveaux membres ont été élus : **Céline Falco**, vice-présidente et fondatrice de **Paris Inn Group**, qui rassemble 29 hôtels parisiens dont 20 établissements Best Western, ainsi que Bernard Faraud, propriétaire du Best Western Ajaccio Amirauté et du Best Western Bastia Centre.

Les 9 membres du conseil d'administration ont ensuite élu **Quentin Vandevyver** président de l'enseigne en France (propriétaire du Best Western Montfleuri à Sainte Maxime) et François Roulière au poste de vice-président (propriétaire du Best Western Richelieu à Limoges) pour un mandat d'un an.

Le conseil d'administration se compose donc à ce jour ainsi :

Président : Quentin Vandevyver – Best Western Montfleuri, Sainte Maxime

Vice-président : François Roulière – Best Western Richelieu, Limoges

Administrateur : Antoine Renardias – Best Western Plus Hôtel de la Paix, Reims

Administrateur : Bernard Faraud – Best Western Ajaccio Amirauté et Best Western Bastia Centre

Administratrice : **Céline Falco** – Vice-présidente – fondatrice de **Paris Inn Group**

Administrateur : Jean-Luc Houdré – Best Western Bretagne Montparnasse, Paris

Administrateur : Pierre Siegel – Best Western Monopole Métropole, Strasbourg

Administrateur : Robert Huon – Best Western Plus Hôtel Celtique, Carnac

Administrateur : Simon Reboulet – Best Western Le Lavarin, Avignon



## Communiqué : Le congrès Best Western France placé sous le signe de la nouveauté

24 avril 2015 à 09h57min par TH - Mots clés: best western - congrès

-

(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.Le 45ème congrès de Best Western France s'est tenu cette année à Prague, du 7 au 9 avril. Ce congrès s'est déroulé dans un contexte de renouvellement stratégique puisque l'enseigne et ses dirigeants présentaient à l'ensemble de ses adhérents la nouvelle vision à trois ans de l'entreprise.Durant ces trois jours, 502 personnes étaient présentes, parmi lesquelles 196 hôtels Best Western® étaient représentés. L'occasion pour eux d'accéder à un programme à la carte, composé de différents contenus stratégiques et opérationnels sous forme de conférences plénières, semi-plénières, ateliers, carrefour des fournisseurs et, pour la première fois cette année, de rendez-vous individualisés avec les experts métiers du siège.Une stratégie ambitieuse à 3 ansCet évènement annuel a été marqué par plusieurs temps forts. Tout d'abord, le bilan du plan triennal 2012-2014, dont les actions majeures ont permis de faire de Best Western® une marque plus puissante et plus haut de gamme, au maillage territorial resserré sur des destinations stratégiques. L'enseigne a également su renforcer l'expérience client grâce à sa stratégie d'accueil, sa politique de rénovation et le développement de ses outils digitaux de réservation et de service à la clientèle.Les dirigeants de Best Western France ont ensuite présenté aux hôteliers la nouvelle vision stratégique à 3 ans de l'enseigne intitulée « en avant marque » et les plans d'actions qui seront mis en place en 2015 pour soutenir ses ambitions, qui se déclinent en 3 grands caps :S'affirmer en marque forteDevenir le leader de la relation et de la satisfaction clientConstruire une distribution globale et performanteParmi ces actions 2015, Best Western France a ainsi annoncé revenir sur un grand média lors d'une campagne de communication nationale, qui lui permettra de toucher plus de 47 millions de contacts. L'enseigne a en outre indiqué renforcer sa stratégie digitale et technologique au service de ses clients et hôtels. L'année 2015 verra en effet le déploiement du service de e-conciergerie à l'ensemble des hôtels du réseau français, ainsi que de la connectivité 2way du PMS de chaque hôtel de la marque pour une distribution optimisée et plus rentable.Enfin, la marque qui place la satisfaction de ses clients au coeur de sa stratégie, lancera en 2015 un plan spécifique visant à s'assurer de la qualité de l'internet haut débit (filaire et Wi-Fi) gratuit dans les hôtels Best Western France.Renouvellement du Conseil d'AdministrationLe congrès annuel est aussi l'occasion de la tenue de l'Assemblée Générale des associés dont le statut est une coopérative de commerçants indépendants. Ils ont donc procédé à l'élection des membres du Conseil d'Administration. Ainsi, deux nouveaux membres ont été élus : **Céline Falco**, Vice-présidente et fondatrice de **Paris Inn** Group, qui rassemble 29 hôtels parisiens dont 20 établissements Best Western®, ainsi que Bernard Faraud, propriétaire du BEST WESTERN Ajaccio Amirauté et du BEST WESTERN Bastia Centre.Les 9 membres du Conseil d'Administration ont ensuite élu Quentin Vandevyver Président de l'enseigne en France (propriétaire du BEST WESTERN Montfleuri à Sainte Maxime) et François Roulière au poste de Vice-président (propriétaire du BEST WESTERN Richelieu à Limoges) pour un mandat d'un an.Le Conseil d'Administration se compose donc à ce jour ainsi :Président : Quentin Vandevyver – BEST WESTERN Montfleuri, Sainte MaximeVice-président : François Roulière – BEST WESTERN Richelieu, LimogesAdministrateur : Antoine Renardias – BEST WESTERN PLUS Hôtel de la Paix, ReimsAdministrateur : Bernard Faraud – BEST WESTERN Ajaccio Amirauté et BEST WESTERN Bastia CentreAdministratrice : **Céline Falco** – Vice-présidente – fondatrice de **Paris Inn** GroupAdministrateur : Jean-Luc Houdré – BEST WESTERN Bretagne Montparnasse, Paris Administrateur : Pierre Siegel – BEST WESTERN Monopole Métropole, Strasbourg Administrateur : Robert Huon – BEST WESTERN PLUS Hôtel Celtique, Carnac Administrateur : Simon Reboulet – BEST WESTERN Le Lavarin, AvignonLe palmarès des hôtels Best Western France 2014Le congrès est enfin l'occasion de mettre à

l'honneur et de récompenser les hôteliers dans différentes catégories. La remise des prix pour l'année 2014 s'est donc déroulée selon le palmarès suivant : Prix du Meilleur "Petit-Déjeuner" : BEST WESTERN PLUS Terrasses de Bréhat, Ploubazlanec Prix "Campus" : BEST WESTERN Hôtel Colbert, Châteauroux Prix Best Western Rewards® : BEST WESTERN La Marina, Saint-Raphaël Prix Meilleure Progression en Satisfaction Client : BEST WESTERN Hôtel Mercedes, Paris 17ème Prix "Satisfaction Client" : BEST WESTERN Hôtel d'Angleterre, Bourges 1er Prix Qualité Best Western® : BEST WESTERN Hôtel Le Schoenenbourg, Riquewihr BEST WESTERN Hostellerie du Vallon, Trouville 2ème Prix Qualité Best Western® : BEST WESTERN Hôtel Le Rhéna, Dorlisheim BEST WESTERN Le Patio des Artistes, Cannes BEST WESTERN Hôtel Athénée, Toulouse 3ème Prix Qualité Best Western® : BEST WESTERN Trianon Rive Gauche, Paris Prix Qualité Best Western Plus® : BEST WESTERN PLUS Hôtel Isidore, Saint Jacques de la Lande Prix Qualité Best Western Premier® : BEST WESTERN PREMIER **Faubourg 88**, Paris 10ème Prix du Président : BEST WESTERN Le Donjon - Les Remparts, Carcassonne Si vous copiez cet article, n'oubliez pas d'insérer le lien vers sa source : <http://suiv.me/4761>

## Paris : Axel Schoenert Architectes réhabilite le 4-étoiles Opéra Faubourg

**A**xel Schoenert Architectes a livré fin 2014, à Paris (9<sup>e</sup>), l'hôtel **Opéra Faubourg** rénové à **Paris Inn Group**. Ce boutique-hôtel 4-étoiles sous enseigne **Best Western Premier**, sis 49-51 rue La Fayette, a été réhabilité en collaboration avec **Alexandre Danan** du studio de décoration **European Design Office Consulting** (EDO) en milieu occupé. L'établissement de **3 000 m<sup>2</sup>** en R+6, abritant un restaurant en rez-de-chaussée, compte désormais **103 chambres**, dont 2 nouvellement créées. Les chambres, dont les 2/3 ont été rénovées, se déclinent en deux ambiances, l'une « british, feutrée et contemporaine » et l'autre « vintage et design, inspirée des années 1950, 1960 et 1970 ». Les parties communes (hall, réception et bar) ont été res-



structurés afin d'obtenir des espaces plus ouverts et plus fluides. Quelques locaux du personnel ont également été modifiés – bagagerie, bureau de direction et back-office – afin d'améliorer la qualité de service et son efficacité. Outre sa mise en conformité aux normes de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité

réduite, cet immeuble haussmannien a bénéficié d'un ravalement complet de sa façade en pierre de taille remise en état d'origine, et une devanture en bois a été réalisée afin d'accorder l'ensemble du rez-de-chaussée et de conférer une unité à l'hôtel. Le coût des travaux n'a pas été communiqué. ◆



## Le Best Western Premier Opéra Faubourg se métamorphose

En plein cœur du IX<sup>e</sup> arrondissement, l'hôtel de la Chaîne Best Western à Opéra s'est mué en un élégant boutique-hôtel 4\*, conjuguant des notes vintage et des accents british.



Anciennement connu sous le nom de Jules, le Best Western Premier Opéra Faubourg vient de réouvrir ses portes. Il offre désormais une capacité de 103 chambres, un lobby, un bar ainsi qu'une salle pour le petit-déjeuner. Les chambres sont réparties sur 6 niveaux selon 4 catégories : Standard, Supérieure, Deluxe et Junior Suite.

Deux ambiances se distinguent pour ces chambres tout confort, certaines sont totalement dans l'esprit british et contemporaine et les autres sont empreintes d'une atmosphère vintage et design inspirée des années 50, 60 et 70.

Installé à deux pas de l'opéra Garnier, des Grands Boulevards, des Grands Magasins et de Montmartre, l'emplacement de cet établissement est idéal pour une immersion totale dans les rues les plus animées de la capitale française. Cet hôtel est aussi très bien desservi par les transports en commun pour celui qui aime s'évader.

Des espaces plus ouverts et plus fluides

La rénovation du bâtiment a été confiée à l'agence Axel Schoenert architectes ainsi que sa mise en conformité concernant la sécurité et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Même si la façade en pierre de l'immeuble a été rénové et remise dans son état d'origine, les parties communes ont été repensées pour générer des espaces plus ouverts et plus fluides.

Chaque client peut désormais profiter dans le hall, à la réception et au bar d'un accès dédié à internet ainsi que d'un comptoir bar au rez-de-chaussée .

La décoration intérieure a été l'affaire d'Alexandre Danan de l'agence EDOconsulting. Le Best Western Premier Opéra Faubourg se revendique comme un hôtel "smart et chic" dégageant une atmosphère chaleureuse. Moquettes écossaises, soubassements noirs, murs aux couleurs mates, banquette en cuir rose, plaid moelleux et petits bouledogues colorés font de ce lieu à l'esprit

british une place intemporelle et élégante.

M.-B. C.



## Paris Hotel Capital : cession d'un hôtel à un groupe d'investisseurs réunis au sein d'un club-deal initié par Eternam et Paris Inn Group

Paris Hotel Capital, groupe familial hôtelier, appartenant à Monsieur et Madame Albar dont la famille détient des hôtels à Paris depuis 4 générations, accompagné par Paris Inn Group, poursuit la montée en gamme de son parc hôtelier. Depuis l'homologation de son 1er hôtel 5\*\*\*\*\*, le CHAMPS ELYSEES MAC MAHON qui était lors de son acquisition un établissement 3\*\*\*, cet hôtel, référencé sous la dénomination « MAISON ALBAR », 1er hôtel mondial d'une nouvelle marque hôtelière de luxe créée à l'occasion entre Paris Inn Group et Plateno Group, accueille de nombreux hommes d'affaires et touristes chinois à fort pouvoir d'achat.

Dans le cadre de la stratégie de montée en gamme initiée par Monsieur Daniel Albar, Président-fondateur du groupe, il y a plusieurs années (passage de ses hôtels de catégorie 3\*\*\* en 4\*\*\*\*), Paris Hôtel Capital vient de procéder à la cession de son hôtel Best Western France Europe qu'elle détenait depuis juillet 2000 ; cet établissement continuera d'être géré par Paris Inn Group dans le cadre d'un mandat de management.

Daniel Albar, le fondateur se félicite de cette transaction : « *Le fait, d'une part, que cet hôtel ait été cédé à l'issue d'un programme d'une année de rénovation qui lui a permis d'obtenir sa classification 4\*\*\*\*\* et d'autre part, qu'il ait été acquis par des investisseurs sérieux et ambitieux réunis au sein d'un club-deal et que la gestion soit confiée à Paris Inn Group ont été des éléments décisifs dans le fait de les choisir comme cessionnaires ce qui nous permet par ailleurs de poursuivre notre montée en gamme initiée depuis près de 10 ans en nous étant portés acquéreur d'un immeuble juxtaposant l'un de nos hôtels phares qui permettra son passage en 5\*\*\*\*\* après le programme de rénovation déjà entamé et qui constituera le 2ème hôtel du groupe MAISON ALBAR ».*

À l'issue du programme de rénovation et de décoration dont les travaux ont été confiés à EDO Consulting (Alexandre Danan) et au cabinet d'Architecte dirigé par Raluca Urseanu, cette nouvelle acquisition permettra à l'hôtel Best Western Premier Opéra Diamond de devenir un luxueux hôtel de catégorie 5\*\*\*\*\* dont la capacité initiale de 30 chambres sera portée à plus de 70 clés.

**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 le 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 ».*

Les partenaires financiers ayant accompagné la famille Albar et Paris Inn Group dans cette opération d'extension et qui ont financé les travaux de rénovation sont ceux qui les accompagnent depuis toujours, gage de la confiance qui leur a été de nouveau témoignée : Bpifrance (Pedro Novo, Pascale Courcelle, Hortense de Blignières, Julien Alberge), Bpifrance Investissement (Fanny Letier, Delphine Jarnier, Elyssa Maufras du Chatellier), Natixis Lease (Corinne Le Roux), Banque Populaire Rives de Paris (Jean-François Gombert et Hervé Gobron) et 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 Monsieur et Madame 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).



## Cyrus cherche à s'associer à des family offices et des CGPI...

Cyrus lève 30M€ avec un club-deal pour l'achat de deux hôtels 4 étoiles sur Paris...

Eternam , la filiale immobilière du Groupe Cyrus , et **Paris Inn** Group , gestionnaire et investisseur hôtelier, finalisent le tour de table d'un Club-Deal avec une levée de fonds de 30 M€ auprès d'investisseurs privés clients de Cyrus Conseil et d'un banquier partenaire. Un family office et un fonds d'investissement ont aussi souscrit à cette opération. Cette levée de fonds permet l'acquisition de deux hôtels 4\*\*\*\* (murs et fonds) à Paris : une première acquisition a d'ores et déjà été réalisée dans le 1er arrondissement de Paris, rue Saint Honoré. **Paris Inn** Group , entreprise leader de la gestion hôtelière parisienne, investisseur dans le deal, assurera la gestion de ces établissements. Pour Sacha Rubinski, Directeur Général d'Eternam : « 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 leur permettons de remployer des capitaux issus de cessions en sursis d'imposition, dans un contexte beaucoup plus rassurant que le private equity classique ». Meyer Azogui, Président de Cyrus Conseil, précise que « c'est le parfait exemple de notre savoir-faire d'assembleur de compétences: fédérer les meilleures expertises autour d'opérations d'investissement dans l'intérêt de nos clients. Fort de cette première expérience réussie, nous envisageons d'ouvrir plus largement nos prochaines opérations à des family offices et à des clients de partenaires banquiers privés et CGPI



## 2 idées d'hôtels insolites en France



La formule dit : "En Avril, ne te découvre pas d'un fil", mais qui a dit qu'on ne pouvait pas découvrir la France ? Comme je suis bon joueur, je vous partage mes idées ! Je vous propose donc de découvrir ma sélection. Deux hôtels atypiques au coeur de l'hexagone. Faites vos valises, le voyage commence !

### **BEST WESTERN Hôtel De La Poste, Troyes \*\*\*\***

En plein coeur du centre historique de Troyes, dans la zone piétonne où les façades superbes et symboles de l'époque médiévale s'élèvent, une d'entre elles retient particulièrement l'attention. Mercure, le Dieu du commerce et du voyage se dresse sur la devanture impressionnante de l'Hôtel De La Poste et annonce l'atmosphère tout en élégance de l'endroit.

Ancien relais de poste, l'hôtel a été récemment entièrement rénové sur le thème des chevaux et des fiacres afin de rappeler sa première jeunesse. L'intérieur a été repensé mettant en avant une décoration contemporaine faite de couleurs vives, de poutres en bois et de cuir. Les amateurs du cocooning et des ambiances feutrées apprécieront tout particulièrement l'endroit.

L'hôtel propose à ses hôtes 32 chambres, 7 suites juniors et 2 suites prestiges & millésimes aux décorations personnalisées et aux salles de bain individuelles. C'est le lieu idéal pour visiter Troyes, une cité champenoise pas tout à fait comme les autres, promise au patrimoine mondial de l'Unesco.

### **BEST WESTERN Hôtel Aulivia Opéra, Paris \*\*\*\***

Vous souhaitez visiter Paris, sortir au théâtre, ou faire du shopping dans les Grands Magasins, tout en résidant dans un hôtel original et rétro ? L'Hôtel Aulivia Opéra est évidemment celui qu'il vous faut ! Dans le 10ème arrondissement de Paris, près de la station de métro, le Château d'eau et à environ 10 minutes à pied de la Gare de l'Est, le BEST WESTERN Hôtel Aulivia Opéra est idéalement situé. De nombreux restaurants sont à proximité et il est aisé de se déplacer à pied pour atteindre Montmartre ou Opéra.

La décoration rétro fait de cet hôtel un lieu unique et chaleureux. Chaque détail y est très soigné. Vous serez surpris d'y retrouver des pièces vintage d'exception ou des clin d'oeil design tels qu'un Bibendum au volant dans la salle à manger du restaurant, par exemple. Ce confort contemporain rendra votre séjour inoubliable.

Paul, votre Concierge.

Vous partez en week-end ? Vous préparez un séjour en France ? Besoin d'idées pour vos vacances ? Demandez-moi conseil, je suis à votre écoute ici :

[https://www.facebook.com/BestWesternFR/app\\_266568440204841](https://www.facebook.com/BestWesternFR/app_266568440204841)

Catégories :

Tags :



## Un nouveau 4\* parisien aux allures très british.

- 15/04/2015

Après une rénovation confiée au cabinet Axel Schoenert architectes et au studio de décoration European Design Office Consulting, le BEST WESTERN PREMIER Opéra Faubourg dévoile une décoration vintage et raffinée aux accents «so british». Acquis par Morgan Stanley Real Estate Investing et **Paris Inn** Group en 2013, cette nouvelle adresse parisienne du 9ème arrondissement vient rejoindre l'offre d'hôtels 4\* signée **Paris Inn** Group.

Abrité par une façade haussmannienne entièrement rénovée et située Paris 9ème, le BEST WESTERN PREMIER Opéra Faubourg (anciennement hôtel "Jules"), vient donc de se muer en élégant boutique-hôtel aux notes vintage et british. Il offre une capacité de 103 chambres, qui se déclinent en deux ambiances: l'une résolument british, feutrée et contemporaine alors que la seconde se pare d'une atmosphère vintage et design inspirée des années 1950 à 1970.

Celles-ci se répartissent sur 6 niveaux selon 4 catégories: Standard, Supérieure, Deluxe et Junior Suite. Chaque chambre est équipée d'une télévision satellite à écran plat, du Wifi gratuit et de stations iHome pour iPhone, smartphone et autres tablettes. L'hôtel dispose d'un lobby, d'un bar ainsi que d'une salle des petits déjeuners (pas de restaurant).

A proximité immédiate des Gares du Nord, de l'Est et de Saint-Lazare et à deux pas de l'Opéra Garnier, des Grands Boulevards et des Grands Magasins, il offre une immersion totale dans les rues les plus animées de la capitale. Restaurants, bars, théâtres et clubs branchés foisonnent à quelques minutes à peine de la rue La Fayette ! Un bon point de départ pour de nombreuses promenades et activités touristiques, surtout pour le shopping...

Le BEST WESTERN PREMIER Opéra Faubourg dévoile un univers à la fois feutré et pétillant, avec un grand souci du détail, comme ces statues de bouledogues aux coloris flashy qui côtoient chapeaux melons détournés en abat-jours et affiches de séries cultes anglaises des années 1960 et 1970...

BEST WESTERN PREMIER Opéra Faubourg: 49-51, rue La Fayette-75009- Paris

PLUS D'INFO: [www.hotel-opera-faubourg-paris.com](http://www.hotel-opera-faubourg-paris.com)

Add to Skype You'll need Skype Credit Free via Skype



## Paris : Paris Hotel Capital vend le Best Western France Europe

Le groupe familial **Paris Hotel Capital** procède à la cession à **Paris** (3<sup>e</sup>) de son hôtel **Best Western France Europe** de **43 chambres** qu'il détenait depuis juillet 2000 à un groupe d'investisseurs réunis au sein d'un « club-deal » initié par **Eternam** (filiale du groupe **Cyrus**), l'investisseur institutionnel **Extendam** et **Paris Inn Group**. Celui-ci continuera d'assurer la gestion de l'établissement 4-étoiles situé 112 boulevard de Sebastopol, dans le cadre d'un mandat de management. « 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 premier est le Best Western France Europe », se réjouit **Jean-Bernard Falco**, président-fondateur de **Paris Inn Group** et de la société créée dans le cadre du nouveau club-deal. « Cet hôtel est véritablement une pépite avec un potentiel de valorisation très attractif », ajoute-t-il, soulignant la rareté actuelle des actifs hôteliers parisiens en pleine propriété disponibles à l'acquisition accentuant une concurrence déjà exacerbée entre potentiels acquéreurs. Cette transaction, qui intervient à l'issue d'un programme d'une année de rénovation de l'actif désormais classé 4-étoiles,

permet, déclare **Daniel Albar**, président-fondateur Paris Hotel Capital, permet à son groupe, déjà propriétaire du 5-étoiles **Champs Elysées Mac Mahon**, de poursuivre la montée en gamme à 5-étoiles de son deuxième établissement phare, le **Best Western Premier Opéra Diamond**, sis 4 rue de la Pépinière, à Paris (8<sup>e</sup>), et en cours de rénovation et de restructuration par intégration de l'immeuble mitoyen récemment acquis pour accroître sa capacité, de 30 chambres initialement à plus de 70 clés. Les travaux ont été confiés à Alexandre Danan (**EDO Consulting**) et au cabinet d'architectes dirigé par **Raluca Urseanu** (voir *Immo Hebdo* n°324).

L'ensemble des travaux d'extension et de rénovation des deux sites a été financé les partenaires financiers réguliers de Paris Hotel Capital et de **Paris Inn Group**,



à savoir **Bpifrance**, **Bpifrance Investissement**, **Natixis Lease**, **Banque Populaire Rives de Paris** et **Bred**. Pour la cession réalisée pour un montant tenu confidentiel, Paris Hotel Capital était conseillé par le cabinet **Richard** aux côtés de

l'étude notariale **Flusin & Associés**, **Carmyn** et du cabinet d'expertise-comptable **Octopus-Expertise**. Les acquéreurs ont été conseillés par les cabinets d'avocats **Paul Hastings** pour la partie juridique et **Francis Lefebvre** pour la structuration fiscale, les cabinets d'audit **RBA** pour l'audit comptable et **Deloitte** pour les valorisations hôtelieres et **Moreau Expertise** pour l'audit technique. ◆





## Paris 9e : l'agence Axel Schoenert architectes réhabilite l'hôtel Opéra Faubourg



**Paris Inn Group** a confié à **Axel Schoenert architectes** la réhabilitation en milieu occupé de l'hôtel Opéra Faubourg, d'une surface de 3 000 m<sup>2</sup>, en collaboration avec Alexandre Danan du studio de décoration EuropeanDesignOffice consulting.

Immeuble haussmannien en pierre de taille, ce boutique-hôtel quatre étoiles bénéficie d'un emplacement au coeur d'un quartier animé de la capitale parisienne. L'agence Axel Schoenert architectes s'est chargée de la rénovation du bâtiment, et de sa mise en conformité concernant la sécurité et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, tandis que la décoration a été confiée au studio EuropeanDesignOffice consulting.

Composé initialement de 101 chambres, l'hôtel en compte aujourd'hui 103, réparties du rez-de-chaussée au 6<sup>e</sup> et dernier étage. Les deux tiers d'entre elles ont été rénovées, et deux ont été créées dans l'ancienne salle de réunion au rez-de-chaussée, celles-ci étant spécialement conçues pour recevoir des personnes à mobilité réduite.

La façade en pierre de l'immeuble a été entièrement rénovée et remise à l'état d'origine, afin de donner un nouveau souffle et une meilleure visibilité à l'hôtel.



## Retour d'expérience : "Comment j'ai négocié mon développement en Chine"

**Jean-Bernard Falco**, le président-fondateur de **Paris Inn** Group, a été nommé fédérateur des entreprises de tourisme à l'export en novembre 2014 par Laurent Fabius, ministre des Affaires étrangères et du Développement international. Il explique son projet pour l'hôtellerie en Chine.

L'Hôtellerie Restauration : **Paris Inn** Group a été le premier hôtelier indépendant à réaliser un joint-venture en Chine avec un groupe local. Quelles ont été vos motivations avec ce projet ?

**Jean-Bernard Falco** : nous sommes partis du constat que le tourisme chinois allait être prépondérant d'ici quelques années sur tous les marchés mondiaux. En 2013, le tourisme chinois représentait 1,7 million de nuitées en France, et devrait en représenter cinq fois plus dans les cinq prochaines années. Il faudra donc savoir répondre à leurs attentes ; la meilleure façon de les comprendre, c'est en étant chez eux. Pour nous installer, nous devons nous associer avec un opérateur local. C'est ce que nous avons fait en créant ce joint-venture avec Plateno Group, l'un des trois plus gros opérateurs chinois. Il possède 3 000 hôtels, 60 000 salariés et réalise 1,6 milliard de dollars de chiffre d'affaires consolidé. De notre côté, notre réseau est constitué de 30 hôtels, 700 salariés, et nous réalisons 100 millions de dollars de chiffre d'affaires. Comment a été finalisé le joint-venture ?

Le budget global représentait 50 M\$ [46 M€]. Nous avons apporté nous-mêmes 2 M€ répartis entre un prêt BPI à hauteur de 825 000 €, un prêt complémentaire de HSBC à hauteur de 825 000 € et le reste en fonds propres. Les délais d'obtention des prêts ont-ils été longs ?

Non, nous n'avons mis que six mois pour trouver un terrain d'entente avec notre partenaire chinois et moins de trois mois pour obtenir les fonds. Dans ce projet, nous avons également été accompagnés par Business France à Guangzhou, et par la société Pramex, filiale du groupe Banque Populaire Caisses d'Épargne, qui aide les établissements de taille intermédiaire [ETI] et les PME dans leur phase de création et d'installation. Nous étions aussi en étroite relation avec la société Organisation Conseil Audit [OCA], représentée par Claude Li, le directeur, du Chinese Desk, qui a été un facilitateur du projet. Quels sont les gains que vous retirez de ce projet à la française en Chine ?

Le premier est d'être le premier groupe d'hôtels indépendant à avoir réussi un joint-venture, ce qui va nous permettre de déployer une nouvelle enseigne de luxe à la française sous la marque Maison Albar en Chine. Le réseau sera constitué de boutique-hôtels design d'environ 100 chambres, de type 5 étoiles, qui seront considérés en Chine comme représentatifs de l'élégance à la française. Le rythme de développement a été fixé à 50 hôtels pour ces trois prochaines années et 200 d'ici dix ans. Si l'esprit familial de notre projet et le côté spécifique de nos hôtels ont séduit les Chinois, nous avons été remarqués également par le ministère des Affaires étrangères et du développement international, qui m'a nommé fédérateur de la famille tourisme à l'export, pour toutes les PME et ETI de cette grande famille. On pourra y retrouver toute la gamme d'entreprises indépendantes réunies dans un même lieu, de la gastronomie au bien-être, en passant par la mode et la décoration. Quels sont les freins à ce type de projet ?

Il y en a trois. Le premier est la barrière de la langue. Si les dirigeants peuvent se faire aider par leurs équipes dans certains cas, il est indispensable de recourir à un interprète, en Chine par exemple. En ce qui nous concerne, nous avons été très bien accompagnés par la société OCA. Le deuxième, c'est les ressources humaines. Comment faire, et avec qui ? Business France, la structure qui réunit depuis le 1er janvier UBI France et l'AFII, est remarquablement efficace. Elle peut mettre à disposition des volontaires à l'international qui accompagnent les entreprises, via leur bureau local d'implantation. Le troisième frein concerne le financement. Là encore, grâce aux efforts de Bpifrance et à leur offre particulièrement adaptée comme le prêt export, les obstacles sont réduits. D'autant que d'autres dispositifs, représentés par des fonds propres ou des quasi fonds propres complètent le financement. Votre projet en Chine fait office d'exemple pour les autres. Quelle est votre feuille de route en tant que fédérateur ?

Nous pouvons monter des projets

rapidement, simplement et de manière efficace grâce la task force que j'ai créée au sein de notre filière avec des représentants de Business France, Bpifrance et Atout France, véritable équipe France à l'international. En quatre mois, une trentaine d'entreprises nous ont rejoints, dans les quatre principaux domaines que je fédère : la montagne, les parcs d'attraction, les ports de plaisance et le bien-être. Notre filière est accompagnée et suivie par Michel Durrieu, responsable du pôle tourisme au ministère. Un nouveau label, French Travel, sera lancé et présenté lors des prochaines assises du tourisme au cours du dernier trimestre de l'année 2015. Pour nous, l'objectif diligenté par le ministre est simple, dynamique et ambitieux : multiplier par dix au moins le chiffre d'affaires des entreprises sélectionnées et labellisées grâce à l'international. C'est en bonne voie. Catherine Avignon



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

◀ Si la capitale 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."

## Transformation de bureaux en hôtels

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 la ville 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

(XII<sup>e</sup>), la rue Leroux (XVI<sup>e</sup>) avec Novaxia, la rue du Pont-Neuf (I<sup>er</sup>) pour Paris Inn Group, ou encore le Renaissance Marriott rue René Boulanger (X<sup>e</sup>). 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", 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 l'un d'eux. Malgré cela, l'appétit des investisseurs ne s'est pas ralenti. Les transactions atteignent des montants vertigineux, comme pour le Marriott Champs-Élysées (344 M€), le Hilton Opéra (137 M€) ou encore le Sol Melia de la Défense (100 M€). 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. "C'est un secteur refuge pour les investisseurs et pour les promoteurs qui préfèrent transformer leurs immeubles de bureaux en hôtels plutôt que [d'investir] dans des bureaux neufs dont la valeur locative est en baisse depuis 2004."

Habités 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. Une expérience à tenter... mais à leurs risques et périls.

CATHERINE AVIGNON



## ÉVOLUTION DU PARC HÔTELIER À PARIS 2011-2015

	Hôtels	Chambres	Variation 2011-2015 (chambres)
Super économique	- 14	- 276	- 4,7 %
Économique	- 5	- 140	- 0,5 %
Milieu de gamme	44	1 101	3,9 %
Haut de gamme/luxe	16	- 190	- 1 %
<b>TOTAL</b>	<b>41</b>	<b>495</b>	<b>0,6 %</b>

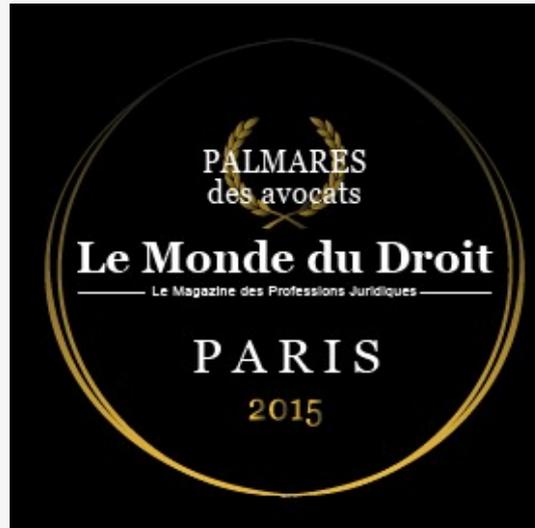
Source : In Extenso TCH



Le Hilton Paris Opéra a ouvert en février dernier.



## 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<sup>e</sup> 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](#)

**D**imanche 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<sup>e</sup> 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>



## **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 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).

# 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 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).



## **Filières prioritaires à l'export : Jean-Bernard Falco doit fédérer une offre touristique « à la française »**

1 avril 2015



© D.R.

L'industrie touristique française a été identifiée par le ministère des Affaires étrangères et du développement international (Maedi) comme une priorité de la diplomatie économique. Cette filière a rejoint les six familles prioritaires du commerce extérieur français, dont les quatre premières : « Mieux se nourrir » ; « Mieux se soigner » ; « Mieux vivre en ville » ; « Mieux communiquer » avaient été définies par Nicole Bricq, ex-ministre du Commerce extérieur, pour promouvoir les savoir-faire de la France autour d'offres globales et collectives, et les suivantes, "Mieux se divertir et se cultiver" et "Mieux voyager", par ses successeurs. Le Moci, poursuit donc la découverte de ces stratégies avec la dernière née des six filières prioritaires à l'export, cette famille « Mieux voyager », qui vise à présenter une offre de savoir-faire touristique française unifiée afin de soutenir et d'accompagner le développement international des entreprises du secteur.

Pilotée par **Jean-Bernard Falco**, la filière « Tourisme à la française » regroupera des entreprises qui proposent principalement des offres et services dans l'hôtellerie, les transports aériens, le thermalisme, les croisières, les ports de plaisance, les parcs de loisirs, les constructions d'infrastructure. Elle inclura également des entreprises développant des services numériques pour le tourisme.

Nommé fédérateur de cette filière en novembre 2014 par Laurent Fabius, ministre des Affaires étrangères et du développement international, **Jean-Bernard Falco** a une expérience de 25 ans dans le marché hôtelier. Il dirige la société **Paris Inn** Group, dont il est président, qui est spécialisée dans les transactions hôtelières, le conseil et l'accompagnement d'investisseurs dans des projets immobiliers à vocation hôtelière.

Valoriser à l'étranger le savoir-faire de la France

Représentant 12 % de la richesse mondiale, « le tourisme est un secteur d'activité très important », a souligné **Jean-Bernard Falco**, lors du 1er Forum des PME à l'international (voir notre article), organisé, le 11 mars à Paris, à l'initiative du secrétaire d'État au Commerce extérieur, Matthias Fekl. D'après les derniers chiffres de l'Organisation mondiale du tourisme (OMT), 1,1 milliard de touristes ont voyagé dans le monde en 2014 et « 1,8 milliard de touristes voyageront chaque année entre 2025 et 2030 », a informé **Jean-Bernard Falco**. Le marché présente donc un fort potentiel et des opportunités pour les entreprises de l'industrie touristique.

En France, le tourisme représente 7 % du produit intérieur brut (PIB). L'Hexagone possède nombre d'entreprises aussi bien dans la construction et la gestion d'infrastructures que dans les prestations de services, avec des champions internationaux tels qu'Accor dans l'hôtellerie, Air France-KLM dans l'aérien, Poma dans les remontées mécaniques ou encore le guide Michelin dans l'édition de guides touristiques, dont le savoir-faire est reconnu à l'international. Toutefois des marques comme Pierre et Vacances ou Club Med restent méconnues à l'export. L'action première du fédérateur sera donc de révéler à l'international l'offre « à la française » en matière de tourisme et de valoriser le savoir-faire des entreprises.

La mission du fédérateur consiste d'abord à identifier des entreprises françaises, ETI et PME, dans quatre filières ciblées, représentant chacune un secteur d'excellence pour la France à savoir : le tourisme de montagne (domaines skiables), les loisirs (parcs d'attraction et de loisirs), le bien-être (centres de thalasso et balnéothérapie) et les ports de plaisance.

Après avoir identifié les entreprises à potentiel dans chacune de ces filières, la mission du fédérateur consistera à « les accompagner de manière pérenne à l'export », a indiqué **Jean-Bernard Falco**. En amont, des zones géographiques prioritaires sont ciblées comme « la zone EMEA (Europe, Moyen-Orient, Afrique) et les Balkans », a détaillé le fédérateur. Son rôle est d'accompagner les entreprises dans les régions du globe où les infrastructures touristiques ne sont pas au maximum de leur capacité, et dans des pays ayant adopté des plans ambitieux de développement du tourisme. Le fédérateur devra identifier au mieux les besoins de ces pays en ingénierie, infrastructures, services ou encore formation, pour permettre aux acteurs français de présenter leur offre la plus pertinente.

Renforcer la visibilité des entreprises en les réunissant sous un label

« Nous avons des ETI et des PME qui ne sont pas spécialement connues mais qui ont un savoir-faire, a rappelé **Jean-Bernard Falco**. Pour les accompagner, a-t-il poursuivi, j'ai créé une "task force" avec le Maedi, Bpifrance, Atout France (l'agence de développement touristique de la France) et Business France ». Dans le cadre de ses nouvelles fonctions de fédérateur **Jean-Bernard Falco** a constitué un grand pôle international réunissant les affaires étrangères, le commerce extérieur et le tourisme. « L'idée, explique-t-il, c'est de pouvoir, par cette task force, labelliser les ETI qui auront été identifiées en leur donnant un label pour qu'elles aient un rayonnement à l'international ».

Pour l'heure, un comité de pilotage a été créé afin d'identifier les ETI et de les labelliser sous une offre touristique « à la française » pour les rendre visibles auprès des décideurs clés à l'étranger. « On a jusqu'à la fin de l'année pour labelliser les entreprises », a conclu **Jean-Bernard Falco**.

Venice Affre

Pour prolonger, nos articles sur les autres "familles de produits" : - Filières prioritaires à l'export : industries culturelles et créatives vont chasser en meute sous le label French Touch  
- Filières porteuses : la "dream team" des fédérateurs de "familles de produits" à l'export enfin au complet

- Filières prioritaires à l'export : Catherine Chavier veut remettre du collectif dans l'agro
- Filières prioritaires à l'export : la méthode Sourdive pour insuffler le virus de l'export aux acteurs de la santé
- Filière prioritaire à l'export : Michèle Pappalardo rêve de muscler Vivapolis
- Filière porteuse à l'export : Bruno Bonnell fédère d'abord la famille robotique Entreprises & secteurs



**LE MOCI**  
Membre du Commerce International depuis 1993

Ils ont dit (accès libre) : L. Van Soen, P. Moscovici, P. Berès, M. Richards, Ph. Gœbel Commerce extérieur : la Région Aquitaine connaît son premier déficit commercial Filières prioritaires à l'export : **Jean-Bernard Falco** doit fédérer une offre touristique « à la française » Transport/logistique internationale : comment les commissionnaires préparent le big-bang douanier de 2016 Edition abonnés | Contenu exclusif Ces entreprises qui ont réussi leur décollage chilien Fiche douane pratique n°

32 : ce qu'il faut savoir sur l'échelle d'accréditation de l'OEA



Entreprises : comment allier francophonie et comportement nord-américain Entreprises : comment ils ont réussi en Corée du Sud