



# Courbet Héritage

SPECIAL SITUATION INVESTMENTS  
Real Estate & Hospitality

---

# Présentation générale

Courbet Héritage développe des **projets immobiliers expérientiels** en investissant dans des « villes marque » dotées d'infrastructures uniques et d'une demande avérée. Les investissements comprennent :

- **Sports mécaniques** : Acquisition de plusieurs parcelles et de deux bâtiments (350 ha supplémentaires disponibles) autour du légendaire circuit de Magny-Cours, un des trois circuits FIA de catégorie 1 en France, avec pour objectif de transformer la zone en une destination de premier plan pour les passionnés de voitures et de sports mécaniques (expériences en lien avec la course, hôtels, restauration, divertissement, golf, etc...).
- **Pèlerinage catholique** : Stratégie de consolidation hôtelière à Lourdes (objectif : plus de 2 000 chambres), l'un des principaux lieux de pèlerinage catholique au monde.
- **Hôtellerie de luxe** : Grasse (capitale mondiale du parfum) et Prague (ville la plus attractive d'Europe centrale).
- **Formations et conférences** : *Hospitality Academy* et hôtels à Cannes (haut lieu du cinéma, des salons et des conférences, ayant remporté le Travel Award de la « ville mondiale des événements et festivals » chaque année depuis 2021).
- **Bien-être et santé** : Monopole de l'hôtellerie à La Bourboule, ville thermale et médicale centrée sur le bien-être, les soins et réputée pour ses cures de traitement de l'asthme et des maladies de peau. Les thermes viennent d'être rénovés en 2024 grâce à un investissement public de 18 M€.

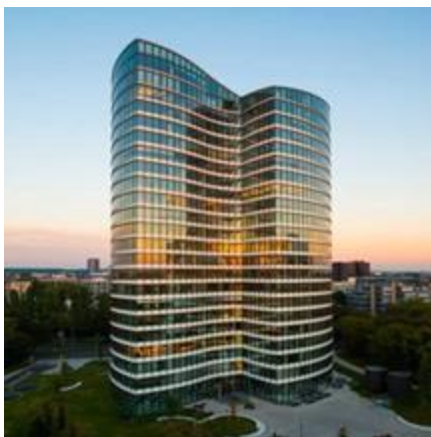
**Opportunité de création de valeur (value-add)** à travers le portefeuille : un **pipeline d'investissement de 150 à 250 M€**, soit 2 à 4 fois la valeur de l'actif net réévalué (ANR).

**Relations solides avec les autorités locales** dans les marchés clés, ouvrant l'accès à des opportunités diverses et à des investissements en ***special situations***.

**Jean-François OTT** possède **plus de 30 ans d'expérience** dans **l'identification précoce de marchés en croissance**, le **développement** et la **revalorisation de projets emblématiques**, ainsi que la création de marques dans l'hôtellerie de luxe.



# Jean-François OTT – Track Record depuis 1991



**DÜSSELDORF | 32.000 m<sup>2</sup>**

*L'une des rares tours de Düsseldorf à atteindre 90m de haut.*



**BERLIN | 80.000 m<sup>2</sup>**

*Un parc commercial comprenant 13 bâtiments dédiés aux affaires, aux commerces et aux services.*



**VARSOVIE | 80.000 m<sup>2</sup>**

*L'immeuble résidentiel le plus haut d'Europe continentale d'une hauteur de 192m.*



**PRAGUE | 20.500 m<sup>2</sup>**

*Immeuble de bureaux moderne – un des nombreux projets de développement dont des hôtels, malls, résidentiel...*

**Jean-François OTT a géré un portefeuille d'actifs de plus de 4 milliards d'euros à travers plus de 250 projets immobiliers situés à Prague, Berlin, Varsovie, Cannes, Lourdes ou encore Austin.**

# Jean-François OTT – Expertise Hôtelière

Fondateur de la marque MaMaison Hotels & Residences

MaMaison Residence  
Belgická Prague



Entouré de parcs et de jardins historiques, l'hôtel Residence Belgická Prague dispose de 24 suites et de 6 studios. Il propose des salles de réunion, une salle de sport, un sauna et des massages.

MaMaison Riverside  
Hotel Prague



Situé sur la rivière Vltava à Prague, le Riverside est un hôtel 5\* avec 62 chambres et 18 suites. Il propose également des salles de conférence pour les événements MICE.

MaMaison Le Regina  
Boutique Hotel



Le Regina est un hôtel 5\* situé à Varsovie. Il dispose de 58 chambres, de 3 suites, de services et d'équipements de haute qualité et d'un restaurant dans la cour qui a obtenu 3 points Gault&Millau.

Palace Elisabeth  
Heritage Hotel Hvar



Le Palace Elisabeth, Heritage Hotel Hvar, est le plus ancien hôtel de Hvar. Situé à côté de la cathédrale Saint-Étienne et du célèbre théâtre de la ville, il dispose de 45 chambres, d'un spa, d'un centre de bien-être et d'une salle de sport.

Jean-François OTT possède une solide expertise du secteur de l'hôtellerie et de la restauration, en particulier dans le segment du luxe européen.



# Courbet Héritage – Portfolio



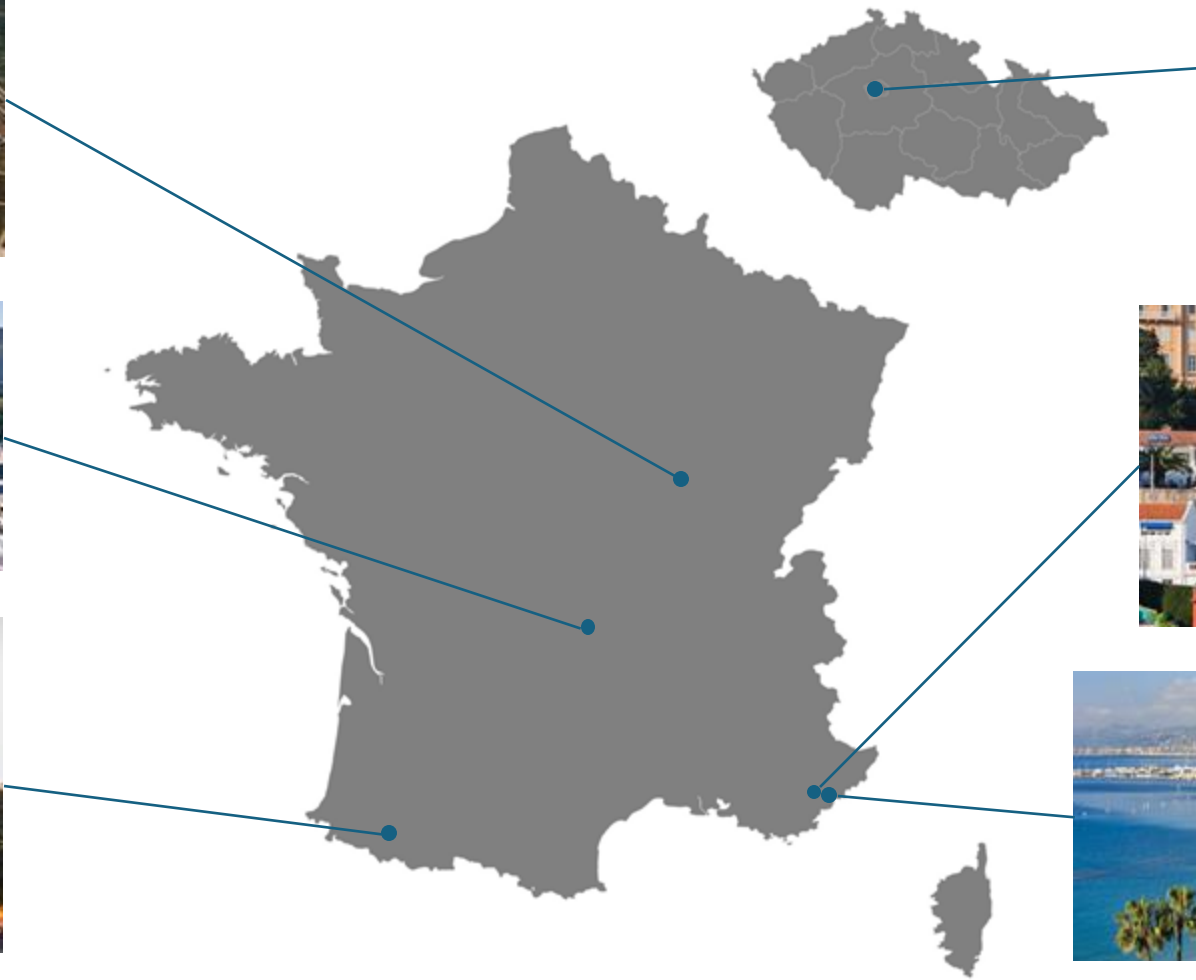
Magny-Cours



La Bourboule



Lourdes



Prague



Grasse



Cannes



# Courbet Héritage – Portfolio

	Nombre de Clés	Valeur Expertisée (M€)	Dette (M€)	Valeur Nette (M€)	% Propriété	Valeur Nette (M€)	Structure Foncière
Mozart Prague	70	54.0	-21.0	33.0	100%	33.0	PP*
Kyriad Cannes Mandelieu	97	7.7	-1.5	6.2	67%	4.2	BE**
Campus International de Cannes	n/a	12.0	0.0	12.0	100%	12.0	BE
Hôtel Christ Roi Lourdes	180	4.5	-2.7	1.8	100%	1.8	PP
Hôtel Grand Medicis La Bourboule	80	6.8	0.0	6.8	100%	6.8	PP
Hôtel Victoria Grasse	50	7.0	-1.8	5.2	100%	5.2	PP
Hôtel Magny-Cours Lifestyle	100	2.0	0.0	2.0	100%	2.0	BE
Hôtel Magny-Cours Luxury	100	2.0	0.0	2.0	100%	2.0	BE
<b>Total</b>	<b>627</b>	<b>96.0</b>		<b>69.0</b>		<b>66.9</b>	
Nombre d'actions en circulation (diluées, en millions)						15.1	
<b>Valeur nette par action</b>						<b>4.44</b>	
Hôtel Christina Lourdes (en cours)	163	3.5	-3.5	0.0	100%	0.0	PP

\*PP : Pleine Propriété

\*\*BE : Bail Emphytéotique

# Courbet Héritage – Portfolio



**Hôtel Mozart, Prague**  
*Investissement 40 M€*

- Hôtel 5\* bénéficiant de la meilleure localisation de Prague.
- Vue directe sur le pont Charles, la Vltava et le Château.
- Nouveau programme d'investissement pour évoluer vers le flagship de la marque Sofitel Legend.
- Prague : la prochaine destination hôtelière de luxe après Madrid et Rome.



**Hôtel Victoria, Grasse**  
*Investissement 20 M€*

- Hôtel emblématique de 1903 dans la capitale mondiale du parfum.
- Seul hôtel 5\* de la ville malgré son histoire et sa proximité avec Cannes.
- Opportunité de construire un hôtel de luxe de 50 clés avec spa et F&B haut de gamme.
- Partenariat avec de grandes marques de parfums (Fragonard, Chanel, Dior).



**Hôtel Kyriad Cannes Mandelieu**  
*Investissement 5 M€*

- Situé dans l'enceinte de l'aéroport de Cannes-Mandelieu.
- Rénovation complète récemment achevée : hôtel très compétitif sur le marché des 3\*, un marché mal desservi, y compris pour les congressistes.
- Droits à construire pour doubler la taille de l'hôtel et atteindre 200 clés.



**Campus International, Cannes**  
*Investissement 15 M€*

- Campus historique de français langue étrangère, sur le front de mer, à 10 minutes à pied de la Croisette.
- Opportunité de créer une *Hospitality Academy* sur la Côte d'Azur avec un groupe hôtelier mondial partenaire.
- Cannes est une destination majeure pour les salons, les conférences et les événements.

# Courbet Héritage – Portfolio



## Lourdes – Consolidation *Investissement 50 M€*

- L'une des principales destinations de pèlerinage catholique au monde avec 6 millions de visiteurs.
- Pas d'offre hôtelière institutionnelle de marque avec des groupes hôteliers mondiaux.
- Opportunité de consolider, d'institutionnaliser et d'améliorer le marché de l'hôtellerie pour les visiteurs internationaux.



## Circuit de Magny Cours *Investissement +30-200 M€*

- Acquisition initiale de 3 terrains autour du circuit historique (l'un des 3 circuits FIA Grade 1 en France).
- Construction de 2 hôtels de 200 clés, spa et F&B ; de résidences sur 350 ha de terrain ; de commerces expérientiels.
- Envisager l'achat du terrain de golf public et du circuit lui-même.



## Hôtel Grand Medicis, La Bourboule *Investissement 20 M€*

- Station thermale axée sur la santé et le bien-être dans le centre de la France avec des thermes publics entièrement rénovés (18 M€), célèbres pour ses soins de la peau et ses traitements contre l'asthme.
- Monopole sur le marché de l'hôtellerie : projet d'acquisition des 2 autres hôtels de la ville.
- Casino potentiel.



## Autres

- Bénéficier des relations privilégiées et de l'expertise de Courbet en partenariat avec les collectivités locales et les propriétaires.
- Hôpital dans le Luberon, futur resort 5\* sur un vaste terrain avec 20.000 m<sup>2</sup> de bâti.
- Hôtel 5\* dans le centre de Paris, rue du Faubourg Saint-Honoré.
- Hôtel à Monaco.

# Courbet Héritage – Portfolio de développement

Outre une expérience prouvée en matière d'acquisitions opportunistes – souvent auprès d'autorités locales actives – nos actifs présentent tous un potentiel de création de valeur (value-add), que ce soit pour :

- **Augmenter leur taille** : doubler les surfaces planchers du Kyriad et du Campus International de Cannes, expansion et modernisation à Prague.
- **Consolider un marché** : Lourdes, La Bourboule.
- **Faire revivre et réinventer une destination** : Grasse, Magny-Cours.

	Nombre actuel de clés	Futur nombre de clés	Surface Actuelle (m <sup>2</sup> )	Surface Future (m <sup>2</sup> )	Investissement (M€)
Mozart Prague	70	73	6000	7000	40
Hôtel Victoria Grasse	-	50	3000	4400	20
Campus International de Cannes	n/a	n/a	6200	11200	15
Hôtel Grand Medicis La Bourboule	80	80	8000	12000	20
Kyriad Cannes Mandelieu (hôtel aéroport)	97	200	2400	4800	5
Magny-Cours	-	360	12000	TBC	30-200
Lourdes	180	2,000			50
Paris – Hôtel 5* Rue Faubourg Saint-Honoré	70	50-70			100
Provence – Futur resort 5*	n/a	100-200	20000+	TBC	100



**Le Mozart :  
Hôtel 5\* à  
Prague**



---

# Le Mozart : Hôtel 5\* à Prague

**Prague, l'une des villes les plus visitées d'Europe**, s'impose comme une destination de luxe incontournable, suivant la tendance de Rome et Madrid. Le marché hôtelier pragois est en plein essor, attirant toutes les grandes marques internationales du luxe. L'hôtellerie de prestige y connaît une ascension remarquable, où l'offre crée la demande, avec le Four Seasons en tête de file, l'Andaz, le W, le Fairmont ou encore le Mandarin Oriental.

**L'Hôtel Mozart bénéficie de la meilleure localisation de la ville**, sur la rive est de la Vltava, offrant une vue dégagée et imprenable sur le Pont Charles et le Château. La propriété se compose de deux bâtiments historiques : le Palais Pachtuv (1755) et la Maison Jirásek, classés monuments historiques, conservant leurs éléments baroques et renaissance.

## Résultats opérationnels et potentiel de création de valeur :

- Exploitation actuelle en hôtel **5 étoiles** de **70 chambres**, sous **HMA (Hotel Management Agreement)** avec **Accor Luxury**.
- Transition vers la marque **Sofitel Legend**, l'une des plus prestigieuses du groupe Accor, d'ici **2027**.
- Augmentation de la capacité à **73 chambres**, ajout d'un **jardin d'hiver**, d'un **spa** et d'un **restaurant haut de gamme (Zeffirino, par le groupe Giraudi)**.
- Objectifs financiers : **600 € de RevPAR** et **10 M€ d'EBITDA** d'ici **2030**, soutenant une valorisation supérieure à **100 M€**.

**Programme de rénovation de 20 M€ pour positionner le Sofitel Legend The Mozart comme l'hôtel le plus luxueux de Prague.**



# Le Mozart : Environnement unique



# Le Mozart : Propriété historique



# Le Mozart : Potentiel



**Kyriad Cannes  
Mandelieu:  
Potentiel de  
croissance**



# Kyriad Cannes Mandelieu: Potentiel de croissance

Le Kyriad Cannes Mandelieu, complètement rénové, est situé dans l'aéroport privé de Cannes, près de l'autoroute A8 et à 15 minutes en voiture de la Croisette.

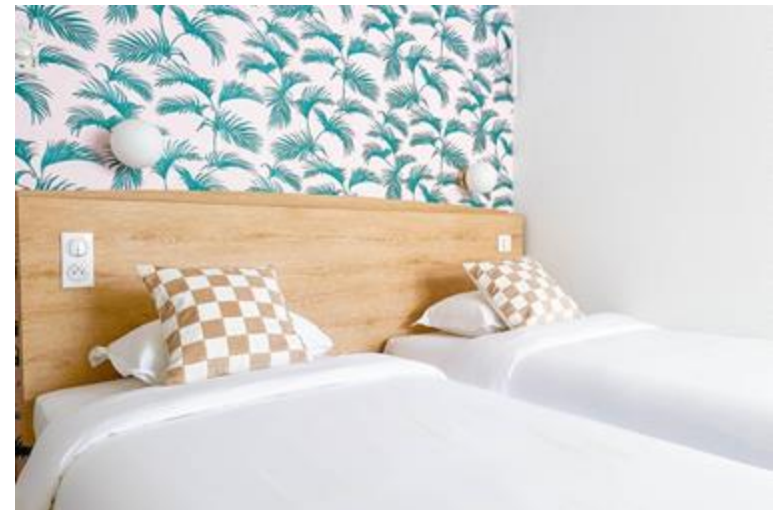
**Marché attractif** : Cannes est une destination de premier plan pour les conventions et congrès, accueillant **50 événements internationaux par an**, dont le Festival de Cannes et le MIPIM. **Son aéroport** a enregistré une **croissance du trafic de 29 % depuis 2019**.

Cependant, le marché est principalement axé sur le segment haut de gamme, ce qui crée une opportunité **pour le segment midscale**, notamment pour les professionnels travaillant au palais des congrès de Cannes.

De plus, l'autorité locale investit activement dans les infrastructures et dans son plan urbain « Horizon 2026 », en parallèle de la modernisation de l'aéroport.

## **Hôtel et potentiel de création de valeur :**

- Le Kyriad Cannes Mandelieu a récemment bénéficié d'une rénovation de 4 M€.
- Le « Restaurant Hollywood » deviendra le nouveau lieu lifestyle incontournable de la région.
- L'hôtel compte 97 chambres et dispose de droits à construire pour doubler sa capacité à 200 chambres.



**Campus International  
de Cannes :  
Éducation et  
hôtellerie dans un  
marché sous exploité**



---

# Campus International de Cannes

## Emplacement privilégié & infrastructures

- Propriété de 1 ha avec accès direct à la plage à Cannes : 6000 m<sup>2</sup> d'installations existantes (salles de classe, logements étudiants, restaurant, salle de sport, amphithéâtre et chapelle) avec des droits à construire de 5000 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- Fondée en 1931 par Paul Valéry comme école d'immersion dans la langue et la culture françaises, cette institution attire aujourd'hui des étudiants des États-Unis, d'Amérique latine et d'Europe.
- Bail emphytéotique prolongé jusqu'en 2065, garantissant une stabilité opérationnelle : zone dédiée à l'éducation et au développement hôtelier.

## Une opportunité entre l'hôtellerie & l'éducation

- Cannes accueille plus de 50 événements internationaux par an, stimulant la demande de professionnels hôteliers qualifiés.
- L'industrie mondiale de la formation en hôtellerie connaît une croissance annuelle de 7 % (CAGR).
- Le secteur de l'hôtellerie de luxe fait face à une pénurie de professionnels qualifiés, renforçant la demande pour des formations spécialisées.
- Les principales institutions (EHL, Glion, Les Roches) facturent plus de 40 000 € de frais de scolarité, témoignant d'un fort appétit du marché.
- Aucun centre de formation hôtelier à Cannes, malgré son statut de destination touristique majeure.
- Le concurrent le plus proche est Sophia-Antipolis, mais la demande sur la Côte d'Azur dépasse largement l'offre.

## Une demande croissante des étudiants internationaux

- Plus de 300 000 étudiants étrangers en France, avec un intérêt grandissant pour les formations professionnelles en hôtellerie.
- Forte demande en provenance d'Amérique latine, du Moyen-Orient et d'Asie pour une formation hôtelière aux standards européens.



---

# Campus International de Cannes

Déjà engagés pour exploiter une partie de l'établissement sous l'enseigne Hosho (Louvre Hotels Group), nous avons l'ambition de **transformer le Campus International de Cannes** en un **vaste établissement d'enseignement axé sur l'hôtellerie**, en **partenariat avec des marques mondiales**.

## Business model et stratégie de revenus

- Modèle d'éducation hybride : diplômes internationaux, formations professionnelles et programmes d'entreprise.
- Hôtel d'application : centre de formation hôtelier opéré avec des étudiants, générant des revenus directs.
- Espace d'événements F&B : restauration et organisation de conférences.

## Agrandissement prévu et rénovation

- **Programme de CAPEX de 15 M€ pour la modernisation des installations, avec 5 000 m<sup>2</sup> supplémentaires de droits à construire.**
- Augmentation de la capacité d'accueil des étudiants à plus de 500 lits.
- Création d'un incubateur de startups hôtelières pour stimuler l'innovation.

## Stratégie de sortie et rendement pour les investisseurs

- Jusqu'à 5 M€ de loyer net potentiel à un grand opérateur.
- Vente à des fonds d'investissement (Private Equity) axés sur l'éducation ou à de grands groupes hôteliers.
- Fort intérêt des chaînes hôtelières (Accor, Marriott, IHG) et des écoles privées (Bright College International) pour établir un partenariat long terme.



# Campus International de Cannes



**La Bourboule:  
Créer une  
destination  
bien-être**



# La Bourboule : Ville thermale

La Bourboule est le premier centre thermal de soins pour le traitement de l'asthme et de la peau en France, situé dans la région Auvergne-Rhône-Alpes.

L'**Hôtel Grand Médicis** est un établissement de **8000 m<sup>2</sup>** situé à La Bourboule, ville thermale historique, que nous comptons repositionner sous une **franchise Best Western Plus** pour capter la demande croissante de tourisme bien-être haut de gamme. La propriété se trouve en face des thermes publics récemment rénové (18 M€ d'investissement public).

**Redéveloppement** : Courbet Heritage prévoit un investissement de 3 M€ pour la phase 1 du développement, pour améliorer les installations et créer de la valeur.

## Potentiel de croissance :

- a. Courbet dispose de droits à construire pour augmenter la surface plancher (12000 m<sup>2</sup>) et apporter une autre enseigne.
- b. Le groupe prévoit également d'acquérir et rénover les deux autres hôtels de la ville, permettant un contrôle stratégique du marché local et bénéficiant de sa croissance, avec un potentiel casino, pour 20 M€ d'investissement supplémentaires.



**Grasse:  
Hôtellerie de luxe  
dans la capitale  
mondiale du  
parfum**



---

# Hôtel Victoria Grasse: Hôtel 5 étoiles

**En janvier 2025, Courbet Héritage** a acquis l'Hôtel Victoria à Grasse, un bâtiment historique datant de 1903, ancienne résidence d'été de l'aristocratie européenne. Situé dans la capitale mondiale du parfum, à seulement 12 km de Cannes, cet édifice bénéficie d'un emplacement exceptionnel.

**Marché attractif** : Grasse est un lieu mythique, berceau de nombreuses marques de parfums (Fragonard, Dior, Chanel, Lancôme, Guerlain) et de groupes de parfumerie B2B (Givaudan, Robertet, Mane, Firmenich). Toutefois, la ville demeure sous-dôtée en hôtellerie haut de gamme et ne compte aucun établissement de luxe, malgré son histoire, son emplacement et la demande croissante d'expériences premiums.

**Propriété** : Ensemble immobilier de 3000 m<sup>2</sup> comprenant une piscine et un jardin, avec possibilité d'extension à 4400 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**Vision stratégique** : Courbet Héritage prévoit la création d'un hôtel 5 étoiles de 50 chambres, conçu en collaboration avec le designer de renommée internationale Elliott BARNES, sous une enseigne axée sur le bien-être telle que Six Senses ou Mandarin Oriental (spa de 1000 m<sup>2</sup>). Le projet vise à créer une nouvelle destination locale, en capitalisant sur les dynamiques de croissance à Cannes et sur l'ensemble de la Côte d'Azur à l'horizon 2027.

Nous avons l'intention de développer des partenariats avec des maisons de parfumerie internationales pour des opérations de co-branding autour de l'événementiel, du retail et du bien-être (Dior, Chanel, Guerlain, Lancôme) ainsi qu'avec des groupes de restauration haut de gamme (Zuma, Beefbar, Paris Society) afin d'élever l'offre.

**Investissement estimé entre 15 et 20 M€ pour une rénovation complète (structure intacte mais intérieurs vétustes).**



# Hôtel Victoria Grasse: Hôtel 5 étoiles





# **Magny-Cours: Expérience Formule 1**



---

# Magny-Cours: Expérience Formule 1

**Mars 2025 - Courbet Héritage a signé un bail emphytéotique de 70 ans pour trois parcelles autour du circuit de Magny-Cours auprès des autorités locales, comprenant :**

- **Deux bâtiments destinés à des futurs hôtels :** un hôtel lifestyle 3\* et un hôtel/resort 5\* avec spa (tels que Aman, Six Senses, Four Seasons, ou Mandarin Oriental).
- **Un terrain pour la construction d'un centre de divertissement expérientiel** incluant par exemple une piste de style Dakar, une zone commerciale et un potentiel casino.

Dans un premier temps, nous prévoyons la construction de **deux hôtels pour 200 clés**, un **hôtel lifestyle et un hôtel de luxe avec spa**, afin de **répondre à la demande des passionnés d'automobiles fortunés** qui privatisent la piste 320 jours par an, ainsi que des passionnés de sports mécaniques. En plus des hôtels, nous investirons dans des **concepts de restauration pour enrichir l'expérience**.

Nous sommes en pourparlers pour **acquérir la majorité des 350 hectares autour de la piste** auprès des autorités locales, avec la possibilité de **créer jusqu'à 60 résidences de marque**, un club-house ainsi que d'autres expériences : courses, musée, magasins outlet et simulateurs de Formule 1.

Nous étudions également la **possibilité d'acheter le terrain de golf public adjacent**, ainsi que **la piste elle-même** et éventuellement **réintégrer Magny-Cours dans le calendrier de la Formule 1**.

À terme, nous envisageons de reproduire cette stratégie sur d'autres circuits, notamment:

- **Le Mans (circuit Bugatti) :** propriété des collectivités locales.
- **Le Castellet (circuit Paul Ricard) :** mis en vente par un propriétaire privé (l'ex-femme de Bernie Ecclestone), comprenant deux hôtels et un aéroport privé, à proximité de la Côte d'Azur (l'un des principaux marchés de Courbet).



# Magny-Cours: Investissement de 30 à 200+ M€

## **Phase 1 : Hôtels**

2 hôtels : 3\* lifestyle + 5\* luxe  
200 clés, spa, restaurants haut de gamme  
Investissement total : 30 M€

## **Phase 3 : Expériences**

Karting  
Privatisation circuit F1  
Simulateur F1  
Retail  
Musée automobile  
Casino  
Investissement total : 10-20 M€

## **Phase 5 : Le circuit**

Privatisation 320 jours par an  
Retour au calendrier de la F1  
Investissement total : 100-150 M€

## **Phase 6 : Autres régions**

Le Mans  
Le Castellet



## **Phase 4 : Golf**

Rénovation du Golf  
Villas haut de gamme  
Clubhouse  
Investissement total: TBD (+50 M€)

## **Phase 2 : Les Ecuries**

60 Résidences & Clubhouse  
Investissement total : 60 M€



# Lourdes: Pèlerinage catholique



# Lourdes: Opportunité de consolidation de 50 M€

Le site de la grotte de Massabielle à Lourdes, où la Vierge Marie serait apparue à Bernadette Soubirous en 1858, est devenu un lieu de pèlerinage majeur pour les **1,4 milliard de catholiques dans le monde**.

Lourdes est la **3ème ville française** en termes de capacité hôtelière, avec près de 6 millions de visiteurs annuels, **dont 4 millions y séjournent**. Pour autant, la ville ne compte **aucun hôtel affilié à une marque internationale**.

Courbet Héritage ambitionne de structurer et **consolider l'offre existante en acquérant 2000 des 10000 chambres existantes** afin d'y implanter les grandes enseignes hôtelières internationales.

Courbet est déjà **propriétaire de l'Hôtel Christ-Roi** (180 clés) en partenariat avec **Marriott** (Four Point Flex) et est en négociation pour **l'acquisition de l'Hôtel Christina** (163 clés), à signer avec **IHG**.

## Perspectives de développement :

- Répondre aux attentes d'une clientèle haut de gamme en développant des établissements de luxe.
- Capitaliser sur la **proximité de la ville avec les Pyrénées et l'Atlantique** (Biarritz, Pays Basque), pour proposer une offre élargie : gastronomie, divertissement, casino, activités sportives et de nature.
- S'inscrire dans la dynamique du plan **Lourdes 2030 : un programme d'investissement public de 100 M€**.

**Investissement global de 50 M€ : Acquisition et rénovation de 10 hôtels à c. 5 M€ chacun, soit 1000 à 1500 €/m<sup>2</sup>. Objectif de devenir d'ici 24 à 36 mois le principal opérateur hôtelier de la ville.**



# L'équipe Courbet Héritage



---

# Le Comité exécutif

JEAN-FRANÇOIS OTT



CEO

THOMAS DE CLERCQ



Deputy CEO

REBECCA CHAUSSAT



Deputy CEO

ANNA ALBELO



CFO

BRAD TAYLOR



General Counsel



---

# Le Conseil d'administration

JEAN-FRANÇOIS OTT



PRESIDENT

MICHAEL BENMOUSSA



Administrateur

EMMANUEL BLOUIN



Administrateur

BRAD TAYLOR



Administrateur



# Nos partenaires



J.P.Morgan



---

# Appendix

**Quel futur pour Courbet Héritage ?**





**Magny-Cours:  
Le nouveau  
« Silverstone  
Français »**



# Phase 1 : Deux hôtels – Investissement de 30 M€

## Inspirations Hôtelières

- Hôtel 3\* lifestyle : Moxy, Mama Shelter, ou 25Hours.
- Hôtel 5\*/resort : Aman, Six Senses, Mandarin Oriental, Four Seasons, ou La Reserve.



# Phase 2 : Les Ecuries – Investissement de 60 M€

Une collection de 60 résidences modernes et un club-house comprenant une salle de sport pensée pour les pilotes, une piscine, un sauna, des salles de soins, un restaurant, un bar et un rooftop.

Conçu pour les passionnés de sport automobile – coureurs amateurs, collectionneurs ou fans de Formule 1 – recherchant une proximité inégalée avec la piste et un accès exclusif aux événements. Les résidences, de 2 à 4 chambres, offrent des espaces de vie ouverts, des terrasses privées et un parking gratuit adapté aux collections de voitures de luxe. Les clients bénéficient de prestations haut de gamme, dont une salle de sport avec vue sur le circuit.

Inspiration : Concept Escapade à Silverstone



# Phase 3 : Expériences – Investissement de 10-20 M€

## Organiser et concevoir plusieurs expériences :

- Courses sur piste de style Dakar, karting, simulateurs de Formule 1 et musée automobile.
- Des villages retail & outlet comme « La Vallée Village » près de Paris et des expériences F&B.
- Potentiel casino.



# Phase 4 : Le gold– Investissement de 50 M€

**Possibilité de faire l'acquisition et de privatiser le terrain de golf public adjacent et d'améliorer l'expérience.**

- Transformer cet actif en une propriété de luxe répondant aux attentes des passionnés automobiles : club-house, équipements haut de gamme.
- **Synergies** avec les hôtels, les résidences, la restauration, le spa, les animations et les expériences autour du circuit.
- **Créer l'un des plus beaux golfs de France** : création d'une destination immersive.



# Phase 5 : Le Circuit – Investissement de 100-150 M€

Magny-Cours a une **opportunité unique de réintégrer le calendrier de la Formule 1 et du MotoGP**, mais les pouvoirs publics ne peuvent assumer les **frais annuels de plus de 30 M€**. Une fois les installations construites et modernisées pour répondre à la demande tout au long de l'année :

- Possibilité de racheter le circuit au Conseil départemental.
- Investir dans l'industrie de la course.
- Attirer des **entreprises internationales** dans la région.
- Créer le « **nouveau Silverstone français** » autour d'un circuit unique et historique.



**Lourdes:  
Une nouvelle  
destination  
mondiale**



# Lourdes - Pipeline

Hôtel	# Clés	Catégorie	Prix demandé (€)
HÔTEL ALLIANCE	76	3*	2,332,000
GRAND HOTEL ESPAGNE	130	3*	3,180,000
HOTEL ROISSY	187	4*	7,280,000
HOTEL ASTRID	114	4*	6,500,000
HOTEL DES ROSIERS	70	3*	800,000
HOTEL MIRAMONT	92	4*	2,000,000
RÉSIDENCE VILLA MARIALE	80	3*	TBD
HOTEL LOUVRE VINCENETTE	63	3*	720,000
HOTEL ESTIVAL ARRIEL	157	3*	2,688,000
HOTEL ROC DE MASSABIELLE	95	3*	1,120,000
HOTEL ROYAL	60	3*	1,850,000
APPART HOTEL SAINT JEAN	48	2*	1,150,000
HOTEL ASTORIA VATICAN – THE ORIGINALS	141	3*	4,180,000

**Ancien centre de dialyse : un projet envisagé avec le maire de Lourdes.**

**a. Terrain de 320 000 m<sup>2</sup> et surface plancher de 32 000 m<sup>2</sup>, avec des droits à construire permettant de doubler la superficie.**

**b. Opportunités:**

- **Spa de luxe** et centre de bien-être.
- Complexe de luxe tel que **Six Senses**, orienté spa.
- Des **équipements de luxe autour du bien-être et de la spiritualité.**



**Deal flow:  
Destinations  
réenchantées**



# Deal flow : Luberon – Paris – Monaco

L'ADN de Courbet Héritage est de trouver ces **destinations uniques**, où :

- L'infrastructure est unique et irremplaçable.
- La demande est présente.
- La destination fait rêver.
- L'offre n'existe pas encore.

Courbet Héritage a d'ores et déjà identifié des opportunités pour déployer cette stratégie unique, partout en France et au-delà :

- Provence:** Signature d'un accord avec les pouvoirs publics pour **réhabiliter l'ancien hôpital de 20 000 m<sup>2</sup> au cœur du Luberon** en une **station balnéaire 5\*** avec une marque de luxe telle que Six Senses, Aman, Mandarin Oriental, One & Only, Four Seasons, Canyon Ranch, etc.
- Paris:** Courbet Héritage travaille sur un accord pour **rénover un hôtel dans la célèbre rue du Faubourg Saint-Honoré**, où de prestigieuses marques de luxe aimeraient s'installer (Nobu, One Hotel, Aman, etc...).

L'équipe explore en permanence **de nouvelles opportunités**, avec des pistes déjà identifiées à Monaco, Nice, Cognac ou encore au Vatican.

