



Courbet Héritage poursuit sa stratégie d'expansion géographique et annonce plusieurs projets en cours ANR à 4,7 euros

Paris, le 21 novembre 2024, 18h

Pourquoi investir dans Courbet Héritage ?

Investir aujourd'hui dans Courbet Héritage, c'est l'opportunité d'investir dans une équipe managériale et opérationnelle à l'expérience rare, à qui Jean-François OTT transmet tous les jours son expérience, son flair et son analyse des tendances.

Cette équipe investit et développe un portefeuille immobilier hôtelier à l'image de la carrière et l'ADN de Jean-François OTT. Comme lui, cette équipe sait identifier, valider et profiter des tendances et de la création de valeur dans le monde de l'immobilier, en avance de phase et avant tout le monde. C'est Jean-François OTT qui a investi en premier et au bon moment à Prague dès 1991. C'est encore lui qui a su investir à Berlin, Prague, Varsovie pressentant l'élargissement de l'U.E. et de l'OTAN, à Austin, Texas, dès 2001, ou encore créer la première foncière de Berlin en rachetant plus de 300 immeubles entre 2005 et 2007. Tous ces grands paris, Jean-François OTT les a faits en achetant le plus souvent sous la barre des 1.000 euros du mètre carré, sous les coûts de remplacement. Depuis 35 ans, Jean-François OTT a su attirer et installer des utilisateurs ou des locataires dans ces actifs, afin de leur donner une nouvelle vie. C'est un créateur de lieux, expérience qu'il transmet aujourd'hui à Courbet Héritage.

L'équipe de Courbet Héritage sait identifier pourquoi certains territoires, certaines villes, peuvent performer et surperformer les autres. Elle est à l'origine de ces mouvements de fonds, de cette vague sur laquelle elle crée encore plus de valeur. Elle est pionnière, en achetant les meilleures localisations et en adaptant le positionnement de chacun de ses immeubles et hôtels à une demande spécifique. Courbet Héritage a une expérience vérifiée dans l'acquisition et l'exécution de retournement d'actifs.

Investir dans Courbet Héritage, c'est se positionner sur un portefeuille d'actifs uniques, avec chacun ses particularités, mais toujours des points communs :

- a. La proximité avec une infrastructure unique ou difficilement remplaçable.
- b. Un focus sur les clients et une réserve de demande inépuisable liée à une thématique spécifique, souvent internationale et diversifiée : les catholiques à Lourdes, les asthmatiques à La Bourboule, les passionnés de sports mécaniques à Magny-Cours, l'éducation et les congrès ainsi que le tourisme balnéaire à Cannes, l'univers de la parfumerie à Grasse ou encore le Pont Charles à Prague.
- c. Un prix d'entrée attractif et une maîtrise des coûts de rénovation : l'équipe minimise la construction afin d'accélérer l'exécution du repositionnement et la mise en revenus, contrairement à des travaux de construction plus longs. Pour l'équipe, l'immeuble le plus vert est celui qu'on ne construit pas ! Il faut rénover et améliorer la performance énergétique des bâtiments, atteindre le décret tertiaire par une production propre, et une meilleure gestion des bâtiments.



- d. Une approche ESG renforcée par un focus sur les territoires : les produits rénovés de Courbet Héritage répondent bien sûr aux attentes des clients, mais aussi à celles des collaborateurs qui aspirent à travailler dans de meilleures conditions, avec une égalité salariale entre les femmes et les hommes, dans le respect de l'environnement.
- e. Maximiser le Prix moyen et le RBE afin que Courbet Héritage conserve son focus sur l'acquisition et le repositionnement :
 - 1. L'association systématique d'une marque d'un groupe hôtelier de renommée internationale (e.g., Accor, Marriott, Hilton, IHG, Louvres Hotels Group, Best Western...). Ces marques ont à la fois les canaux de distribution dominants et disposent d'une forte marque employeur pour attirer les talents de l'industrie.
 - 2. La mise en gestion de nos actifs à ces marques (e.g., Sofitel Legend à Prague) ou à une société de gestion hôtelière réputée en marque blanche dans le cadre d'un Hotel Management Agreement (HMA).

Une actualité riche

- 1. A Cannes :
 - a. The Hollywood Hotel Cannes, ouvert depuis août 2024, est officiellement devenu le Kyriad Cannes Mandelieu le 18 novembre 2024. Aux pieds de la butte Saint-Cassien, site emblématique et historique de la ville de Cannes, cet hôtel est aussi situé à proximité d'une infrastructure majeure qui est l'aéroport Cannes Mandelieu, 2^{ème} aéroport d'aviation privé après Le Bourget Paris.
 - b. Le Campus International de Cannes : Ce campus de 6.000 m² sur un hectare verdoyant en bord de mer, à 10min à pied de la Croisette, possède 5.000 m² de droits à construire supplémentaires. C'est une occasion unique pour un groupe hôtelier d'envergure internationale d'y établir "l'Académie hôtelière" de référence sur la Côte d'Azur sur un site unique. Cette académie sera l'héritage durable de ce groupe, qui formera des générations entières d'hôteliers du monde entier.
- 2. A Lourdes, Courbet Héritage investit sur le marché religieux avec l'hôtel Christ Roi, établissement de 180 clés situé à 300 mètres de la grotte de Massabielle, qui a intéressé de nombreuses marques hôtelières. Courbet Héritage finalise un contrat de franchise avec l'une d'entre elles. L'annonce de cette marque américaine fera l'objet d'un prochain communiqué dans les semaines qui viennent.
- 3. Prague : Suite à la signature du HMA et la reprise de la gestion opérationnelle par Accor Luxury en février 2024, le plan de rénovation est aujourd'hui très avancé. Le programme de financement est dans sa phase finale, avec un closing prévu dans les prochaines semaines avec des partenaires de premiers rangs, ce qui va permettre d'amorcer le programme de rénovation de 20 millions d'euros d'ici mi-2025 et réaliser le plus bel hôtel de luxe de Prague.

Investir dans Courbet Héritage, c'est pouvoir suivre facilement l'usage des fonds afin de valider leur fléchage vers des investissements réfléchis, durables, notamment dans les travaux de repositionnement des actifs. Actuellement, plusieurs programmes sont en cours pour 2025/2026. Des programmes de travaux de rénovation à Prague avec le Sofitel Legend, à Magny-Cours autour du circuit, à Cannes avec notre Académie, à La Bourboule et à Lourdes ou encore à Grasse avec l'hôtel Victoria, pour un montant total de 55 millions d'euros.



Avec un objectif de 700 clés et 10.000 m² de surface plancher supplémentaire à horizon 2027, les équipes de Courbet Héritage peuvent capitaliser sur l'expérience de plusieurs de ses membres, dont son dirigeant, qui ont réalisé plus de 250 immeubles et rénové ou construit plus de 2 millions de m². Aller chercher des permis de construire pour créer de la valeur supplémentaire, identifiée en amont par les équipes, est l'une des forces et des marques de fabrique de Courbet Héritage. En effet, à Cannes, à Lourdes ou à La Bourboule, chacun des actifs présente un potentiel d'extension et des droits à construire, meilleur moyen de créer de la valeur dans une deuxième phase, une fois l'actif ayant fait ses preuves. Ensuite, le partenaire hôtelier dont la marque présente le positionnement le plus rentable pour le groupe est méticuleusement choisi.

Cette création de valeur se matérialise alors dans le chiffre d'affaires et dans le RBE dégagés, avec des objectifs de RBE à 40 millions d'euros en 2027 et 75 millions d'euros d'ici 2030.

La volonté d'une stratégie durable et responsable

Enfin, chez Courbet Héritage, une stratégie environnementale est mise en place. Les investissements sont orientés à 100% sur la rénovation et non la construction. Par conséquent, Courbet Héritage contribue d'abord à réduire l'impact carbone contrairement à la démolition. Puis, avec ses partenaires, la société repositionne ses actifs hôteliers en allant chercher des certifications, comme BREEAM "Excellent" ou équivalent et, en définissant des standards élevés pour l'ensemble de son portefeuille. Par exemple, Courbet Héritage utilise des matériaux bois pour ses extensions, notamment des modules faits en usines, pour gagner du temps et minimiser l'empreinte carbone de ses actifs.

Vous le savez, aujourd'hui, le marché est difficile mais porteur de beaucoup d'opportunités, comme à chaque crise. Cette crise voit aussi l'émergence du marché de la dette privée, très chère, avec des fonds de private equity, souvent déjà très gros dans l'immobilier, qui deviennent les nouveaux banquiers. Toutefois, ces fonds ne peuvent ni trouver ni se positionner sur des opérations de la taille de celles que nous réalisons, trop petites pour eux, complexes, avec trop de travail de repositionnement et pas assez de volume déployé. Pourtant, l'approche de Courbet Héritage est plus facile à lire et à comprendre, avec des vrais paris sur lesquels vous pouvez investir. C'est le moment idéal pour profiter de ces opportunités. En effet, dans l'immobilier, l'hôtellerie est la classe d'actifs qui surperforme et a démontré sa résilience. Aujourd'hui, après la crise du Covid, le monde entier aspire à voyager.

Courbet Héritage est cotée à la bourse de Paris sur Euronext Access, MLCOU.PA éligible PEA, avec un ANR RCIS de 4,7 euros par action. Courbet Héritage souhaite passer sur le segment Growth ou au Premier marché d'ici 2026. Un projet de rapprochement avec la société MyHotelMatch est actuellement à l'étude.

A propos de Courbet Héritage

Courbet Héritage, société cotée sur Euronext Access (Code ISIN : FR0004998318 – Mnémonique : MLCOU), est une holding qui détient des filiales dans le secteur du développement immobilier et la gestion d'actifs hôteliers et commerciaux. Sa stratégie d'investissement, qui s'étend sur un horizon de 5 à 10 ans, repose principalement sur la rénovation et le repositionnement d'actifs



sous-valorisés, contribuant à la revalorisation des destinations touristiques et du patrimoine local, notamment en France et en Europe (Prague).

Courbet Héritage, majoritairement détenue par OTT Héritage est dirigée par Jean-François Ott qui bénéficie d'une expertise reconnue et d'un parcours illustré par plus de 4 milliards d'euros d'opérations immobilières en Europe.

Cette richesse d'expériences, cette capacité à faire, cette volonté de bâtir ou rebâtir mieux, durablement et surtout pour des clients identifiés est la stratégie d'investissement et de gestion de la société Courbet Héritage qui lui permet d'identifier, d'acquérir et de capitaliser sur des opportunités de marché audacieuses dans une optique de croissance durable et de rendement pour ses investisseurs.

Cotée sur Euronext Access (ISIN : FR0004998318 – MLCOU), Courbet Héritage se présente comme un investissement attractif pour ceux qui cherchent à s'engager dans le secteur immobilier. La transparence financière et une gouvernance solide sont au cœur de l'engagement de Courbet Héritage envers ses investisseurs et partenaires.

Relations investisseurs et presse

Rebecca Chaussat – r.chaussat@courbetsa.com