



CENTAURUS : une nouvelle ère pour Paris Inn Group, Oaktree et Maison Albar Hotels

Effectif depuis le 1er janvier 2021, Centaurus est le fruit du partenariat entre Oaktree, **Paris Inn Group** et Maison Albar Hotels.^{1 2} Cette structure d'investissement aura pour ambition d'être détentrice des actifs hôteliers exploités par ces groupes et ceux, à travers leurs entités distinctes (fonds de commerce, murs et fonds exploits en location-gérance). L'activité d'exploitation et de gestion, aujourd'hui assurée par la société **Paris Inn Group** et la marque Maison Albar Hotels sera également exercée par la nouvelle structure.

1 Structure d'investissement, 5 Pôles distincts

- Un premier pôle est dédié à l'activité de gestion hôtelière qui sera assurée par la société **Paris Inn Group** (le « Pôle Gestion ») ;
- Un deuxième a pour objet de regrouper les sociétés hôtelières intégralement ou majoritairement détenues par les membres des familles Albar et Falco (le « Pôle Majoritaire ») au travers de la société Centaurus et sa filiale, la société Centaurus Participations Majoritaires ;
- Un troisième a pour l'objectif de regrouper les sociétés hôtelières détenues partiellement à raison de la présence d'investisseurs tiers (le « Pôle Minoritaire ») au travers de la société Centaurus et sa filiale, la société « Centaurus Partenariats » ;
- Un quatrième regroupera les sociétés hôtelières exploitant des fonds de commerce hôteliers en location-gérance au travers de la société Centaurus et sa filiale (le « Pôle Location-Gérance ») ;
- Enfin, un cinquième sera dédié à la détention et à l'exploitation de la marque « Maison Albar Hotels » (le « Pôle Marque »).

Dans cette optique de développement, Centaurus et des fonds gérés par Oaktree Capital Management L.P. (« Oaktree ») se sont rapprochés, sous le regard expert de leurs conseillers financiers, Maya Global Markets, pour échanger sur les modalités de refinancement du groupe Centaurus et de la structuration cible souhaitée. Suite à ces discussions, Oaktree envisage à court terme de souscrire à une émission obligataire de 115 200 000€ dont les obligations seront, sous certaines conditions, convertibles en actions.

Fondée en 2005 sous sa forme actuelle par Céline et **Jean-Bernard Falco**, la société qu'ils dirigent avec leur directeur général associé, **Grégory Pourrin**, est présente depuis quatre générations au sein du marché parisien. La société est à la fois gestionnaire et investisseur d'un parc de 35 hôtels 4 et 5 étoiles majoritairement situés à Paris représentant un total de plus de 2 000 chambres et plus de 1 000 collaborateurs. Le groupe a réalisé un volume d'activités global de 100 M€ hors taxe au 31 décembre 2019 pour une valorisation d'actifs sous gestion de près de 1 Md€.

À la fois gestionnaire, investisseur et propriétaire hôtelier, le modèle économique du « Pôle Gestion » repose sur une activité de gestion de portefeuille d'hôtels haut de gamme, pour le compte d'hôteliers tiers, d'investisseurs institutionnels et pour Centaurus elle-même. La société a développé un nouveau concept de boutiques-hôtels sous la marque Maison Albar Hotels. La marque a été installée à Paris avec quatre établissements emblématiques : les Maison Albar Hotels Le Pont-Neuf, Le Champs Élysées, Le Diamond et Le Vendôme, mais aussi à Nîmes, à Porto (Portugal) et en franchise à Chengdu et Guiyang (Chine), soit déjà huit hôtels de catégorie 5 étoiles en exploitation.

Maison Albar Hotels propose des établissements 5 étoiles de 50 à 100 chambres. Six autres établissements sont actuellement en cours de développement sous cette nouvelle enseigne internationale de luxe français, outre un projet à Abidjan (Côte d'Ivoire), des projets sont en cours de déploiement à Nice, Colmar et Chamonix et deux nouveaux projets en Chine (Guangzhou et Changsha).

D'autre part, Oaktree accompagne Centaurus notamment dans le cadre de ce projet de développement afin de déployer plus largement la nouvelle marque de boutiques-hôtels de luxe Maison Albar Hotels à l'international, ainsi que de permettre à la société de gestion hôtelière de devenir une référence en Europe.

L'investissement sera libéré en plusieurs tranches, en fonction des besoins de trésorerie au regard de la conjoncture économique et des projets de développement en cours.

« Nous suivons attentivement l'évolution de **Paris Inn** Group depuis plusieurs années et nous sommes ravis d'entamer aujourd'hui une aventure commune dont le présent financement a vocation à n'être qu'une première étape, déclarent Vincent Catherine et Hugo d'Avout d'Auerstaedt, Managing Directors d'Oaktree. Nous avons pu apprécier au cours des derniers mois, et dans un contexte inédit, tout le professionnalisme, la résilience et l'agilité des équipes. Nous estimons tout particulièrement l'ADN entrepreneurial et familial de **Paris Inn** Group et nous nous réjouissons de pouvoir accompagner Céline et **Jean-Bernard Falco** ainsi que **Grégory Pourrin** dans cette nouvelle étape de développement du groupe. »

« Après avoir créé la société en 2005, nous avons bénéficié au cours de ces 15 années de nombreux financements structurés de la part de nos partenaires financiers comme ceux de Zencap, Bpifrance ou Bank of China, commentent Céline et **Jean-Bernard Falco** ainsi que **Grégory Pourrin**, co-fondateurs de Centaurus. L'investissement apporté par Oaktree est l'un des plus importants mis en place en France en cette période de pandémie dans un secteur considéré par beaucoup comme sinistré. Nous aimons l'esprit "contrarian" des équipes d'Oaktree que nous connaissons depuis des années et avec lesquelles nous partageons à la fois les mêmes valeurs et la même confiance dans l'avenir, dans notre secteur et dans nos équipes. Ce partenariat démontre en effet : la grande qualité de nos hôtels ; l'ambition de nos projets de développement dont celui de Nice, en cours de développement, est la pierre angulaire ; la qualité de nos collaborateurs, leurs compétences, celles de nos partenaires et de nos réseaux ; la compétence de nos équipes ; et notre motivation, détermination, assiduité, rigueur et compétences qui ont été plus que remarquées et soulignées en cette année extraordinaire. Nous sommes enchantés de pouvoir collaborer avec un acteur international aussi établi et reconnu, qu'est Oaktree pour continuer à développer notre groupe dans la période d'après crise qui s'ouvrira inexorablement d'ici quelques mois avec l'ambition renouvelée d'atteindre 1 Md€ de volume d'activités d'ici 2030. »

Crédit photo © Stéphane de Bourgies