



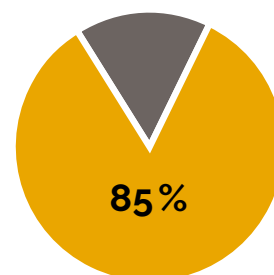
En partenariat avec MKG Consulting, D-Edge, E-Axess-Spot Pilot, Adaptel, Zenchef, SNCF Voyages, Flightradar, La Bourse des Vols, Deutsche Bank, Bpifrance, Mobimétrie.



N° 11

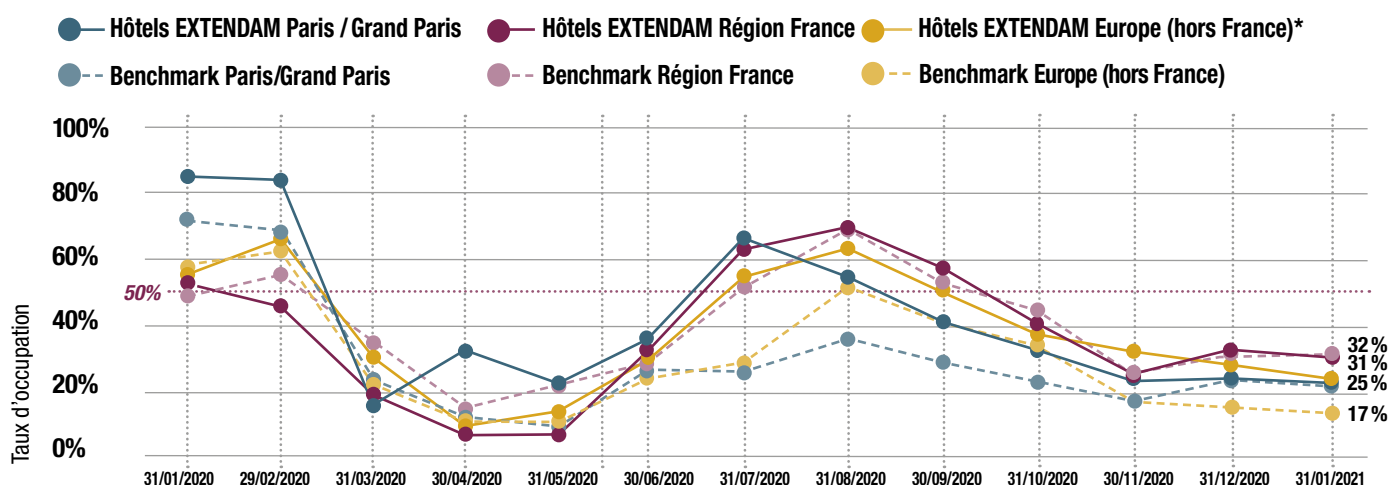
COVID-19 : quel impact sur le secteur de l'hôtellerie en France et en Europe ?

Avec 238 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 en région, 85 % du portefeuille d'EXTENDAM est ouvert au 31 janvier 2021

PERFORMANCE PORTEFEUILLE EXTENDAM VS MARCHÉ TOUS SEGMENTS CONFONDUS



Source EXTENDAM / MKG - 31 janvier 2021

UN DÉBUT D'ANNÉE ENCOURAGEANT

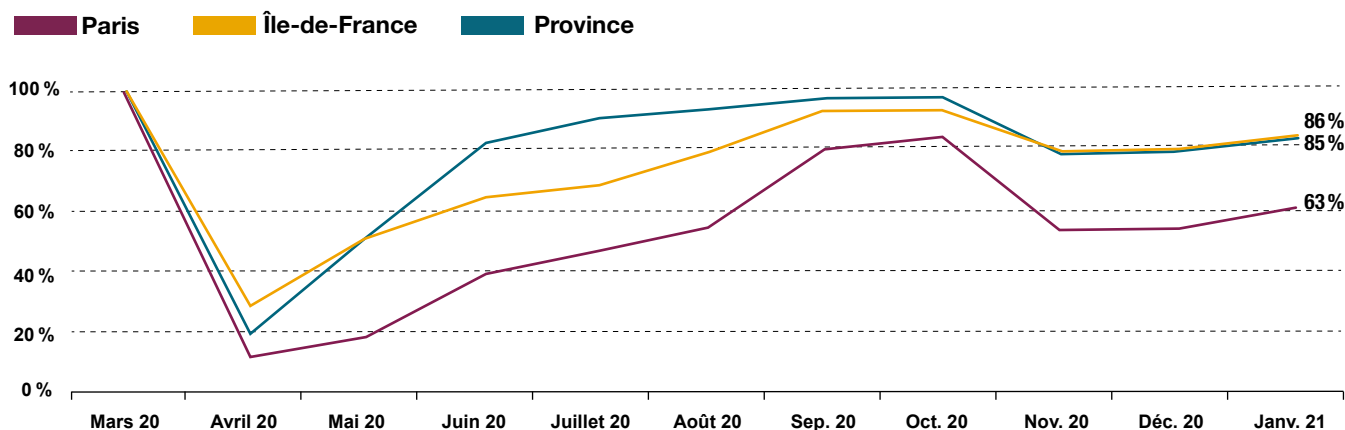
Pourtant réfrénée par la crainte d'un 3^e confinement, la France affiche 30 % de taux d'occupation au mois de janvier et maintient ainsi sa position de leader européen.

Avec un taux d'occupation de 32 % en régions (+ 7 points supérieurs à la région parisienne), le mois de janvier laisse entrevoir les prémices d'une reprise du secteur grâce à l'hôtellerie économique et milieu de gamme en régions. Cette activité modérée, conjuguée aux aides de l'État (fonds de solidarité, report de remboursement des PGE, maintien du dispositif d'activité partielle, etc.), permet à l'essentiel des établissements positionnés sur ce segment de générer des cash-flows positifs. Les campagnes de vaccinations en cours et les restrictions sanitaires mesurées laissent entrevoir une constante hausse d'activité pour ces prochains mois.



82 % DES HÔTELS SONT OUVERTS EN FRANCE

TAUX D'OUVERTURE DES HÔTELS PAR GRANDES ZONES



MKG Consulting - 31 janvier 2021

Porté par la reprise modérée de l'activité en régions, le parc hôtelier français se remet progressivement du deuxième confinement et atteint désormais un taux d'ouverture de 82 %. En effet, les régions et Paris intramuros enregistraient respectivement des taux d'ouverture de 97 et 84 % avant ce dernier confinement.

À date, ces taux sont désormais de 85 et 63 % et poursuivent leur croissance. De nombreux hôtels de grandes villes attendent néanmoins la réouverture des restaurants pour reprendre leur activité.

EN FRANCE, LE CREUX DE VAGUE SEMBLE ÊTRE PASSÉ

TAUX D'OUVERTURE DES HÔTELS PAR PAYS

	Octobre 20	Novembre 20	Décembre 20	Janvier 21
Allemagne	96%	89%	79%	78%
Belgique	84%	72%	59%	63%
Espagne	86%	65%	72%	67%
France	94%	77%	77%	82%
Italie	92%	80%	64%	68%
Pays-Bas	94%	88%	83%	73%

MKG Consulting - 31 janvier 2021

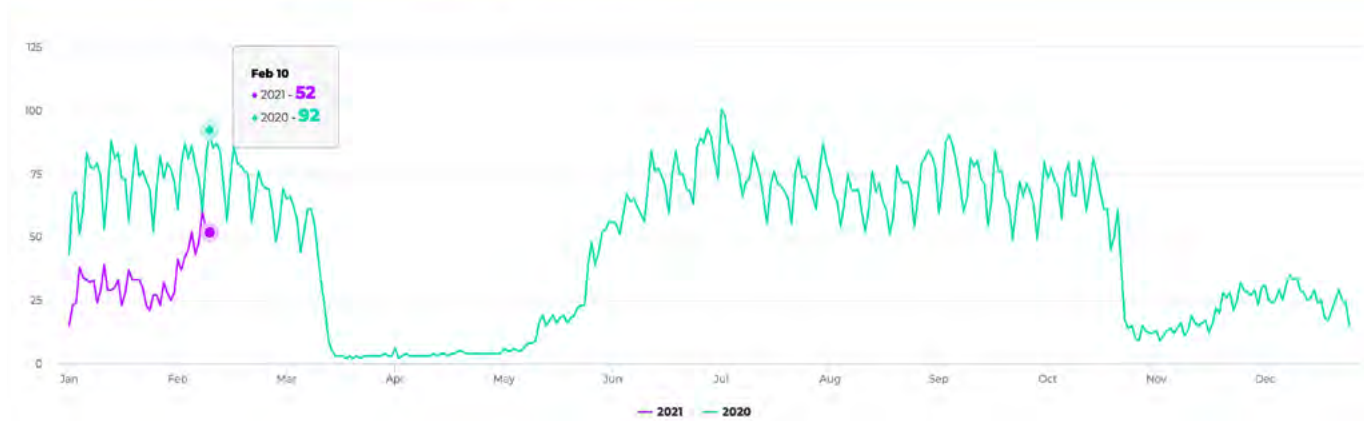
Tributaire des restrictions sanitaires appliquées par chaque gouvernement pour endiguer l'épidémie de Coronavirus, l'hôtellerie européenne affiche des taux de reprise hétérogènes. **La France semble s'être plus rapidement relevée de la 2^e vague épidémique que ses voisins européens.** Alors, que certains pays continuent de fermer leurs établissements, la France voit son taux d'ouverture évoluer de mois en mois.



D-EDGE : PRIVILÉGIIONS LE COUVRE-FEU AU CONFINEMENT



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

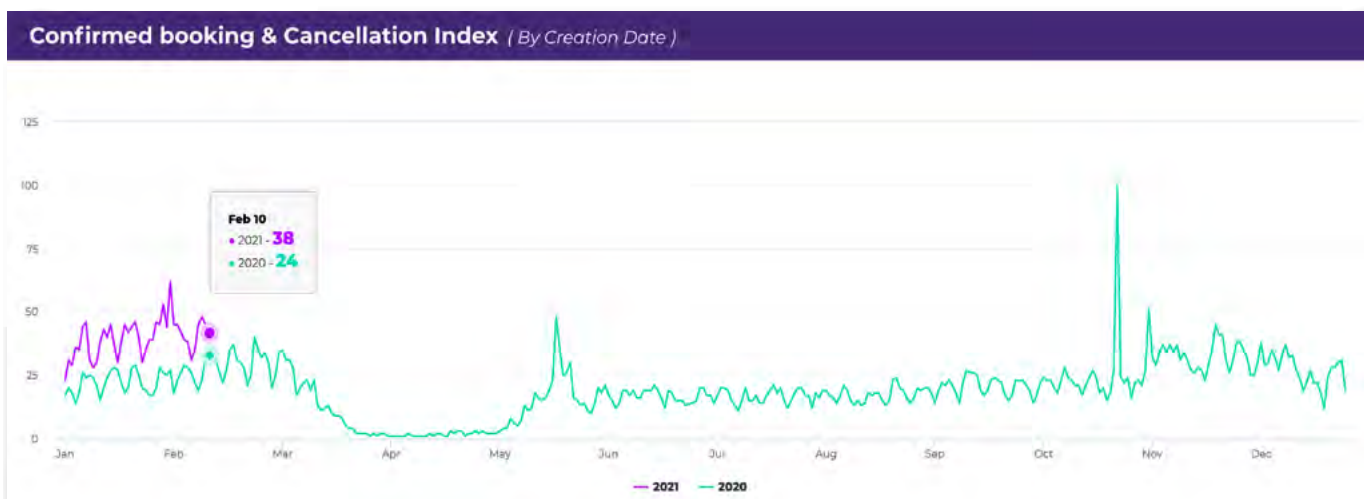


Source : D-EDGE, Hospitality Recovery Tracker au 10 février 2021.

Les rumeurs d'un 3^e confinement ont fortement ralenti la prise de réservation de l'avant-dernière semaine de janvier. L'allocution du Premier Ministre le 4 février, confirmant des restrictions sanitaires fermes mais sans confinement, a permis une reprise modérée des réservations. **L'intensification des campagnes de vaccination devrait renforcer cette tendance.**

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

L'AUSTRALIE AMORCE LA REPRISE



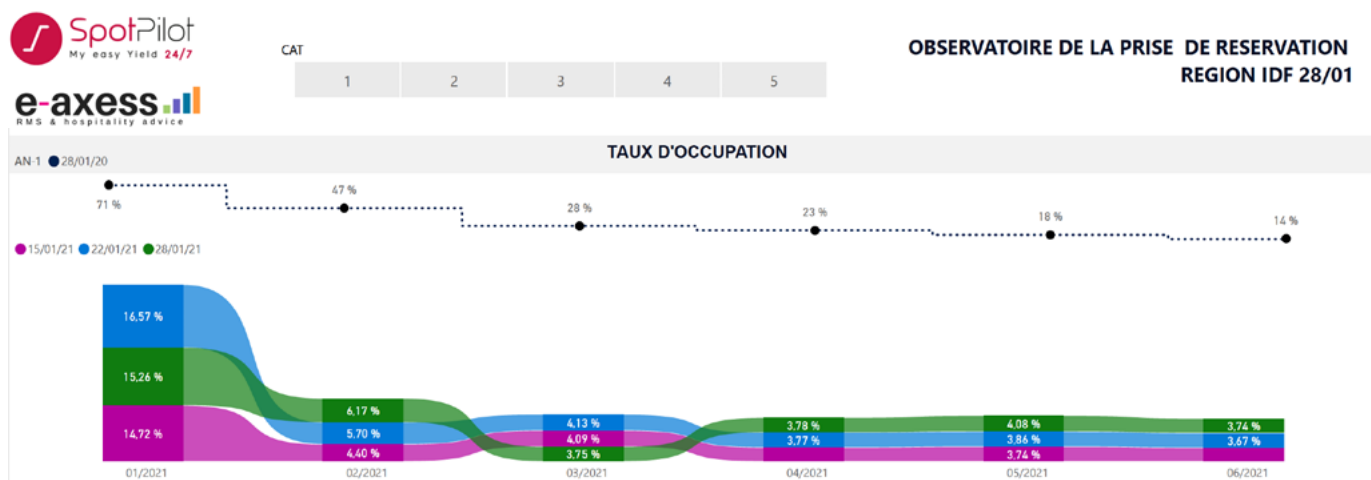
Source : D-EDGE, Hospitality Recovery Tracker au 10 février 2021.

Le graphique ci-dessus représente le volume de réservations journalier australien enregistré par les moteurs de réservations D-EDGE. Grâce aux mesures sanitaires et à la politique intérieure mises en place lors des précédents mois, l'activité a été supérieure à celle de la période 2020 en janvier. **Compte tenu des restrictions encore en cours, ce dynamisme est uniquement porté par la clientèle domestique.**



E-AXESS SPOT PILOT : UNE CLIENTÈLE BUSINESS TOUJOURS PRÉSENTE

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 28 JANVIER 2021 SUR UN PANEL DE 650 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



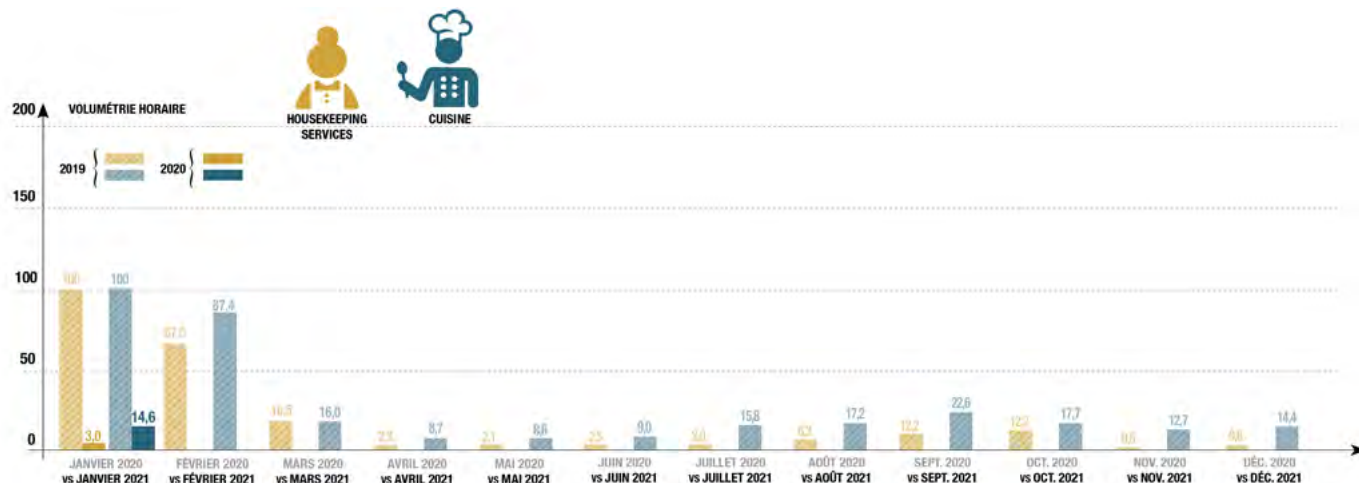
Source : E-Axess Spot Pilot au 28 janvier 2021.

La rumeur d'un nouveau confinement a engendré de nombreuses annulations lors de la dernière semaine de janvier. Ainsi, l'Île-de-France clôture le mois à 25 % de taux d'occupation toutes catégories confondues. Ce taux est dégradé par les sous-performances de Paris intramuros qui atteint environ 21 %. La périphérie de Paris, portée par les hôtels sous enseignes et la clientèle business, réalise de meilleures performances (29 % de taux d'occupation).

Privilégier la prolongation du couvre-feu à un nouveau confinement a eu un effet positif sur les pick-up du mois de février pour les établissements proposant des offres en demi-pension ou avec une valeur ajoutée bien-être. Les montées en charge seront néanmoins à surveiller compte tenu des vacances scolaires, pouvant occasionner une baisse de fréquentation de la clientèle corporate, segment demeurant en tête des ventes actuelles.



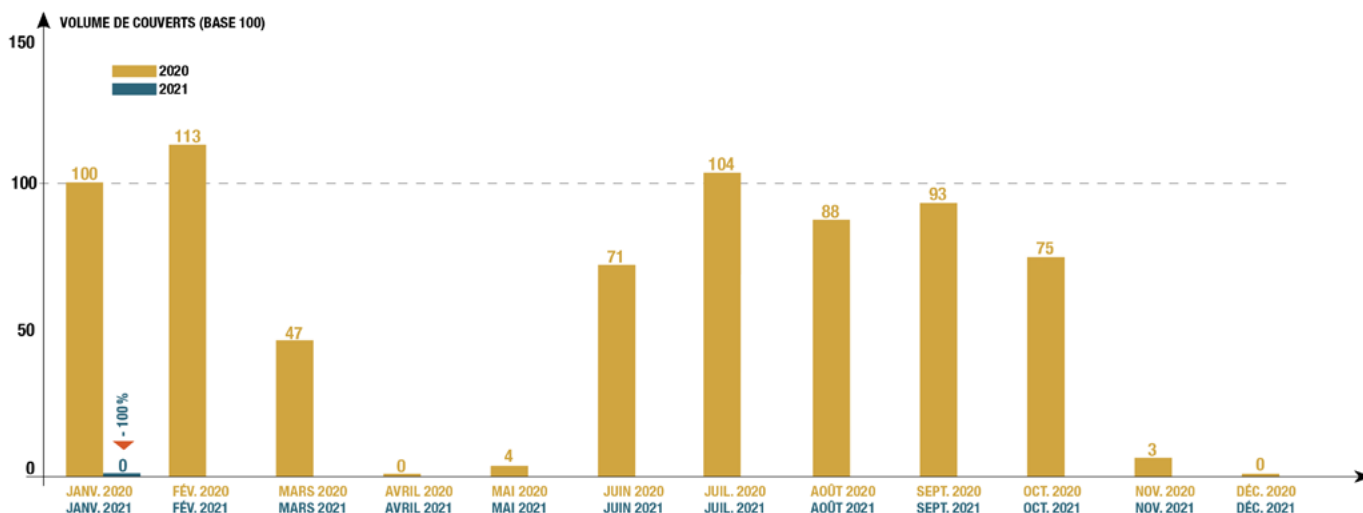
ADAPTEL : L'ÉMERGENCE DES DARK KITCHENS REDÉFINIT LES BESOINS RH EN RESTAURATION



Source : Adaptel au 31 janvier 2021.

En hôtellerie-restauration, le secteur du travail temporaire a été marqué par une légère reprise des besoins en cuisiniers en janvier. En effet, compte tenu de la fermeture de leurs établissements, **certains restaurateurs traditionnels font preuve d'agilité en développant des dark kitchens et des services de livraison**. En hôtellerie, des vacances sont sollicitées pour réaliser des nettoyages de fond et de la petite maintenance. Faut-il y voir le signe de prochaines réouvertures ?

ZENCHEF : DES RÉOUVERTURES ESPÉRÉES AU PRINTEMPS ? (PÉRIMÈTRE DE 2400 RESTAURANTS EN FRANCE)



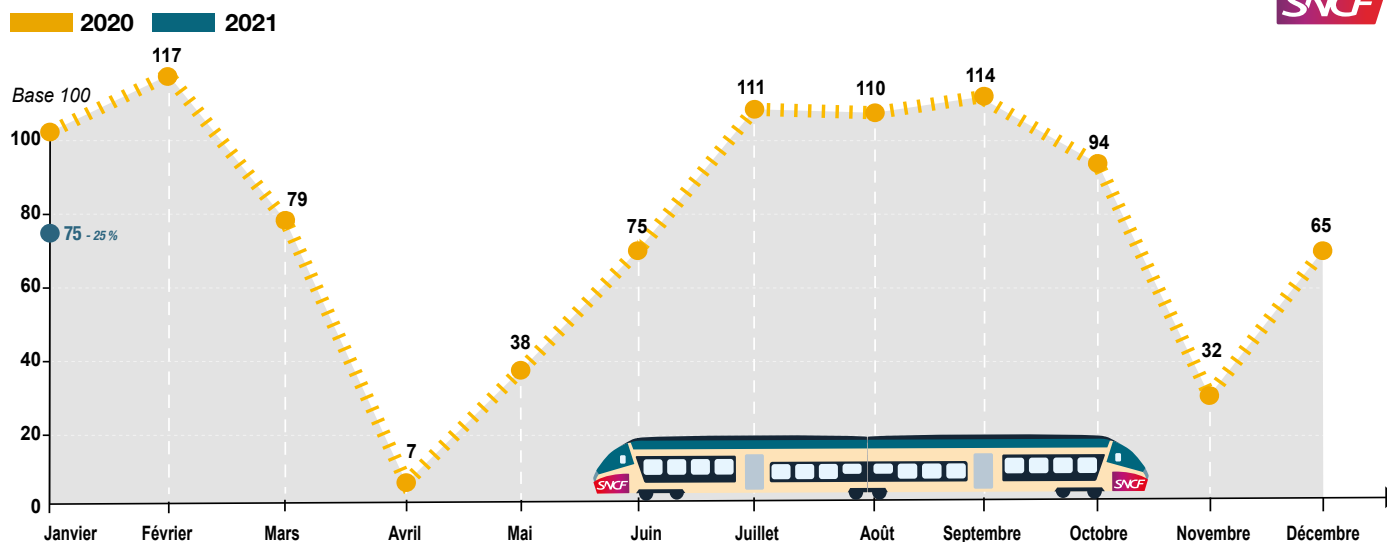
Source : Zenchef au 31 janvier 2021.

Le calvaire continue pour les cafés et restaurants dont les portes restent closes depuis fin d'octobre 2020. La mise en place du couvre-feu à 18h au niveau national et la crainte d'un nouveau confinement ont un peu plus éloigné la date espérée de réouverture du 20 janvier. Alors que de plus en plus de restaurateurs développent la livraison à domicile, **le mois d'avril se dessine comme la nouvelle période de réouverture attendue**.



SNCF VOYAGES : UN DÉBUT D'ANNÉE DYNAMISÉ PAR LES RETOURS DE CONGÉS

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

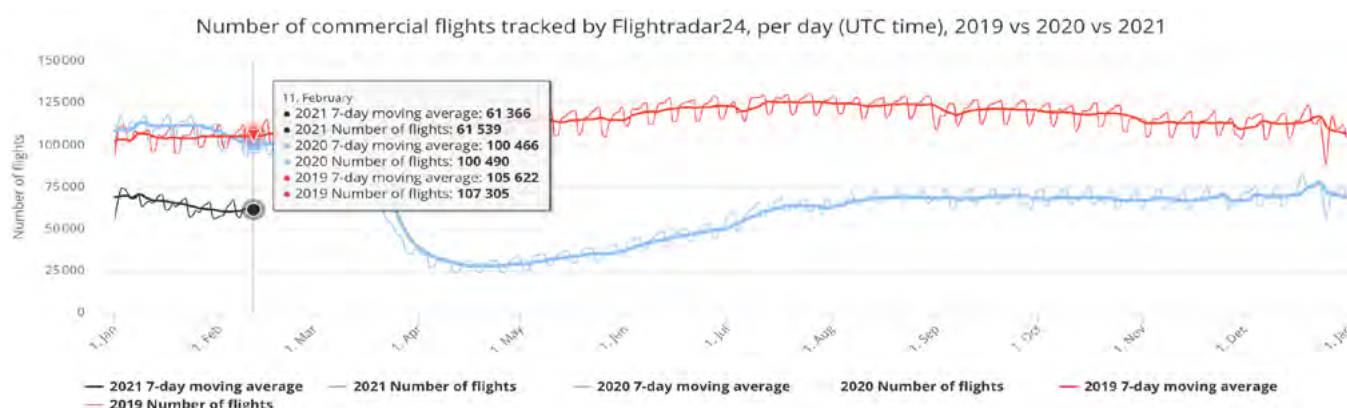


Source : SNCF au 31 janvier 2021.

Début 2021, la SNCF a enregistré un trafic densifié par les retours de congés de fin d'année, cependant son trafic longue distance a ensuite subi un ralentissement. Alors que le mois de janvier 2020 avait déjà été impacté par des mouvements sociaux liés aux réformes de retraites, le trafic du mois de janvier 2021 est en retrait de 25% et d'environ 40% lorsqu'il est comparé à celui de 2019. Afin de s'adapter à la baisse de la demande, la SNCF a allégé son plan de transport en supprimant près d'1 train sur 4.

FLIGHTRADAR : PROTOCOLE DE FERMETURE DES FRONTIÈRES RENFORCÉ FACE À LA CRAINTE DES VARIANTS

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



Source : Flightradar au 11 février 2021.

Face à la menace représentée par les variants anglais, sud-africains et brésiliens, identifiés comme plus contagieux, de nombreux Etats renforcent les restrictions de séjour sur leurs territoires (test PCR négatif au passage à la frontière, période d'isolement...). Certains pays se sont même parfois coordonnés pour refermer leurs frontières. De nombreux gouvernements ont en outre indiqué que tous les voyages non essentiels étaient fortement déconseillés. En conséquence, **le nombre de vols commerciaux est en recul de 20%** par rapport à son trafic de référence. Le transport de fret permet de modérer cette baisse.



LA BOURSE DES VOLS : LA CLIENTÈLE TOURISTIQUE PROFITE DES PÉRIODES SANS RESTRICTION ET SE PROJETTE

(VOLUME DE VENTE ET DE RECHERCHE 2020 VS 2021 : VARIATION BASE 100)



Année	Mois	Volume de recherche *	Volume de vente *	Δ
2020	Janvier	100	100	
2020	Février	88	82	
2020	Mars	35	32	
2020	Avril	13	5	
2020	Mai	15	13	
2020	Juin	33	49	
2020	Juillet	35	53	
2020	Août	35	47	
2020	Septembre	27	39	
2020	Octobre	25	20	
2020	Novembre	26	21	
2020	Décembre	35	38	
2021	Janvier	33	28	-15 %

* base 100 janvier 2020

Source : La Bourse des Vols au 31 janvier 2021.

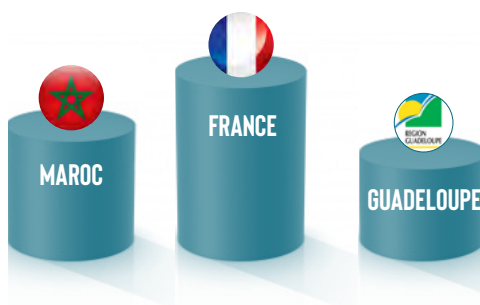
Selon la Bourse Des Vols, les ventes de vols secs du mois de janvier ont atteint 30 % de la performance du même mois l'an passé.

Un fort intérêt pour les DOM a été observé au cours des premiers jours de 2021. Les premières restrictions de séjour dans les Antilles mi-janvier ont malheureusement entraîné une chute des ventes pour cette destination. Ces dernières restrictions ont amené l'activité au niveau du 1^{er} confinement de mars 2020.

À date, les touristes au long court privilégient les pays ensoleillés tels que le Mexique, la République Dominicaine ou les Canaries. **Néanmoins, et malgré le contexte actuel, une forte demande de vols est d'ores et déjà identifiée pour la période estivale.** La clientèle touristique s'orienterait vers le bassin méditerranéen : Corse, Grèce, Malte, Maroc et Tunisie.



TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES



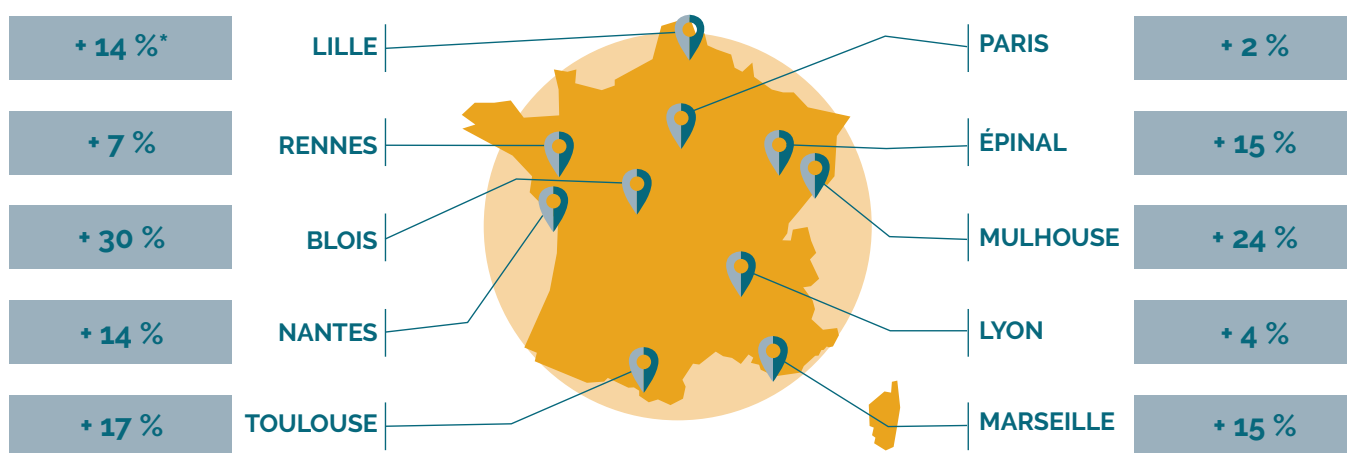


MOBIMÉTRIE : LE COUVRE-FEU DE 18H N'AFECTE PAS LA CIRCULATION DES FRANÇAIS

MOBIMÉTRIE

Le contexte actuel ne tarit pas l'envie et le besoin de se déplacer. En effet, selon l'étude Mobimétrie, les déplacements des Français entre le 18 et 24 janvier 2021 sont plus nombreux qu'avant le premier confinement de mars 2020.

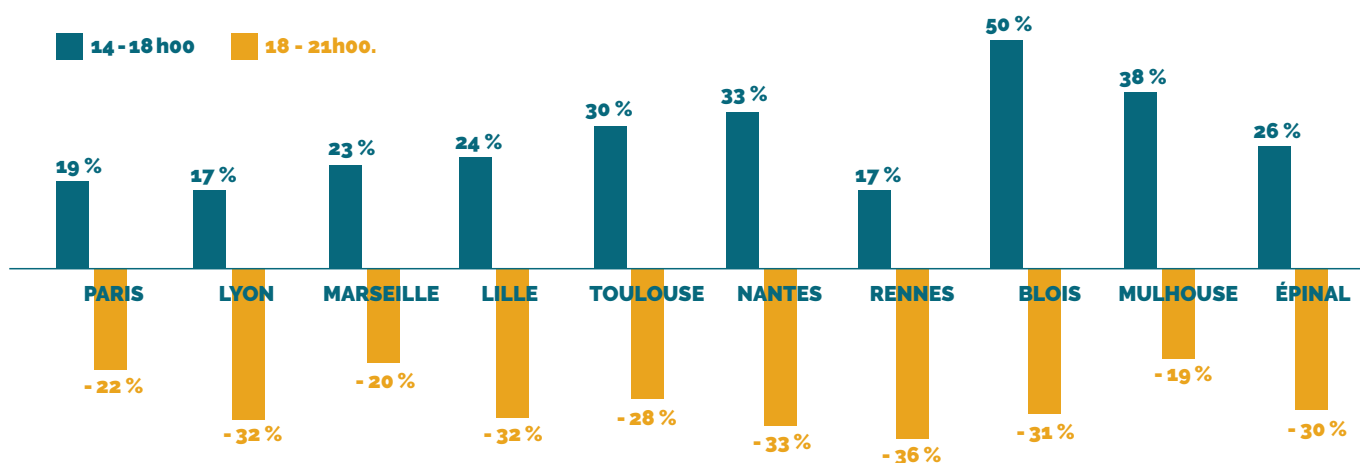
NIVEAU DE CIRCULATION DU 18 AU 24 JANVIER 2021 COMPARÉ À LA MÊME PÉRIODE AVANT CONFINEMENT



* Par exemple, à Lille, la semaine du 18 au 24 janvier, le niveau de circulation à Lille était supérieure de 14 % au niveau mesuré avant le confinement

Depuis la mise en place du couvre-feu à 18h00, les Français ont anticipé leurs déplacements et opéré un report de leurs trajets dans l'après-midi.

ÉVOLUTION SEMAINE DU 18 AU 24 JANVIER 2021 VS PRÉ-CONFINEMENT 2020



Source : Mobimétrie - Mobindex au 24 janvier 2021.



DEUTSCHE BANK, DONNÉES FINANCIÈRES AU 08 FÉVRIER 2021 : T2 2021 : PROJECTION D'UNE REPRISE PROGRESSIVE



Deutsche Bank

Après un démarrage en trombe sur les 15 premiers jours de l'année, le mois de janvier s'est finalement terminé sur une baisse de profit significatif, ramenant l'indice à - 5 % par rapport au début de mois.

Pour autant, février a démarré sous de meilleurs auspices et a permis au secteur hôtelier européen de signer **une hausse de 12 %, ramenant par la même la hausse YTD à + 3,2 %**, soit une performance relativement proche de celle du marché.

Les marchés financiers oscillent entre la conviction d'une reprise, devant se matérialiser dans les six prochains mois, et les aléas provenant de l'évolution des virus variants ainsi que la problématique de l'avancement des campagnes de vaccinations.

Il n'en demeure pas moins que le futur proche reste peu lisible. Une majorité de pays européens demeure confinée ou soumise à de fortes restrictions. Nous n'attendons pas de changement réel avant la fin du premier trimestre qui devrait marquer le début d'une **réouverture très progressive des économies européennes**.

Si la plupart des gouvernements, la France en tête, annoncent une vaccination de toutes les populations le souhaitant avant la fin de l'été, nous estimons que les impératifs économiques se rappelleront avant cette échéance et que le ras le bol général dictera également ses impératifs et éventuels assouplissements.

Nous maintenons donc une projection relativement optimiste en considérant que les hôtels et restaurants devraient très progressivement rouvrir au second trimestre et que le troisième trimestre devrait marquer une accélération, d'abord avec la clientèle de loisirs, suivie en septembre de la clientèle d'affaires.

La bourse anticipant toujours de 6 à 12 mois l'économie réelle, nous considérons que le marché devrait poursuivre sa hausse, probablement erratique à court terme, au gré des annonces positives et négatives, mais sur **une tendance de moyen terme positive**.

La campagne des résultats annuels 2020, qui débute le 17 février avec Scandic, devrait rappeler tout le monde à une réalité très frugale, de même que les chiffres d'affaires et les résultats du premier trimestre, publiés entre avril et mai, il convient néanmoins de ne jamais oublier le rôle d'anticipation de la bourse qui se doit une position de projection.

Bien que toujours peu parlants, les multiples de valorisation restent donc probablement à laisser un peu de côté. L'attention doit rester focalisée sur la perspective des RevPAR qui contribuera à entraîner les valeurs du secteur à la hausse, d'autant que les effets de base redeviennent favorables dès mi-mars.

Point important sur les financements : une majeure partie des groupes prolonge actuellement ses conditions de financement et émet en cas de besoin, mais les agences de rating, comme les banques, ont intégré la nécessité de prolonger la période de tolérance pour permettre aux groupes en situations contraintes de redémarrer.

	REC.	EV / EBITDA (x)			Net debt / EBITDA (x)		
		CY20E	CY21E	CY22E	CY20E	CY21E	CY22E
EUROPEAN HOTELS							
Accor	Hold	-18,2	NA	16,3	- 3,9	32,7	3,4
Melia	Buy	- 6,8	- 32,1	24,6	- 3,8	- 18,6	14,2
NHH	Hold	- 7,2	60,4	13,0	- 2,5	21,8	4,5
Scandic	Hold	- 7,8	27,4	14,1	- 4,8	15,6	8,0
Whitbread	Buy	- 20,4	78,4	14,5	- 1,0	6,4	1,5
AVERAGE		- 17,2	96,6	16,2	- 2,7	17,4	3,6
US HOTELS							
Choice Hotels	Hold	27,7	20,3	17,5	3,5	2,1	1,4
Hilton	Hold	44,5	23,6	17,9	8,2	4,0	2,6
Hyatt	Hold	- 68,4	120,4	16,6	- 11,7	22,5	3,0
Marriott	Hold	45,1	27,6	17,2	8,3	4,9	2,7
IHG	Buy	54,0	26,4	16,9	9,0	4,1	2,3
AVERAGE		36,4	32,8	17,4	6,6	5,7	2,6

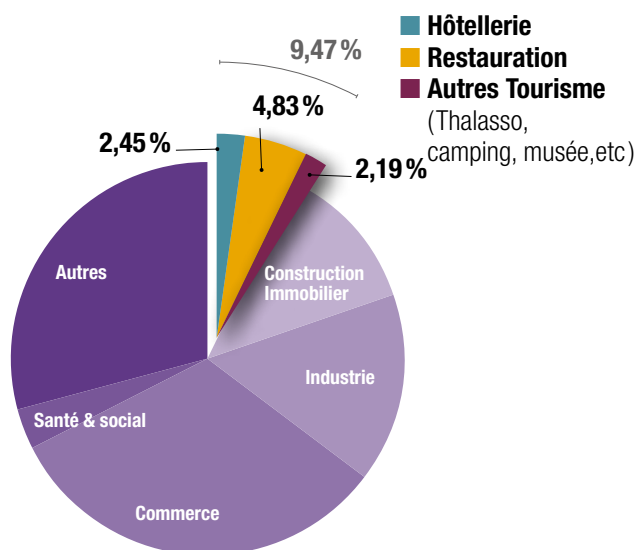
Source : Deutsche Bank au 08 février 2021.

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



BPIFRANCE : DÉLAIS DE REMBOURSEMENT ALLONGÉS DE 6 À 8 ANS ?

Alors que, selon Bpifrance, les montants octroyés dans le cadre des Prêts Garantis par l'Etat continuent de croître, les conditions initiales de remboursement pourraient évoluer. Afin de ne pas freiner la reprise, le gouvernement entame des discussions avec Bruxelles pour **allonger la période de remboursement des PGE de deux ans et porter ainsi la durée de remboursement à huit ans.**



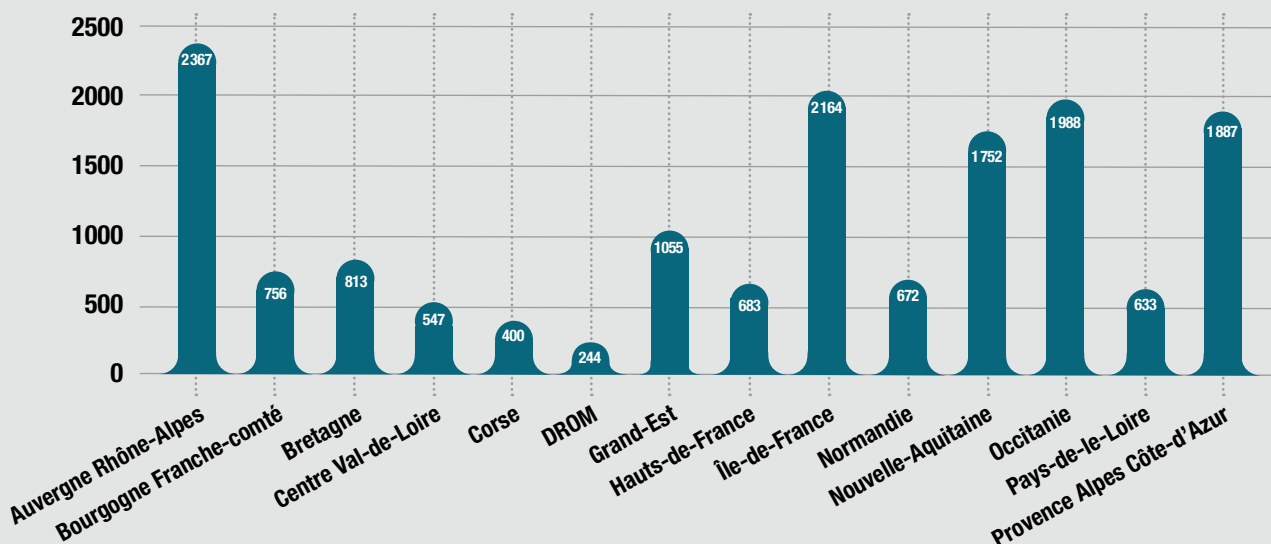
PRÊT GARANTI PAR L'ÉTAT - SECTEUR TOURISME AU 31 JANVIER

31 janvier 2021	National	Hôtellerie	Restauration	Autres Tourisme
Prêts en Mds € pré accordés	116,66 Mds €	2,86 Mds €	5,64 Mds €	2,56 Mds €
Prêts en % pré accordés	100 %	2,45 %	4,83 %	2,19 %
Attestations pré accordées	741 397	18 097	81 332	12 757
Montant moyen accordé k€	158,50 k€	158,04 k€	69,35 k€	200,67 k€

Source Bpifrance - 31 janvier 2021

NB D'ENTREPRISES AYANT BÉNÉFICIÉ DU PGE - SECTEUR HÔTELLERIE PAR RÉGIONS

TOTAL ENTREPRISES



Source Bpifrance - 31 janvier 2021



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



Contact presse :

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

À propos d'EXTENDAM

Avec plus de 170 opérations d'investissement réalisées au cours des 10 dernières années et un portefeuille de 238 hôtels en France et en Europe, représentant une valeur d'actifs de 2 milliards d'euros au 31 décembre 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