

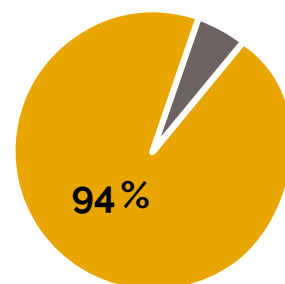


En partenariat avec In Extenso/STR, MKG Consulting, Natixis, D-Edge, E-Axess-Spot Pilot, Adaptel, Zenchef, SNCF Voyages, Flightradar, La Bourse des Vols, Mytraffic, Deutsche Bank, BPI France, Noble Insights.



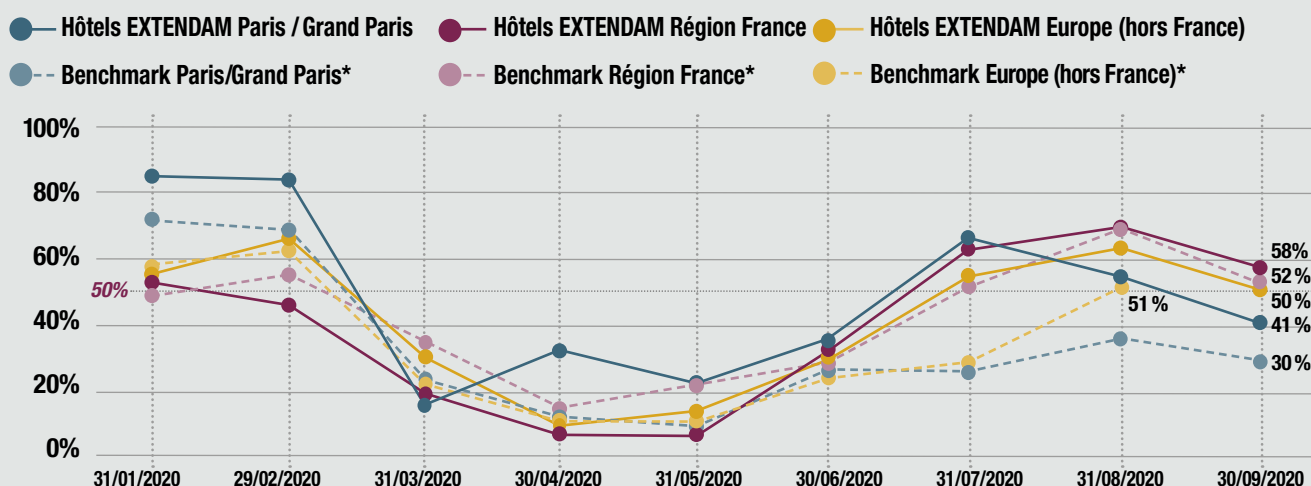
COVID-19 : quel impact sur le secteur de l'hôtellerie en France et en Europe ?

Avec 222 hôtels en portefeuille (murs&fonds), **EXTENDAM** est le **premier investisseur «pure player»** de cette industrie en Europe avec le plus grand nombre d'hôtels d'affaires détenus. Fondé sur un échantillon représentatif, l'indicateur a été construit à partir des données d'exploitation issues des hôtels du portefeuille d'EXTENDAM, des données de nos partenaires et d'analyses de marchés.



Porté par l'hôtellerie économique de province, 94% du parc d'EXTENDAM est ouvert

PERFORMANCE PORTEFEUILLE EXTENDAM VS MARCHÉ TOUS SEGMENTS CONFONDUS



Source EXTENDAM / STR - 30 septembre 2020

Paris et sa petite couronne réalise un taux d'occupation historiquement bas pour un mois de septembre. Ce taux est en effet inférieur de 5 points au mois d'août qui se veut traditionnellement un mois de basse saison. Le dynamisme du mois d'octobre reposera sur des réservations de dernières minutes faites par une clientèle domestique pour les vacances de la Toussaint et la résilience de la clientèle corporate de proximité. Les régions sont également en recul de 14 points par rapport au mois passé mais enregistrent tout de même 52% de taux d'occupation. **Le segment économique et milieu de gamme permet aux villes secondaires de tirer leur épingle du jeu** à l'instar de Lille, Auxerre, Saint-Etienne, Blois...

Les hôtels exploités et détenus par EXTENDAM surperforment leurs benchmarks. À ces niveaux de taux d'occupation, et malgré le contexte, l'essentiel des hôtels en portefeuille atteignent leur point mort d'exploitation voire, pour les plus performants, parviennent à générer des free cashflow positifs.



PERFORMANCE D'ACTIVITÉ DE L'HÔTELLERIE EN SEPTEMBRE 2020 PAR PAYS ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT À 2019

	Taux d'occupation	Évolution Taux d'occupation	Prix moyen (HT)	Évolution Prix moyen	RevPAR*	Évolution RevPAR
FRANCE	51,3 %	-28,8 %	109,37 €	-17,3 %	56,14 €	-41,1 %
ALLEMAGNE	42,7 %	-40,9 %	86,37 €	-4,5 %	36,92 €	-43,5 %
ITALIE	34,4 %	-47,5 %	173,59 €	2,6 %	59,79 €	-46,6 %
ESPAGNE	39,6 %	-51,7 %	114,53 €	-15 %	45,39 €	-59 %
PORTUGAL	39 %	-54,5 %	164,61 €	9,4 %	64,21 €	-50,2 %

Avec 51 % de taux d'occupation au mois d'août, la France reste une destination prisée et enregistre la meilleure performance européenne. Ainsi, son RevPAR* est le moins dégradé (-41 %). Cette tendance semble avoir été confirmée sur le mois de septembre.

*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur l'année.

MKG CONSULTING



STABILISATION DES TAUX D'OUVERTURE EN FRANCE

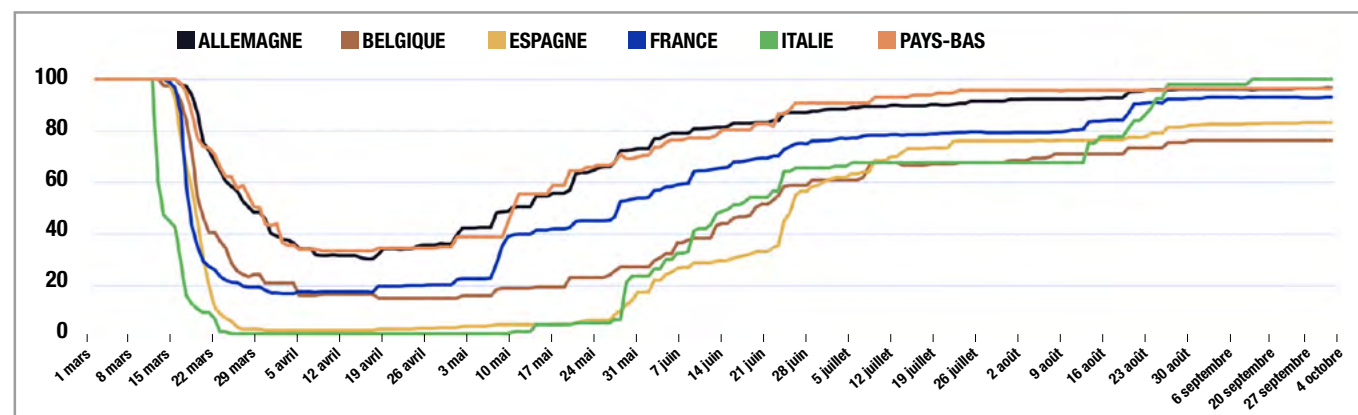
TAUX D'OUVERTURE DES HÔTELS AU 4 OCTOBRE 2020 PAR SEGMENTS ET PAR GRANDES ZONES - FRANCE

SEGMENT	FRANCE	PARIS	ÎLE-DE-FRANCE (Hors Paris)	PROVINCE
BUDGET	98 %	89 %	98 %	99 %
ECONOMIQUE	96 %	92 %	94 %	98 %
MOYEN DE GAMME	92 %	80 %	93 %	96 %
HAUT DE GAMME	75 %	67 %	71 %	87 %
GLOBAL	92 %	76 %	91 %	97 %

Le taux d'hôtels ouverts en France se stabilise et atteint désormais 92 %. Paris enregistre +10 points d'ouverture courant septembre, alors que le segment haut de gamme plafonne à 75 %.

BILAN EUROPÉEN AU 4 OCTOBRE 2020

HISTOGRAMME DES TAUX D'OUVERTURE DES CHAMBRES D'HÔTELS PAR PAYS



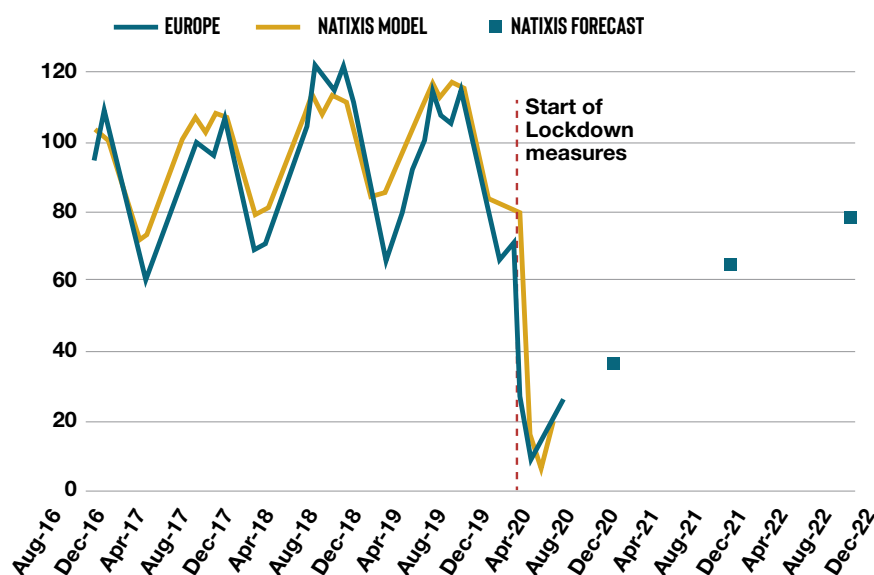
Les récentes réouvertures d'hôtels parisiens (+10 points courant Septembre) portent le taux d'hôtels ouverts en France à 92 %.



NATIXIS : DES REVPAR EUROPÉENS À 79 € EN 2022



RevPAR forecasts for 2020-2022



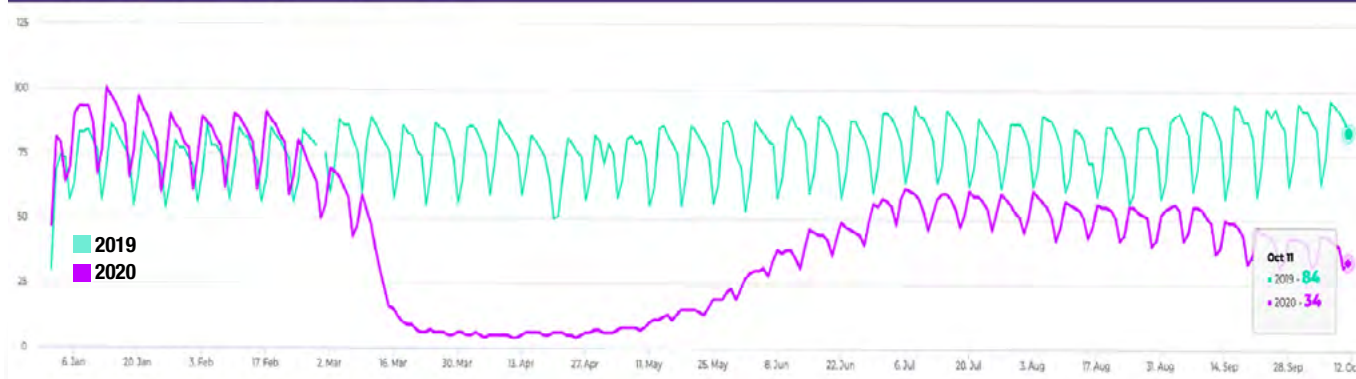
Selon NATIXIS, la combinaison de trois facteurs (PIB, arrivées de touristes internationaux, saisonnalités) explique 75 % des évolutions du RevPAR* européen. Les arrivées de touristes internationaux du 1^{er} trimestre 2020 ont été réduites à 600 millions de voyageurs, soit un chiffre en baisse de 20 % par rapport l'an dernier. Selon l'Organisation Mondiale du Tourisme cette baisse s'est accélérée au cours du 2nd trimestre, atteignant -50 %. Dès lors, NATIXIS prévoit que les RevPAR européens 2021 et 2022 atteindront respectivement 65 € et 79 €.

*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur l'année.

D-EDGE: UNE REPRISE DES RÉSERVATIONS POUR L'AUTOMNE ?



VOLUME DE RÉSERVATIONS ET ANNULATIONS SUR UN ÉCHANTILLON DE PRÈS DE 5 000 HÔTELS EN FRANCE



Source : D-EDGE, Hospitality Recovery Tracker au 11 octobre 2020.

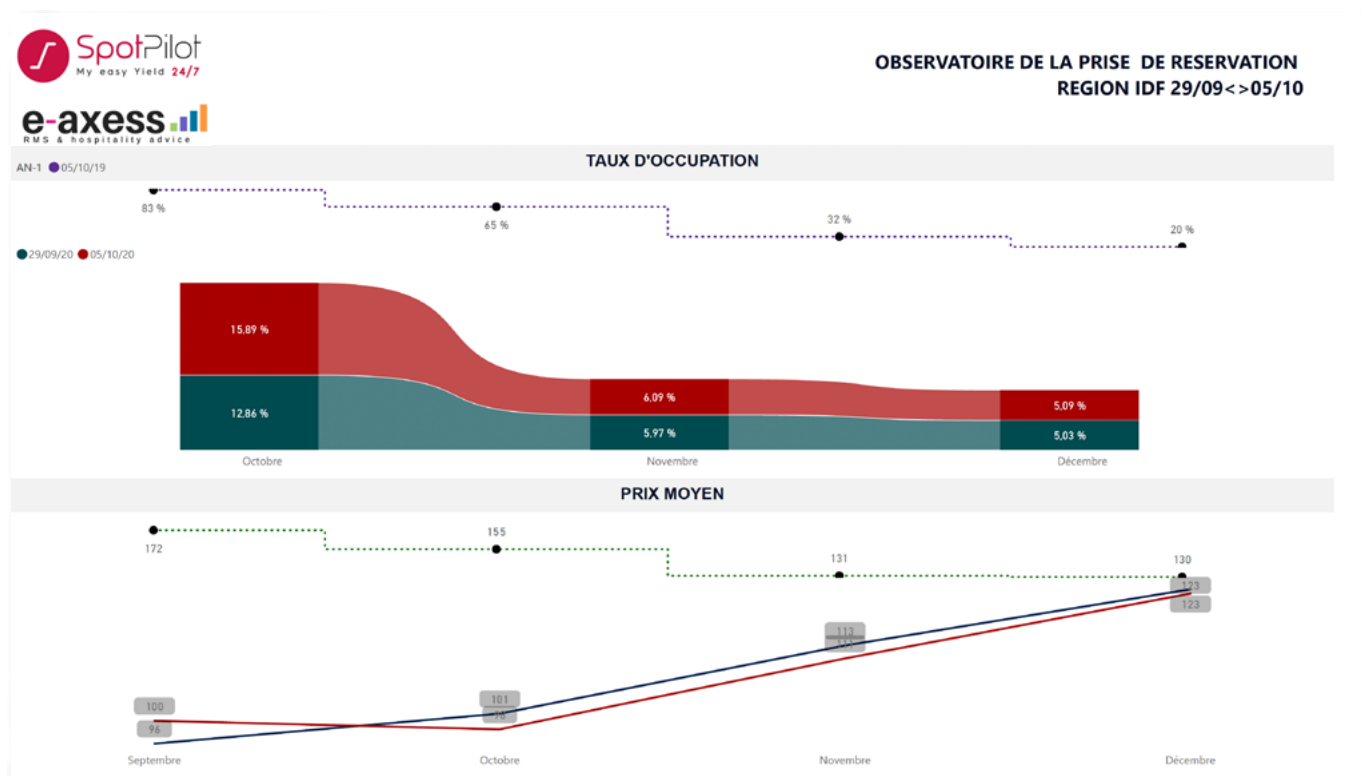
La rentrée de septembre est mitigée car elle coïncide avec l'arrière-saison estivale et avec la reprise du segment corporate. Malheureusement, les hôteliers sont forcés de constater que l'activité estivale n'était qu'une parenthèse et que le volume de réservations s'est érodé à compter du 15 septembre. Les vacances scolaires de la Toussaint qui débutent le 17 octobre pourraient être synonymes, comme cet été, de réservations directes et de dernière minute.

Pour plus de précisions par pays et par canal de réservation : [Hospitality Recovery Tracker - D-EDGE](#)



E-AXESS SPOT PILOT : RENTRÉE MITIGÉE POUR L'HÔTELLERIE D'ÎLE-DE-FRANCE

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS POUR 2020 AU 30 SEPTEMBRE SUR UN PANEL DE 650 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



Source : E-Axess Spot Pilot au 30 septembre 2020.

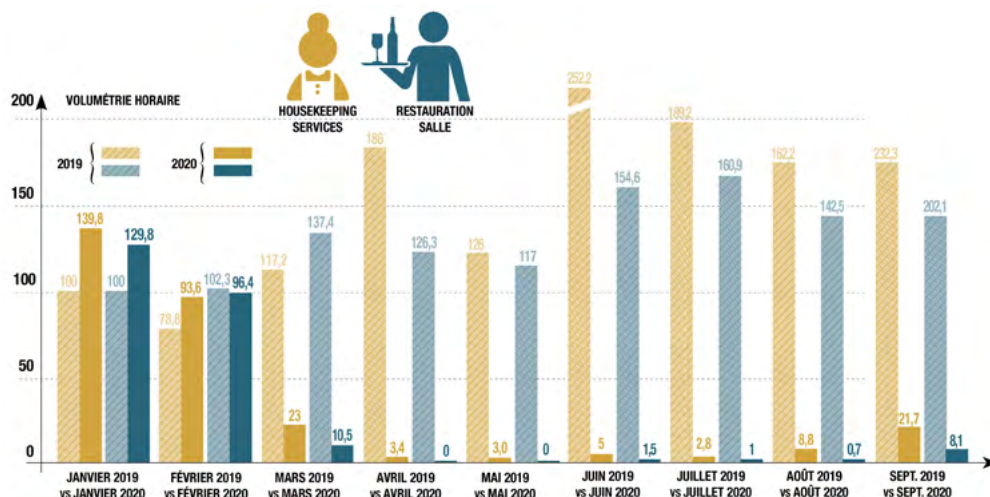
Les 37% de taux d'occupations et 92€ de prix moyens réalisés en septembre sont en deçà des espérances. **Néanmoins, portée par la clientèle affaires séjournant en petite couronne, la montée en charge d'octobre reste positive en Île-de-France.**

Les hôtels parisiens offrant des services supplémentaires (piscine, fitness center...) réussissent à dépasser les 60% de taux d'occupation et de moins dégrader leurs prix moyens.

Les hôteliers parisiens comptent sur la présence de la clientèle loisirs pendant les vacances de la Toussaint, sous réserve d'annonces de restrictions sanitaires.



ADAPTEL : UNE LÉGÈRE REPRISE PORTÉE PAR LES SEMINAIRES D'ENTREPRISE

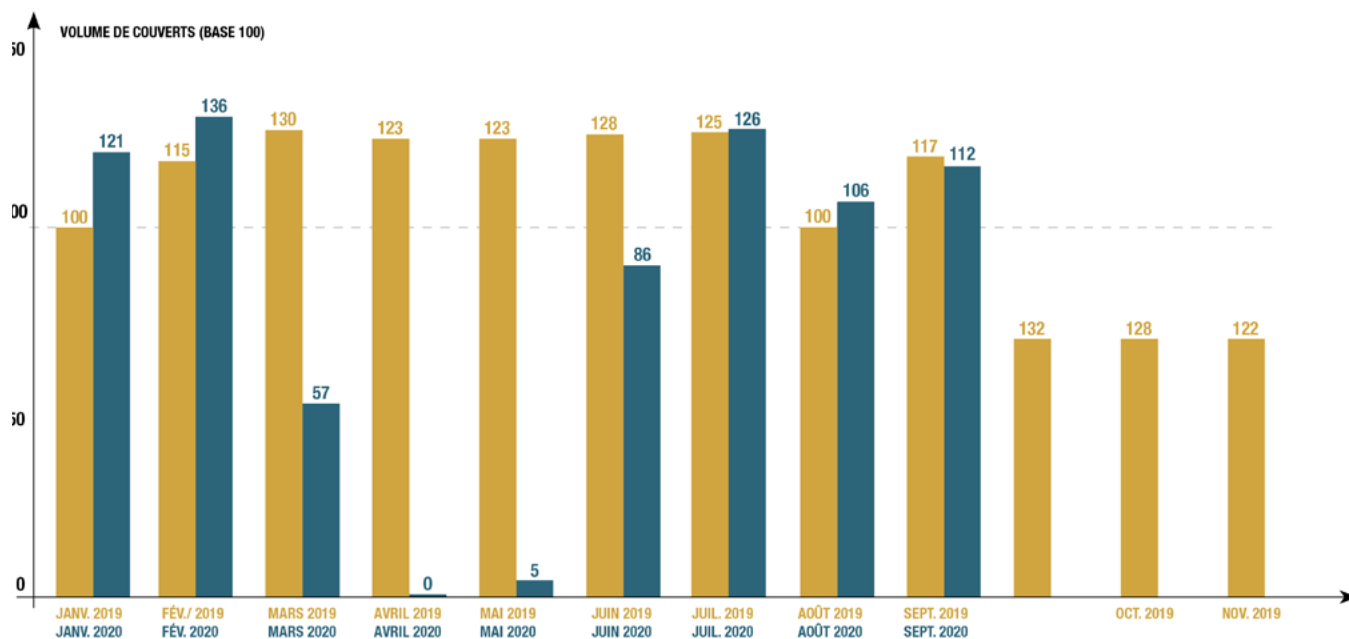


Source : Adaptel au 30 septembre 2020.



Porté par la reprise des séminaires d'entreprise en présentiel, de quelques salons et événements, le marché du travail temporaire a connu une très légère reprise en septembre. Compte tenu des mesures sanitaires récemment renforcées, confirmer cette tendance en octobre sera un challenge.

ZENCHEF : LA RESTAURATION RENOUVE AVEC LA CROISSANCE (PÉRIMÈTRE DE 2400 RESTAURANTS EN FRANCE)



Source : Zenchef au 30 septembre 2020.

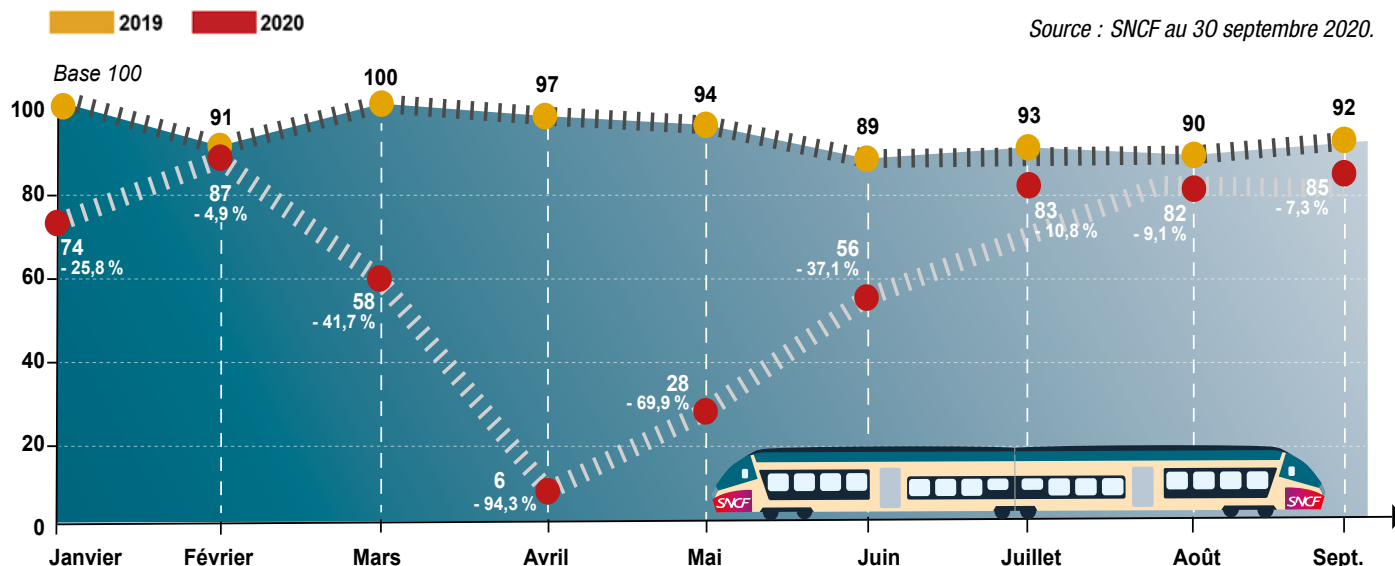
Malgré les nombreux débats et actualités stigmatisant la profession, les clients n'ont pas déserté les restaurants. Zenchef enregistre un faible recul du nombre de couverts (- 4,4 %) sur le mois de septembre. Les protocoles sanitaires renforcés doivent permettre de maintenir les restaurants ouverts ces prochains mois et de stabiliser leur fréquentation. La profession attend beaucoup des prochaines annonces gouvernementales.



SNCF VOYAGES : RETOUR À LA QUASI-NORMALE DU TRAFIC FERROVIAIRE



(NOMBRE DE TRAINS EN CIRCULATION EN FRANCE : TGV - OUIGO - INTERCITÉS)

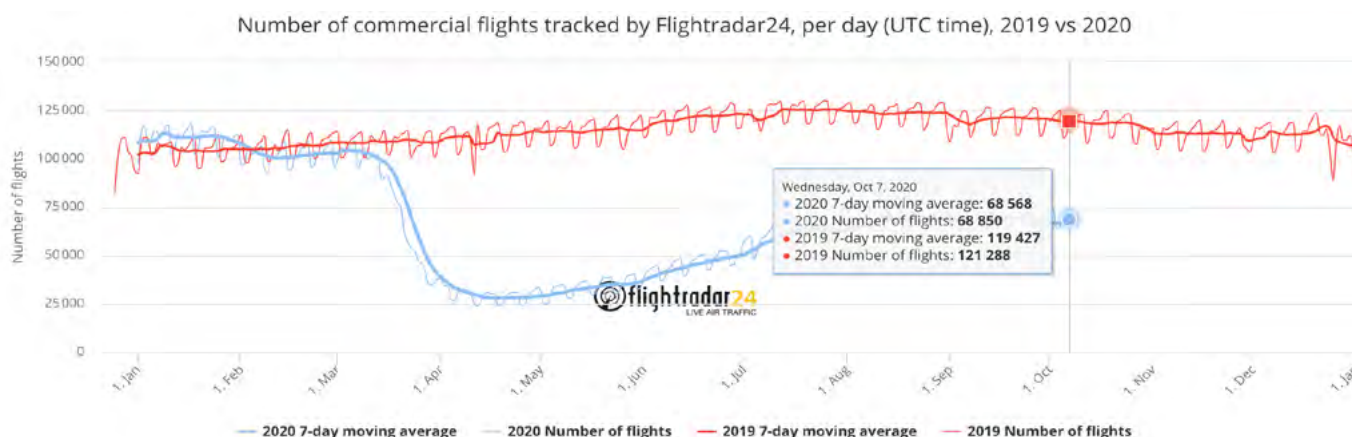


Malgré un plan de transport quasi normal (-7,3% de trains circulant par rapport à N-1), la rentrée est marquée par une forte baisse du nombre de voyageurs (environ -30%), et en particulier des déplacements professionnels (-60%). Pour rassurer les clients, la SNCF prolonge la flexibilité des billets échange/remboursement jusqu'au 4 janvier 2021, couvrant ainsi les fêtes de fin d'année. Cette mesure est accompagnée par des promotions sur les cartes de réduction et une vente flash qui a eu lieu début septembre, à 19€ pour OUIGO, 14€ pour Intercités et 30€ pour TGV.

FLIGHTRADAR : LE TRAFIC AÉRIEN STAGNE



(ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VOLS COMMERCIAUX EN FRANCE PAR JOUR)



Source : Flightradar au 7 octobre 2020.

Depuis la mi-août, le nombre de vols commerciaux en France stagne. Une étude de la COFACE (Compagnie Française d'Assurance pour le Commerce Extérieur) estime que la pandémie de la Covid-19 affectera le secteur du transport aérien jusqu'en 2022.



LA BOURSE DES VOLS : LE VENT TOUJOURS EN POUPE POUR

LA FRANCE ET SES ÎLES (VOLUME DE VENTE ET DE RECHERCHE 2019 VS 2020 : VARIATION BASE 100)



Année	Mois	Volume de recherche*	Volume de vente*	Δ
2019	Janvier	100	100	0%
2019	Février	88	79	-10,2%
2019	Mars	98	94	-4%
2019	Avril	81	83	+2,5%
2019	Mai	73	80	+9,6%
2019	Juin	71	75	+5,6%
2019	Juin	80	81	+1,3%
2019	Août	77	74	-3,9%
2019	Septembre	76	77	-00%
2020	Janvier	96	87	-9,4%
2020	Février	85	72	-15,3%
2020	Mars	34	28	-17,7%
2020	Avril	12	4	-66,7%
2020	Mai	15	12	-20%
2020	Juin	32	43	+34,4%
2020	Juillet	34	47	+38,2%
2020	Août	33	41	+24,2%
2020	Septembre	26	34	+00%

* base 100 janvier 2019

Source : La Bourse des Vols au 30 sept. 2020.

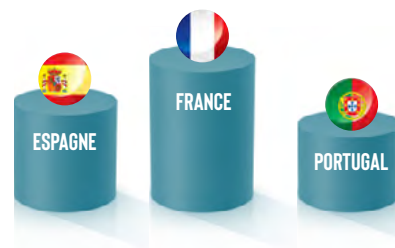
Avec -80% de vente de vols secs par rapport à septembre 2019, la rentrée est difficile pour le secteur aérien. Selon les pays, les conditions d'entrée et de retour sont changeantes et peuvent freiner les actes d'achat.

Cependant, quelques destinations résistent malgré la conjoncture actuelle ; la France métropolitaine, la Guadeloupe, la Martinique, l'Italie et l'Espagne sont considérées comme des destinations rassurantes.

Enfin, selon une étude OAG (fournisseur mondial de données aériennes), 63% des voyageurs prévoient de prendre un vol international au cours des six prochains mois.



TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES

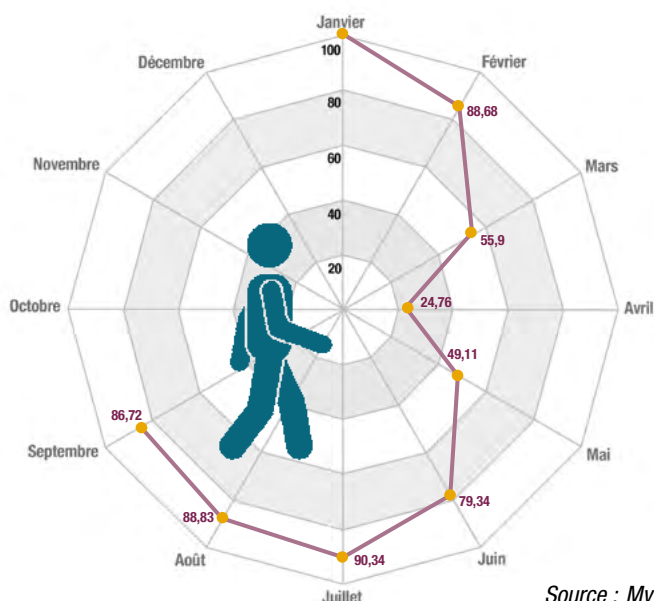


MYTRAFFIC : ÉVOLUTION DU FLUX PIÉTON EN FRANCE

(VARIATION BASE 100)

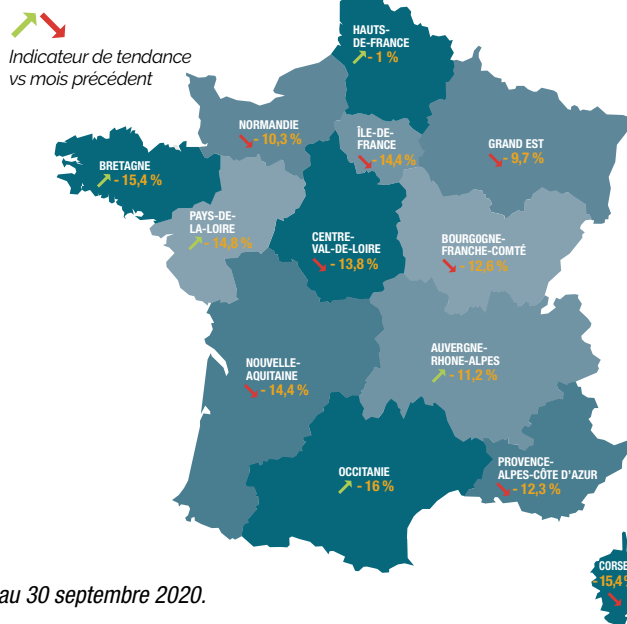


VARIATION EN FRANCE DEPUIS JANVIER 2020



Source : Mytraffic au 30 septembre 2020.

VARIATION PAR RÉGION SEPTEMBRE VERSUS JANVIER



Le contexte sanitaire, économique et social, se traduit inévitablement sur les flux de piétons. Le 30 septembre dernier, l'indice national était de 86,72, alors qu'en cette saison, il devrait être au-delà de 100. Ces statistiques sont notamment impactées par la quasi absence de visiteurs étrangers, l'annulation de nombreux événements populaires et le développement du télétravail.



DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 30 SEPTEMBRE 2020



Deutsche Bank

Le secteur hôtelier toujours en sous performance en bourse : - 40 % YTD.

Alors que début septembre, les titres hôteliers ont bénéficié d'un rebond significatif en bourse, correspondant à une anticipation de reprise de l'activité, la seconde partie du mois et le début du mois d'octobre ont fait office de douche froide avec une sous performance significative vis-à-vis du reste des indices, relativement stables ou légèrement baissiers. Cette correction correspond à la prise en compte de la nette accélération des cas de Covid en Europe et aux mesures restrictives les accompagnant. Le catalyseur attendu reste le redémarrage des taux d'occupation marginalement observé en France et en Allemagne cet été, mais pas sur l'Angleterre, l'Espagne, le Portugal, l'Italie ou la Grèce. La réouverture progressive des frontières reste un prérequis pour un redémarrage de l'activité.

VE/EBITDA :

Les prévisions de RevPAR sont revues à la baisse pour 2020^e (- 55 à - 70 % selon les groupes) avec une remontée prévue à + 25 % en 2021^e et une véritable reprise en 2022^e. Les multiples de VE/EBITDA restent en conséquence compliqués à interpréter.

Dette Nette/EBITDA :

Les niveaux d'endettement restent élevés et le secteur par conséquent dégradé par les agences de notation. La période « sans covenant » initialement prévue jusqu'à fin 2021^e pourrait être prolongée compte tenu de la situation.

	REC.	EV / EBITDA (x)			Net debt / EBITDA (x)		
		CY20E	CY21E	CY22E	CY20E	CY21E	CY22E
EUROPEAN HOTELS							
Accor	Hold	-14.4	42.2	11.8	-3.4	10.6	2.4
Melia	Sell	-5.3	-12.4	-182.2	-3.9	-9.6	-141.5
NHH	Hold	-6.7	52.6	12.5	-2.8	22.4	5.2
Scandic	Hold	-7.1	14.2	9.5	-4.6	8.5	5.6
Whitbread	Hold	-29.6	-1013.2	13.0	-0.9	-90.1	1.7
AVERAGE		-18.8	-354.8	1.7	-2.5	-27.3	-5.3
US HOTELS							
Choice Hotels	Hold	26.3	19.0	16.5	3.9	2.4	1.7
Hilton	Hold	41.2	20.3	15.3	8.8	4.0	2.6
Hyatt	Hold	-135.5	24.9	13.0	-22.8	4.6	2.3
Marriott	Hold	34.1	15.4	13.1	7.8	3.2	2.4
Wyndham	Buy	20.8	9.7	7.1	10.5	4.9	3.6
IHG	Buy	41.4	22.4	14.1	8.2	4.2	2.3
AVERAGE		24.2	18.5	13.9	5.8	3.7	2.4

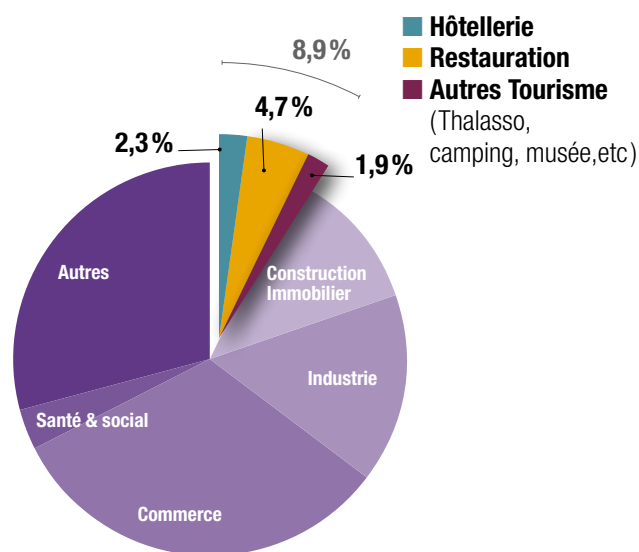
*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur l'année.



BPIFRANCE : LE PGE SAISONNIER PRÉFÉRÉ AU PGE CLASSIQUE ?

BPI France constate que de nombreux PGE Classiques ont été convertis en PGE saisonniers offrant des conditions d'octrois plus favorables et adaptées aux activités saisonnières telles que l'hôtellerie, la restauration, la culture, le sport et l'événementiel.

Dans le cas général, on retient un plafond de montant égal à 25 % du chiffre d'affaires du dernier exercice clos (3 mois). Pour le PGE saisonnier, **on retient la somme des 3 meilleurs mois de chiffre d'affaires** du dernier exercice clos.



PRÊT GARANTI PAR L'ÉTAT - SECTEUR TOURISME AU 1^{ER} SEPTEMBRE

31 août 2020	National	Hôtellerie	Restauration	Autres Tourisme
Prêts en Mds € pré accordés	106,6 Mds €	2,42 Mds €	5,0 Mds €	2,0 Mds €
Prêts en % pré accordés	100 %	2,3%	4,7%	2 %
Attestations pré accordées	657 094	15 578	72 016	10 707
Montant moyen accordé k€	162,2 k€	155,4 k€	69,4 k€	186,8 k€

Source Bpifrance - 30 septembre 2020



CARACTÉRISTIQUES DES HÔTELS ISSUS DE L'ÉCHANTILLON EXTENDAM :

Les principales caractéristiques des hôtels répondent à celles de la stratégie d'investissement d'EXTENDAM dans l'hôtellerie en Europe. À savoir l'hôtellerie :

> d'affaires :

EXTENDAM privilégie l'acquisition de murs et de fonds de commerce d'hôtels d'affaires existants situés à des emplacements sûrs et stratégiques pour capter les principaux flux de déplacement professionnels courants : hôtels en centres villes et en périphérie d'agglomérations importantes et à proximité des gares et des aéroports.

> positionnée sur le segment économique et milieu de gamme (2 à 4* majoritairement 3*) :

ce segment est le plus important du marché en termes de demande d'hébergement et de nombre d'hôtels pour accueillir des «key workers» (cadres moyens et supérieurs mais aussi des non cadres agents de maîtrise, ouvriers, ...) qui ont un besoin fonctionnel de déplacement courant et régulier.

Ces hôtels accueillent à plus de 80% des clients domestiques, et non étrangers, qui se déplacent majoritairement en train et en voiture.

> de taille intermédiaire de 50 à 200 chambres :

ces hôtels accueillent majoritairement et en moyenne 1 personne/chambre pour 1 à 2 nuitées.

En dessous de 50 chambres, un hôtel n'est pas suffisamment rentable pour amortir les charges minimums requises pour sa bonne exploitation.

Au-dessus de 200 chambres, ce sont d'autres problématiques qu'il faut être en mesure de satisfaire comme l'accueil de groupes très importants. Ces hôtels sont souvent dépendants de l'activité locale (salons & séminaires) ou MICE (Meetings Incentives Conferencing Exhibitions).



Merci à nos partenaires



In Extenso
Tourisme, Culture & Hôtellerie



NATIXIS



d-edge
HOSPITALITY SOLUTIONS



e-axess
M&A & Hospitality Services



zenchef



Contact presse :

Annabelle LEDOUX • +33 (0)6 10 79 07 65 • aled@lesgrandesidees.fr

À propos d'EXTENDAM

Avec plus de 160 opérations d'investissement réalisées au cours des 10 dernières années et un portefeuille de 222 hôtels en France et en Europe, représentant une valeur d'actifs de 2 milliards d'euros au 30 juin 2020, EXTENDAM est le leader français du capital investissement dédié à l'hôtellerie d'affaires en Europe.

Plus d'informations sur : www.extendam.com

Suivez-nous sur LinkedIn et Twitter : EXTENDAM et @EXTEND_AM

