

RETOURNEMENT

Maranatha : le repreneur est Colony Capital, avec AccorHotels



SOPHIE DA COSTA @cfnewsimmoinfra

17/10/2018 à 09:06 / Mis à jour le 17/10/2018 à 18:22

 2 MINUTE(S)



Le Domaine de la Petite Isle dans le Luberon - Maranatha Hotels

Le tribunal de commerce de Marseille a statué : c'est le fonds d'investissement

américain, associé au géant français de l'hôtellerie en tant qu'opérateur, qui reprend le cinquième hôtelier français, en redressement judiciaire.

Ce sera donc **Colony Capital avec AccorHotels** en tant qu'opérateur. C'est ce candidat, qui a formulé une offre de reprise globale, qu'ont retenu les juges-commissaires du tribunal de commerce de Marseille ce mercredi 17 octobre pour reprendre **Maranatha**, le groupe fondé en l'an 2000 par **Olivier Carvin**, expert-comptable qui l'a hissé au rang de cinquième opérateur hôtelier français. Depuis l'annonce de la date du jugement final, le binôme faisait partie des trois favoris, avec le trio **Apollo, 123 IM et Paris Inn**, et **Tikehau/Le Groupe de l'Hôtellerie**. Candidat à la reprise depuis de longs mois, Colony avait néanmoins un temps vu son binôme avec AccorHotels se défaire, avant que ce dernier n'accepte de revenir dans la course, mais uniquement en tant qu'opérateur comme nous l'avions dévoilé (lire ci-dessous).

Une même valeur de sortie



Le Jules César, à Arles -
Maranatha

D'autres candidats à la reprise étaient en lice, comme le tandem formé par **Attestor Capital et Loxi Hospitality, Benson Elliot, associé à Schroder Real Estate Hotels** (ex Algonquin), ou le véhicule **Cidhotel**. Tous avaient déposé une offre ferme et toutes se valaient

financièrement, basées sur une même valeur de sortie : un peu plus de **200 M€ pour le pôle historique**, qui comprend une cinquantaine d'établissements en France, et **450 M€ pour le prestigieux portefeuille des Hôtels du Roy**, comprenant six hôtels haut de gamme à Paris et à Nice (en photo ci-dessus et ci-contre). « Tous les repreneurs ont donné les mêmes perspectives de retour pour les investisseurs : récupérer 50% de leur mise dans cinq ans pour les Hôtels du Roy, et 60% pour le pôle historique. La différence se situe dans les prévisions qu'ils établissent pour parvenir à ce résultat. Là où cela va se jouer, c'est dans l'optimisme des prévisions », expliquait une source proche du dossier. Ce serait

effectivement là que tout s'est joué, Colony ayant, selon nos informations, établi les provisions les plus optimistes, en termes de chiffre d'affaires, de résultats et de maintien de l'emploi. Le fonds se serait aussi rapproché, dans les derniers jours, des termes que proposait l'offre d'Apollo/123 IM/Paris Inn, qui avait la préférence des épargnants.

Plusieurs arguments en sa faveur



L'hôtel 4* La Pérouse, à Nice

La force de frappe d'AccorHotels en tant qu'opérateur, et le savoir-faire dans la gestion hôtelière de Colony, ont également compté. L'intervention de **Nicolas Sarkozy**, présent au conseil d'administration d'AccorHotels, aurait-elle aussi pesé dans la balance

? Dans les dernières semaines, plusieurs ont fait part de "manoeuvres souterraines", non confirmées, de l'ancien président de la République pour défendre son écurie. Tout comme **François Fillon**, associé depuis l'an

dernier du fonds d'investissement Tikehau Capital. Un autre argument a pesé en faveur du binôme Colony/AccorHotels : l'accord qu'ils étaient parvenus à trouver avec **le fonds d'investissement Cale Street** qui détient **une créance de 275 M€** sur le portefeuille des Hôtels du Roy (acquis en 2015 pour **360 M€** et financé au moyen de cette dette dont le taux dépasse les 9%). C'était là un point crucial : parvenir à s'entendre avec celui qui souhaite récupérer non seulement sa créance, mais aussi les intérêts, soit plus de 300 M€.

Soutien avec réserve

Le **Collectif de défense des investisseurs**

Maranatha (Coddima), l'une des deux structures de défense des investisseurs mises en place suite au placement en redressement judiciaire de Maranatha et accompagné par le cabinet **Goethe Avocats**, a déjà fait part de son « soutien avec réserve » à Colony Capital, en attendant des précisions sur certains points, parmi lesquels la façon dont vont être traités les petits hôtels du portefeuille du groupe dans le plan de reprise. Les représentants vont rencontrer Colony Capital dans les prochaines semaines pour entamer les

discussions et convoquer les assemblées générales.

Lire aussi :

- +** **Maranatha : cinq repreneurs en lice**
(02/02/2018)
- +** **Maranatha : AccorHotels revient dans la course**
(11/06/2018)

Voir la fiche de :



Les intervenants de l'opération

GROUPE MARANATHA

Cible

COLONY NORTHSTAR
ACCORHOTELS

Acquéreur(s)

AJASSOCIES

Franck Michel

GILLIBERT & ASSOCIES

Vincent Gillibert

Conseil autres



VOIR LA FICHE DÉTAILLÉE DE L'OPÉRATION

Les actualités liées

HOTELLERIE

21/09/18 **Corum AM intensifie ses voyages en Finlande**

20/09/18 **AccorHotels coopte à sa direction**

18/09/18 **Première émission obligataire publique pour Covivio Hotels**

17/09/18 **Maranatha : une seule journée d'audience avant le jugement final**

13/09/18 **MiHotel accueille un partenaire local**

Imprimer l'article

Suggérer cet article par email



[Mentions légales](#) [Conditions Générales d'Utilisation et
d'Abonnement](#) [Gestion des cookies](#) [Confidentialité
& Données personnelles](#)

Copyright © 2018 CFNEWS IMMO & INFRA. Tous droits réservés - ISSN 2256-8972