



## En redressement judiciaire, le patron de Maranatha tente de rassurer ses 6.000 investisseurs particuliers



Xavier Popy / REA

Après la mise en redressement judiciaire de Maranatha SAS, son patron Olivier Carvin se veut rassurant à l'adresse des 6.000 investisseurs qui possèdent des actifs hôteliers de son groupe. Selon lui, la valeur de ces actifs a progressé par rapport au prix d'acquisition. Sortir serait une mauvaise stratégie.

**Capital : Que répondez-vous aux investisseurs inquiets de la mise en redressement judiciaire de votre groupe ?**

Cette procédure ne concerne que Maranatha, pas les sociétés qui détiennent les hôtels. Ceux-ci sont aujourd'hui tous rentables et leur valeur est supérieure au prix d'acquisition.

**Comment expliquez-vous les difficultés de la holding ?**

Il faut d'abord rappeler notre modèle. La société Maranatha n'est pas propriétaire des 60 hôtels du groupe. Elle en assure la gestion. Et d'autre part elle s'engage à racheter les parts des investisseurs à des échéances données et se charge de les revendre à d'autres épargnants. Maranatha se rémunère sur la plus-value réalisée, uniquement si le rendement pour l'investisseur est supérieur à 7%. En-dessous elle ne prend rien. A la suite des attentats de Paris en novembre 2015, Maranatha a été confronté à une forte augmentation des demandes de sortie : les demandes de rachats se sont élevées à 30 millions d'euros en 2016. Ceci explique nos difficultés de trésorerie.

**Comment comptez-vous faire face ?**

[Visualiser l'article](#)

Nous avons d'abord, en 2016, cédé deux hôtels à Bruxelles et Bandol. Nous avons aussi pu mener des conciliations au tribunal de commerce avec différents partenaires. Et nous n'avons pas eu de contentieux. Aujourd'hui, pour trouver 20 millions d'euros, nous devons à nouveau vendre 4 ou 5 hôtels. En attendant, la procédure de redressement judiciaire implique un gel du marché secondaire. On ne peut plus racheter d'actions ni faire entrer de nouveaux partenaires.

### **Quelle est la conséquence pour les investisseurs ?**

Leur intérêt est de conserver leurs parts et de patienter. Ils sont propriétaires d'actifs immobiliers dont la valeur progresse avec le regain du tourisme à Paris et la perspective des JO 2024. Exercer leur droit de retrait, cela revient à apporter leurs actions au fonds des créanciers avec des perspectives de remboursement incertaines. Je rappelle qu'ils ne sont engagés qu'à hauteur de leur apport.

Et si Maranatha SAS venait à être liquidé ?

Il n'y aura plus, pour les porteurs de parts, de marché secondaire. Mais ils pourront toujours décider la vente de ou des hôtels dans lesquels ils ont investi. Il n'y a d'ailleurs pas de raison de le faire en urgence.

### **Vos hôtels sont-ils rentables ?**

85% du parc a été rénové et les hôtels sont tous redevenus rentables. Ils n'ont aucune dette fournisseur, pas de dette sociale ou fiscale.

### **Ne bradez-vous pas les prix des chambres ?**

Non, nous faisons du revenu management classique, nous avons une gestion des prix dynamique, en fonction de la demande.

### **Allez-vous pouvoir rembourser le fonds Koweïtien qui vous a aidé à l'acquisition des Hôtels du Roy ?**

L'échéance, c'est juillet 2018. On discute de leur éventuelle entrée au capital ou de l'arrivée d'un nouveau partenaire.

### **Pourquoi les experts comptables ont refusé de valider les comptes 2016 ?**

Ils ont lancé une procédure d'alerte, estimant que notre plan de sortie n'était pas réalisable. C'est la logique comptable de refuser, dans ces conditions, de certifier les comptes.

### **Allez-vous faire appel de la décision du tribunal de commerce de Marseille ?**

Oui car nous ne sommes pas en cessation de paiement. Nous avons un rapport d'Ernst & Young qui le confirme.

### **Redoutez-vous un développement pénal ?**

Capital s'en est fait l'écho : nous avons été auditionné en juin 2017 par la police judiciaire. Nous avons apporté les réponses nécessaires et cette garde à vue n'a pas débouché sur une convocation du juge. Des irrégularités

www.capital.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

comptables ont pu être relevées, très mineures. Mais il est nullement question d'enrichissement personnel ou de fuite de capitaux.