

L'Excelsior di Venezia va agli inglesi: Coima vende per 100 milioni l'hotel che ospitò Churchill e Ingrid Bergman

LINK: <https://forbes.it/2022/08/01/excelsior-va-agli-inglesi-coima-cede-celebre-hotel-veneziano/>

Hotel Excelsior Venezia (da www.hotelexcelsiorvenezia.com) Share L'Hotel Excelsior ora parla inglese. L'operatore britannico London & Regional Hotels (L+R), non accontentandosi della sola gestione, ha rilevato da Coima, per conto del fondo Lido di Venezia II (LdV II), anche la proprietà dello storico Hotel Excelsior, albergo sul Lungomare Marconi che ha ospitato personaggi come Winston Churchill e dive come Ingrid Bergman e Marlene Dietrich. L'acquisizione è avvenuta attraverso una complessa operazione finanziaria che permetterà a Coima di procedere con il rilancio dell'altro storico hotel del Lido, il Des Bains. Un affare da oltre 104 milioni di euro L'annuncio è arrivato proprio da Coima, società con oltre nove miliardi di impieghi stabilizzati per conto di investitori istituzionali che gestisce 30 fondi immobiliari. La compravendita include anche le concessioni ventennali delle spiagge, per un importo "che eccede il valore di perizia dei beni ceduti". Nel 2017 la cifra si stimava attorno ai 104 milioni di euro. PUBBLICITÀ L'investimento da parte

dell'acquirente britannico, come spiega Coima, vale anche per "la situazione finanziaria critica generatasi con la precedente gestione di Est Capital cui era stata ordinata l'amministrazione straordinaria dal Mef il 21 maggio 2014". Coima, spiega la società, "ha dovuto fronteggiare un lascito di indebitamento finanziario che ad oggi ammonta a circa 137 milioni di euro, di cui 92 milioni relativi all'Hotel Excelsior e beni ancillari e 45 milioni al compendio dell'Hotel Des Bains". Advisor legali di Coima sono stati lo studio **Molinari Agostinelli** (per gli aspetti investment) e Gianni & Origoni (per gli aspetti regolamentari). London and Regional Group Hotel Holding è stato assistito da Bonelli Erede. La ristrutturazione compiuta da Coima Nella gestione straordinaria attivata con il subentro di Coima Sgr "sono state portate a termine diverse 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 anche ottenuto il rinnovo delle relative concessioni per

ulteriori 20 anni. Attività che hanno consentito di mantenere operativi l'albergo e le spiagge anche durante la pandemia". Le attività di presidio svolte da Coima dal 2015 hanno consentito di preservare il valore dell'hotel, pur in un contesto critico come quello generato dalla pandemia. "La vendita dell'Hotel Excelsior", si legge ancora nel comunicato, "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%. L+R proseguirà la gestione dell'albergo in continuità con quanto realizzato sino ad oggi, completando direttamente il piano di riqualificazione dell'immobile". Il piano per l'Hotel Des Bains L'operazione rappresenta inoltre un contributo importante anche per il programma di recupero dell'Hotel Des Bains, chiuso nel 2010 da Est Capital,

che, spiega Coima, "aveva avviato un progetto di frazionamento in residenze di lusso iniziando i lavori di smantellamento e di demolizioni interne poi interrotti". Coima, dopo il subentro, ha escluso l'operazione di trasformazione residenziale e "al fine di consentire una soluzione complessiva per rilanciare gli alberghi storici del Lido di Venezia, ha presentato alle banche un piano di ricapitalizzazione di complessivi 150 milioni di euro, finalizzato a riabilitare l'Hotel Des Bains nel rispetto della sua destinazione originaria e nell'ottica del rilancio di un patrimonio storico-culturale nazionale, consentendo un piano di recupero sostenibile per il credito generato dalla gestione Est Capital, ammontante - dopo la cessione di Hotel Excelsior - a circa 45 milioni di euro, mantenendo la possibilità di generare benefici anche per i quotisti storici". "Il piano di valorizzazione dell'Hotel Des Bains", conclude Coima, "verterà sul ripristino della sua destinazione originaria ad hotel (circa 190 camere) e sull'inserimento di elementi evocativi del contesto di arte e cultura in cui il complesso si inserisce, con l'obiettivo di creare un legame tra memoria del passato, differenti culture e

nuove generazioni. L'intervento di ristrutturazione sarà condiviso con la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna in maniera coordinata per tutto l'edificio".