

Coima sgr vende l'hotel Excelsior all'inglese L+R per oltre 92 mln euro e rimborsa le banche. Ora la partita si sposta tutta sul rilancio del Des Bains

LINK: <https://bebeez.it/real-estate-2/coima-sgr-vende-lhotel-excelsior-allinglese-lr-per-oltre-92-mln-euro-e-rimborsa-le-banche-ora-la-partita-si-...>

Il fondo Lido di Venezia II gestito da Coima sgr ha venduto l'iconico Hotel Excelsior di Venezia all'operatore alberghiero inglese London & Regional Hotels (L+R), principale quotista del fondo stesso e attuale gestore dell'hotel stesso. Oltre all'hotel, oggetto di vendita sono stati alcuni cespiti ancillari, tra cui le concessioni delle spiagge prospicienti (si veda qui il comunicato stampa). Nel patrimonio del fondo resta quindi ora soltanto l'altro iconico hotel del Lido di Venezia, il Des Bains, chiuso dal 2010 e sul quale pende una complessa trattativa con le banche finanziatrici. Ricordiamo che Coima sgr il 30 gennaio 2015 era subentrata nella gestione del Lido di Venezia II (ex Real Venice I, in precedenza gestito da Est Capital sgr), su richiesta dei quotisti e del ceto bancario, con l'incarico fiduciario di ristrutturare la situazione finanziaria critica generatasi con la precedente gestione, cui era stata ordinata l'amministrazione straordinaria dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 21 maggio 2014. Il patrimonio del fondo comprende gli hotel

Excelsior e Des Bains, ma anche Palazzo Marconi e l'ex forte di Malamocco. A fine giugno 2016 Coima sgr aveva siglato l'accordo con London & Regional Properties Group (L+R) che si era impegnata per un investimento complessivo di 120 milioni di euro, divenendo nel contempo principale quotista del fondo oltre che appunto responsabile della gestione alberghiera (si veda altro articolo di BeBeez). Il valore di vendita, si legge nella nota di Coima diffusa venerdì 29 luglio, "eccede il valore di perizia dei beni ceduti" e "nell'ambito della transazione, L+R ha reso disponibili ulteriori risorse destinate alla ristrutturazione dei finanziamenti originari dell'Hotel Des Bains, favorendo il relativo piano di valorizzazione". A oggi il debito finanziario complessivo in capo al fondo è di 137 milioni di euro, di cui 92 milioni relativi all'Hotel Excelsior e beni ancillari e 45 milioni al compendio dell'Hotel Des Bains. Sempre nella nota di Coima sgr si legge che "la vendita dell'Hotel Excelsior è stata effettuata per un corrispettivo superiore

all'indebitamento finanziario in essere relativo agli asset ceduti, generando quindi il rimborso integrale delle linee di finanziamento inizialmente concesse da Intesa San Paolo e Unicredit, a oggi pari a circa 92 milioni di euro, e riducendo l'esposizione complessiva del ceto bancario di oltre il 67%". Ad affiancare Coima sgr sul piano legale sono gli avvocati di **Molinari Agostinelli** per gli aspetti di investimento, mentre per gli aspetti regolamentari è lo studio Gianni Origoni. L+R è invece affiancata da BonelliErede. Nella gestione straordinaria attivata con il subentro di Coima sgr è stata avviata e completata una serie di attività di ripristino, messa in sicurezza e ristrutturazione dell'Hotel Excelsior, di Palazzo Marconi e delle spiagge antistanti l'hotel, per le quali è stato altresì ottenuto il rinnovo delle relative concessioni per ulteriori 20 anni, attività che hanno consentito di mantenere operativo l'albergo e le spiagge anche durante la pandemia. L+R proseguirà ora la gestione dell'albergo in continuità con quanto realizzato sino a

oggi, completando direttamente il piano di riqualificazione dell'immobile. Quanto all'Hotel Des Bains, era stato chiuso nel 2010 da Est Capital sgr, che aveva avviato un progetto di frazionamento in residenze di lusso iniziando i lavori di smantellamento e di demolizioni interne, poi interrotti, esponendo l'edificio a un progressivo e accelerato degrado. Coima sgr, a seguito del subentro, aveva escluso l'operazione di trasformazione residenziale, mentre puntava a rilanciare entrambi gli alberghi storici del Lido di Venezia. A questo fine l'sgr ha presentato al ceto bancario un piano di ricapitalizzazione di complessivi 150 milioni di euro finalizzato a riabilitare l'Hotel Des Bains e consentendo un piano di recupero sostenibile per il credito che, come detto, dopo la cessione di Hotel Excelsior, oggi ammonta a circa 45 milioni di euro, e mantenendo la possibilità di generare benefici anche per i quotisti storici. In sostanza, quindi, il fondo ha ceduto l'Excelsior a un prezzo superiore a 92 milioni, che ha permesso di rimborsare integralmente il debito relativo allo stesso hotel e che lascia al fondo anche un minimo di nuove risorse per trovare un

accordo con le banche sulla ricapitalizzazione e sulla ristrutturazione del debito dell'hotel Des Bains e rilanciarlo. Per farlo, Coima mette sul piatto altri 70 milioni di euro, che arriveranno dal fondo di rigenerazione urbana Coima ESG City Impact Fund (CECIF). Il fondo, sottoscritto da primari investitori istituzionali nazionali, ha già superato i 500 milioni di euro di raccolta (si veda altro articolo di BeBeez) e si pone l'obiettivo di raggiungere oltre un miliardo di euro di raccolta per contribuire alla transizione ecologica e sociale delle città italiane, attraverso un'attività di investimento nel riuso edilizio a livello di edificio e nella rigenerazione urbana a scala di quartiere. Fra gli altri, CECIF ha già investito nel progetto di riqualificazione dello Scalo di Porta Romana a Milano, che ospiterà il Villaggio delle Olimpiadi Invernali 2026 e consentirà il recupero, in collaborazione con Covivio e Prada Holding, di un'area dismessa e la sua rigenerazione ispirata a principi di sostenibilità, con un progetto per qualità, dimensioni e finalità comparabile ai migliori interventi urbanistici a livello europeo (si veda altro articolo di BeBeez). A

questo punto la palla passa alle banche chiamate ad approvare la proposta di ricapitalizzazione e ristrutturazione del debito. Se non lo faranno, dice Coima, il Des Bains sarà venduto nello stato attuale di degrado senza ristrutturazioni. Coima nella sua nota dice chiaro: "In considerazione delle condizioni attuali dell'Hotel Des Bains, e avendo completato positivamente il rimborso dei crediti relativi all'Hotel Excelsior, Coima sgr ritiene non procrastinabile l'avvio dei lavori di riqualificazione e tutela della storica struttura, che potrà essere perseguita attraverso il piano di ricapitalizzazione ove approvato in tempi brevi dal ceto bancario o, alternativamente, attraverso un processo di vendita che inevitabilmente richiederebbe tempi maggiori e una valorizzazione nello stato di fatto attuale". Il piano di valorizzazione dell'Hotel Des Bains, previsto da Coima sgr, verterà sul ripristino della sua destinazione originaria ad hotel, gioiello liberty inaugurato nel 1900, con le sue circa 190 camere, coniugando nuovi contenuti esperienziali e di lifestyle con l'obiettivo di creare un legame tra memoria del passato, differenti culture e nuove generazioni.

L'intervento di ristrutturazione, anche considerata l'articolata morfologia dell'edificio, rispetterà un principio di conservazione e recupero dell'esistente, in particolare dei saloni monumentali, includerà il consolidamento delle strutture, paramenti murari, fondazioni, solai e coperture, oltre che una generale rifunzionalizzazione e ridistribuzione tipologica dei piani, rispettosa del vincolo paesaggistico monumentale che sarà condiviso con la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna in maniera coordinata per tutto l'edificio. Saranno inoltre inclusi l'inserimento di una SPA nell'hotel, il ripristino e ammodernamento della spiaggia antistante, oltre che interventi nel parco che valorizzino l'originario stile romantico e liberty, creando quel legame tra "wellness", arte, cultura e natura proprio dello stile di vita che da sempre caratterizza il Lido di Venezia. La proposta di riqualificazione è stata elaborata congiuntamente al processo di selezione del nuovo operatore dell'hotel e della relativa spiaggia, la cui concessione è stata a sua volta rinnovata per ulteriori 20 anni, attraverso la presentazione di offerte da parte di quindici tra le

più prestigiose catene internazionali; il progetto finale sarà elaborato in partnership con l'operatore selezionato, e terrà conto delle caratteristiche distintive dell'immobile e del contesto nel quale è collocato, basandosi al contempo sui principi ESG.