

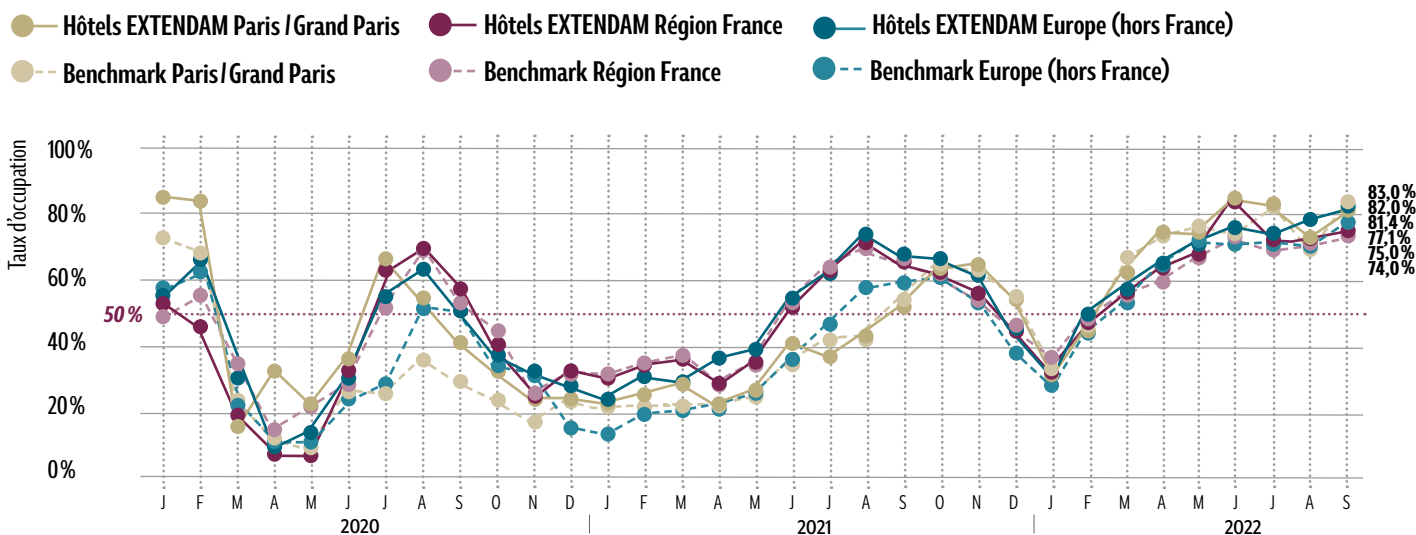


*En partenariat avec MKG Consulting,
D-EDGE, E-Axess-Spot Pilot, CDS Groupe,
SNCF Voyages, Flightradar,
La Bourse des Vols, Deutsche Bank.*

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 29

Avec 288 hôtels en portefeuille (murs&fonds), **EXTENDAM est le premier investisseur « pure player »** de cette industrie en Europe avec le plus grand nombre d'hôtels économique et milieu de gamme 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.

PERFORMANCE PORTEFEUILLE EXTENDAM VS MARCHÉ TOUS SEGMENTS CONFONDUS



Source EXTENDAM / MKG - 30 septembre 2022

UNE RENTRÉE STUDIEUSE

Au 30 septembre 2022, la France affiche un RevPAR de 94 €, soit + 12 % par rapport aux références de 2019. Le très léger recul du taux d'occupation (- 1,8 points) est nettement compensé par la hausse des prix moyens (+ 15 %), pourvoyeurs de rentabilité. Stimulée par la présence d'une clientèle internationale et le segment corporate dans la capitale, le taux d'occupation en Île-de-France atteint 83 % contre 69 % le mois précédent. La région clôture le mois à 74 % de taux d'occupation, soit une légère hausse par rapport au moins d'août (+ 1 point). En Europe, les performances progressent continuellement depuis le début d'année et enregistrent 77 % de taux d'occupation ce mois-ci.

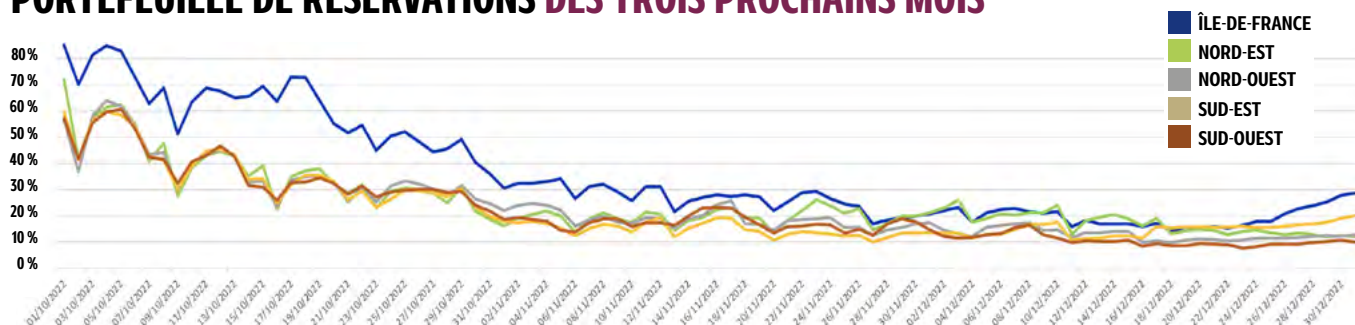
*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur l'année.



MKG CONSULTING



PORTFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

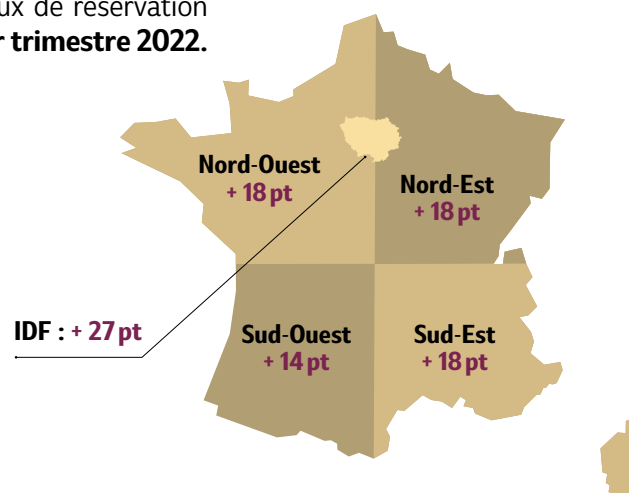


Fin octobre enregistre une bonne dynamique de réservation qui semble se poursuivre début novembre 2022. Décembre observe également un fort taux de réservation **ce qui laisse présager une forte activité hôtelière sur le dernier trimestre 2022.**

MKG Consulting - 30 septembre 2022

ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION PAR RÉGION À J-30

La dynamique mois de septembre est traditionnellement pourvoyeur de nombreuses réservations. Ainsi, en un mois, **les portefeuilles de réservations d'octobre ont évolué selon les régions de + 14 à + 27 points.**



ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION DES HÔTELS PAR PAYS AU 30 SEPTEMBRE 2022

	09/2021	10/2021	11/2021	12/2021	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	Écart T0 vs 09/2021
France	63,3%	62,9%	57,2%	49,2%	38,6%	49,1%	58,9%	63,0%	69,6%	77,5%	73,9%	70,9%	75,9%	+ 13 pts
Allemagne	56,9%	60,4%	47,9%	29,4%	24,7%	30,5%	43,0%	56,0%	69,9%	72,2%	69,1%	67,9%	74,7%	+ 18 pts
Belgique	48,7%	55,1%	48,2%	36,1%	28,3%	39,1%	52,0%	60,0%	69,2%	74,0%	71,7%	67,5%	74,3%	+ 26 pts
Espagne	58,8%	61,6%	59,3%	46,8%	36,6%	56,0%	60,7%	67,0%	73,6%	78,1%	72,6%	72,2%	77,5%	+ 19 pts
Italie	58,6%	63,4%	55,2%	45,0%	26,8%	40,5%	55,0%	67,0%	76,7%	79,0%	75,3%	65,1%	81,5%	+ 23 pts
Pays-Bas	51,6%	59,6%	46,7%	22,3%	17,9%	35,0%	54,0%	73,0%	73,0%	78,1%	74,6%	74,0%	77,2%	+ 26 pts
Portugal	50,7%	59,0%	48,8%	30,6%	23,3%	37,6%	49,8%	72,0%	76,8%	77,7%	81,9%	86,9%	84,4%	+ 34 pts
Royaume-Uni	68,9%	66,2%	65,4%	54,3%	43,7%	62,8%	69,5%	72,0%	76,1%	80,2%	82,9%	75,5%	80,9%	+ 12 pts

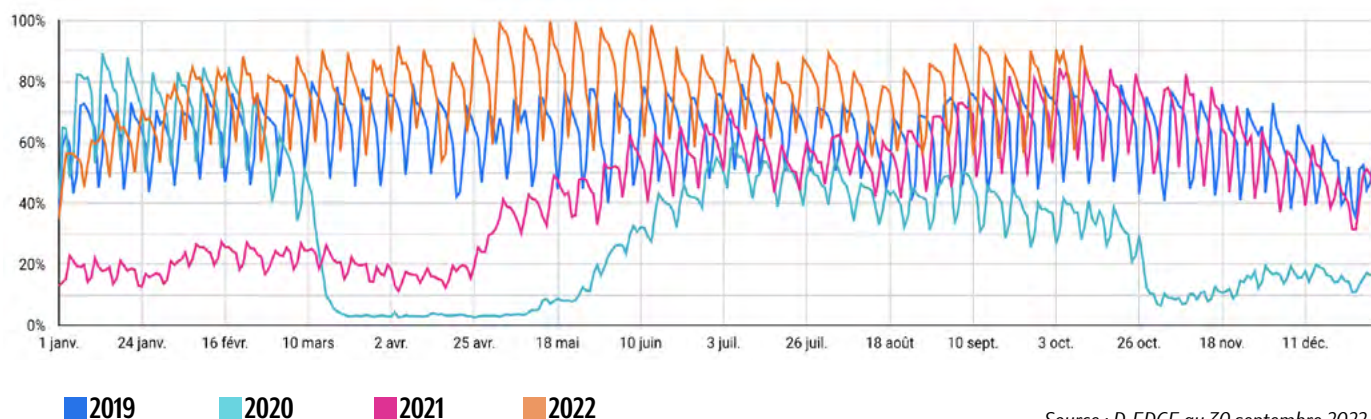
MKG Consulting - 30 septembre 2022

Porté par une arrière-saison clémente, le Portugal enregistre le taux d'occupation le plus élevé d'Europe (84%). Le taux d'occupation moyen en Europe (hors France) atteint 77% ce mois-ci, soit - 6 points par rapport à 2019. Cette baisse de volume reste compensée par la hausse des prix moyens (+ 17%) et porte ainsi le RevPAR à + 9 % des niveaux de références de septembre 2019. **La France présente l'écart de taux d'occupation le plus faible (-1,8 points) par rapport au mois de septembre 2019.**

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



D-EDGE : HAUSSE DES RÉSERVATIONS DIRECTES



Source : D-EDGE au 30 septembre 2022.

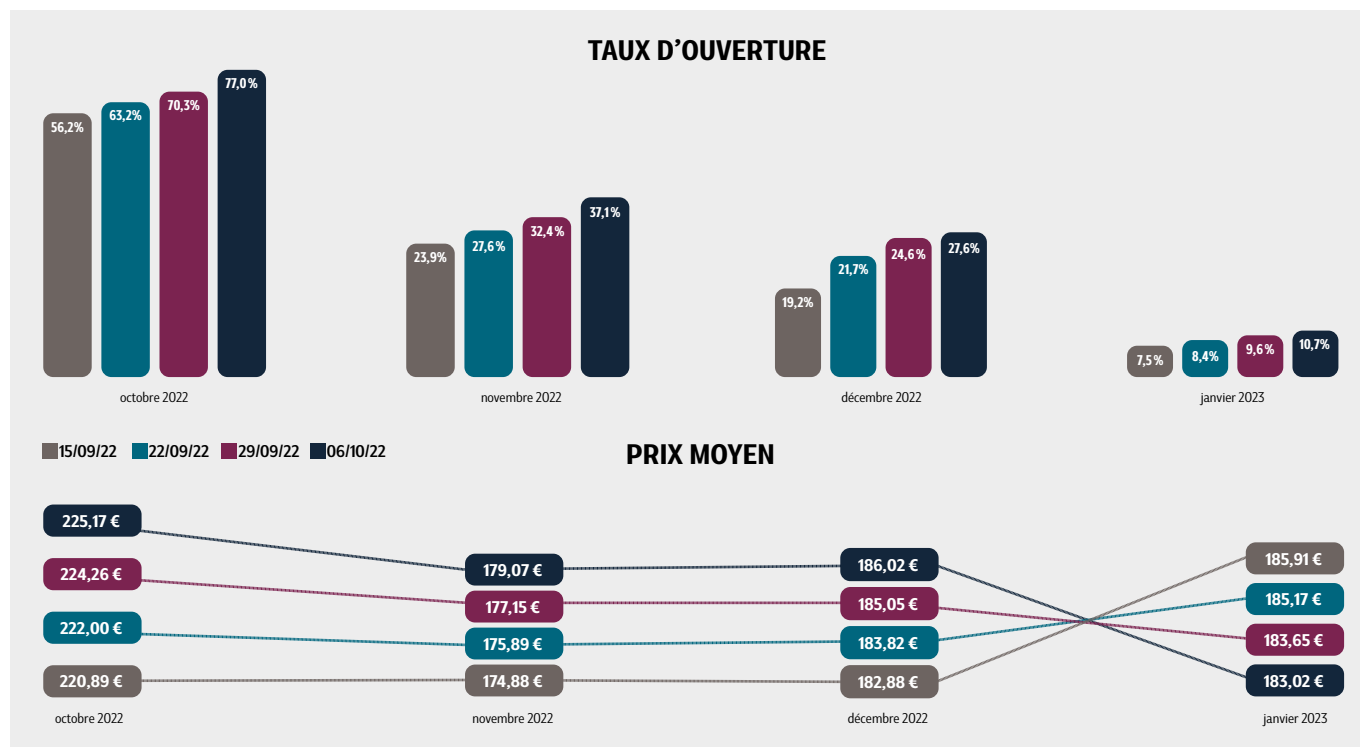
Ci-dessus, les moteurs de réservations de D-EDGE mettent en exergue les volumes de réservations par date de création. Le rythme et le volume des réservations sont réguliers et stables depuis le mois de mars. **Actuellement, ils dépassent ceux de 2019 et de fin 2021, qui avaient été très élevés.** Le début du mois d'octobre s'inscrit dans cette continuité.

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



E-AXESS SPOT PILOT : PARIS ATTEINT 214 € DE REVPAR !

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 6 OCTOBRE 2022
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



Source : E-Axess Spot Pilot au 6 octobre 2022

À l'image des précédents mois, septembre aura été un succès. Porté par les 86 % de taux d'occupation de la capitale, l'Île-de-France clôture le mois à 83 %. Ces taux légèrement inférieurs à ceux de 2019 sont compensés par des prix moyens en hausse. Ainsi, les RevPAR évoluent de + 0,4 % en Île-de-France (84 €) et de + 17 % à Paris (214 €). À date, les prises de réservations pour les prochaines semaines restent soutenues et le mois d'octobre affiche des performances meilleures que le mois de septembre. **2022 devrait donc être marqué par un prix moyen élevé.**

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

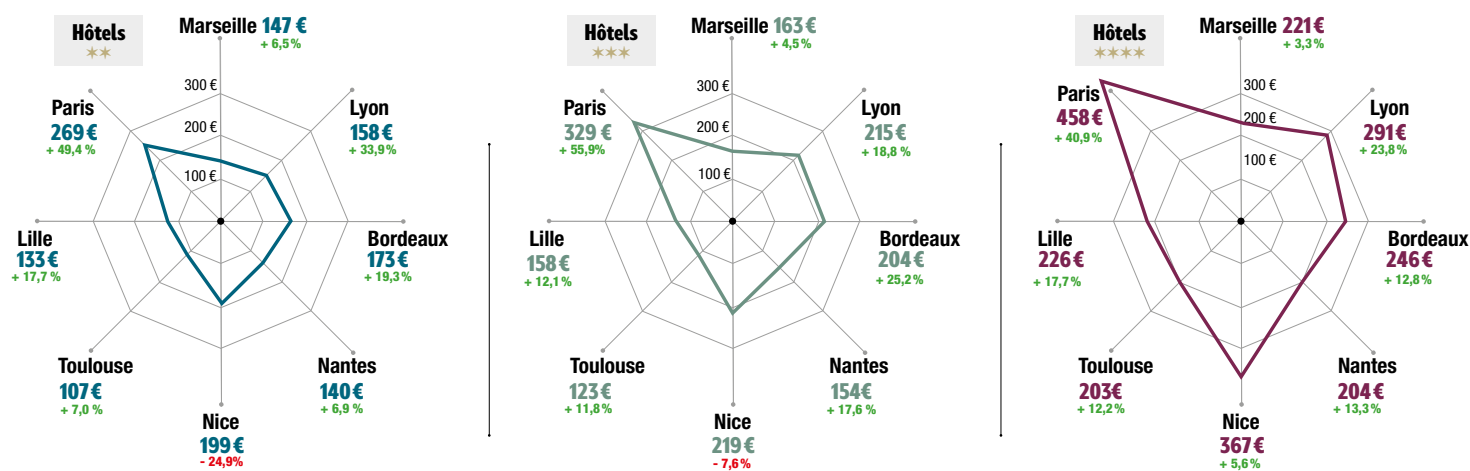


CDS: LE SEGMENT CORPORATE EST AU RENDEZ-VOUS DE LA RENTRÉE

CDS Groupe est la plateforme française indépendante en matière de solutions de réservation et services pour l'hôtellerie d'affaires depuis 20 ans : Marchés Corporate & Agence de Voyage Affaires. Ce baromètre a été mené sur la base de plus de 50 000 requêtes par jour sur les OTA, FIT, GDS et de 16 000 hôtels français. Les prix analysés sont TTC, hors taxe de séjour et petit-déjeuner en Chambre Single et Double à usage single.



PRIX MOYEN EN SEPTEMBRE 2022 PAR CATÉGORIE D'HÔTELS DANS 8 GRANDES VILLES FRANÇAISES



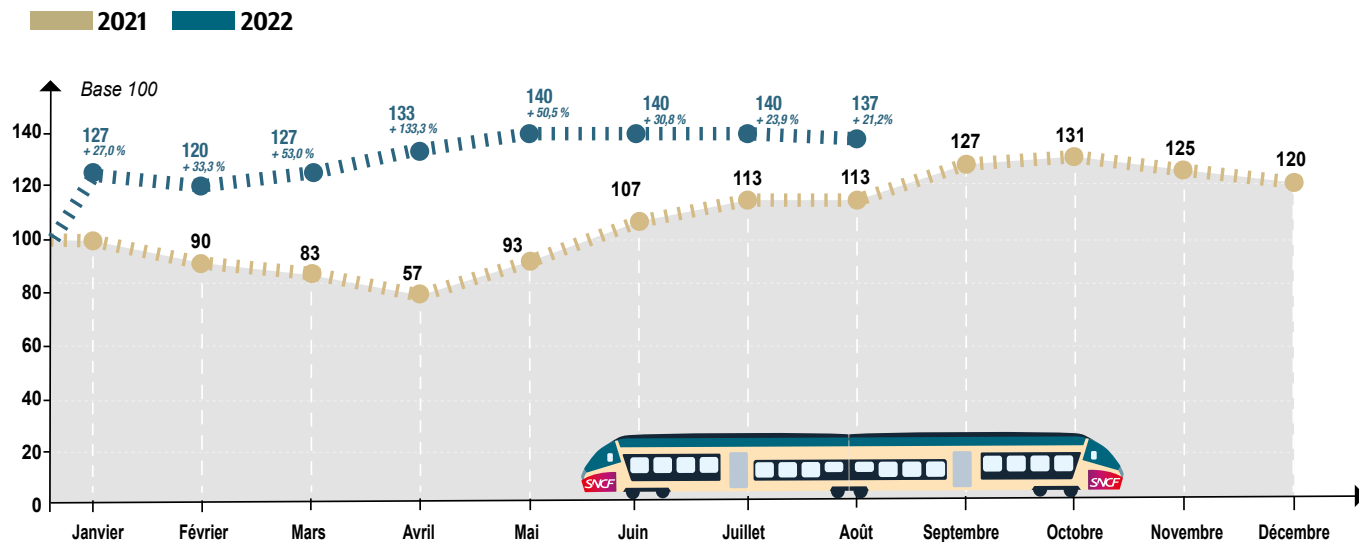
Source : CDS Groupe au 30 septembre 2022

Le monitoring des prix affichés en septembre sur les différentes plateformes de distribution met en exergue une hausse généralisée. Grâce aux nombreux événements culturels, sportifs et professionnels, la capitale enregistre des tarifs moyens très élevés. **Tous segments confondus, la hausse moyenne est d'environ 49 % par rapport au mois précédent.** Néanmoins, au regard de la saisonnalité parisienne, cette importante variation est légitime, le mois d'août comptant peu de clientèle affaires. Les villes de Lyon et Strasbourg enregistrent le même phénomène de saisonnalité. Elles voient leurs prix de ventes moyens évoluer de + 25 %. À l'inverse et malgré une très belle arrière-saison, Nice, est en recul de - 9 % par rapport au mois d'août.



SNCF VOYAGES : RETOUR AUX STANDARDS DE 2019

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

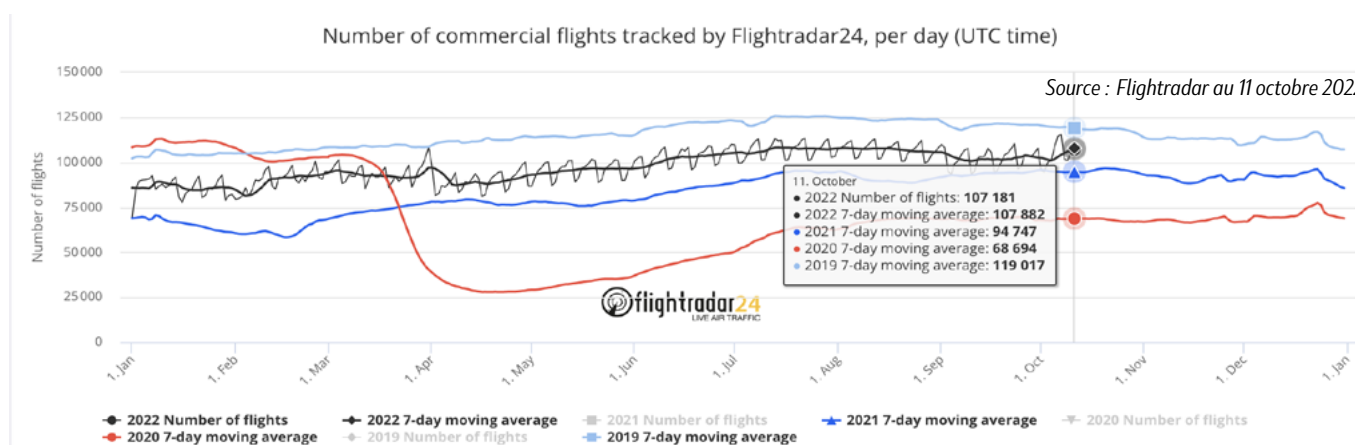


Source : SNCF au 30 septembre 2022

Après un très bel été, septembre 2022 poursuit la dynamique impulsée et enregistre le même volume de passagers transportés qu'en 2019. Le mix client a toutefois évolué : la clientèle professionnelle, en léger recul de 10 à 15 %, est compensée par les performances du segment loisirs. La difficulté d'approvisionnement en carburant du mois d'octobre devrait impacter les résultats du mois en cours.

FLIGHTRADAR : STABILITÉ DU TRAFIC AÉRIEN FRANÇAIS

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



À la fin du mois de septembre, le volume de vols commerciaux en France continue lentement de progresser vers les standards de 2019. Ainsi, le ciel français compte désormais +9,6% de flux que l'an passé mais reste en recul de près - 14 % par rapport aux références de 2019.



LA BOURSE DES VOLS : DES PERFORMANCES STABLES MALGRÉ UN CONTEXTE INCERTAIN

(VOLUME DE RECHERCHE ET DE VENTE 2021 VS VOLUME DE VENTE 2022 : VARIATION BASE 100)



2021	Volume de recherche *	Volume de vente *	2022	Volume de recherche *	Volume de vente *	Δ
Janvier	100	100	Janvier	156	114	+ 14,0 %
Février	68	54	Février	173	143	+ 164,8 %
Mars	84	67	Mars	204	150	+ 123,9 %
Avril	88	68	Mars	202	165	+ 142,7 %
Mai	147	139	Mai	232	156	+ 12,2 %
Juin	202	162	Juin	233	187	+ 15,4 %
Juillet	175	97	Juillet	221	128	+ 31,9 %
Août	160	89	Août	208	89	0 %
Septembre	173	136	Septembre	178	148	+ 8,9 %
Octobre	189	154	Octobre			
Novembre	165	130	Novembre			
Décembre	117	93	Décembre			

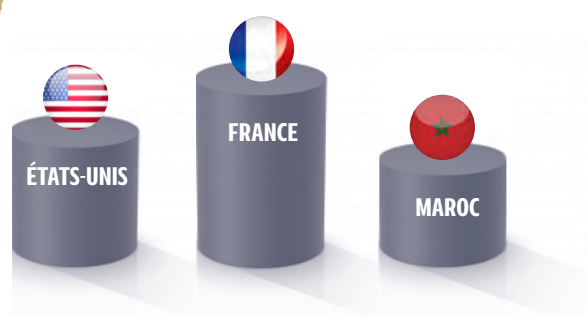
* base 100 janvier 2021

Source : La Bourse des Vols au 30 septembre 2022

Dans un contexte général incertain et une flambée des prix des billets d'avions (+ 25 % en 3 ans), **l'activité du mois de septembre 2022 est en légère progression par rapport à 2021**. Le volume de recherche et le taux de transformation en achat restent stables. Les ventes de dernières minutes sont toujours majoritaires : elles représentent 59 % des ventes. La fenêtre de réservation de 2022 est de 56 jours. **Avec 37 % de vols intérieurs, la France métropolitaine est la destination la plus vendue**. Les États-Unis ont retrouvé leur niveau de production de 2019 et sont désormais la deuxième destination la plus prisée. L'annonce de la réouverture du Japon est une bonne nouvelle pour les prochains mois. Elle s'accompagne de ventes massives, les touristes espérant s'y rendre depuis plus de deux ans. Cependant cet engouement prometteur est fragile, il est pénalisé par la hausse générale des prix des billets d'avions.



TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES



**DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 17 OCTOBRE 2022****YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : - 20 %****UNE HÔTELLERIE EUROPÉENNE TOUJOURS DANS L'EUPHORIE MAIS ATTENTION AU RALENTISSEMENT**

L'été a battu tous les records de fréquentation et septembre a clairement confirmé une fin de saison touristique et une reprise corporate soutenues.

Cette reprise post Covid reste pour autant atypique. Alors que les volumes ne sont pas encore revenus à leurs niveaux habituels, les prix sont déjà largement au-dessus de leurs niveaux de 2019. Cette dynamique peut s'expliquer en partie par l'inflation comme par la stratégie des yield managers qui savent mieux que jamais profiter d'un contexte favorable lorsque ce dernier est réel. À court terme, le marché semble bien orienté avec des salons, la reprise graduelle des séminaires et congrès ou encore la dynamique qui ne se dément pas sur le segment Loisirs. Les nuages continuent pourtant à s'accumuler : l'inflation grignote le pouvoir d'achat des ménages comme des entreprises, le climat géopolitique est on ne peut plus tendu, la grogne sociale peut déraiser à tout instant (les grèves dans les raffineries en sont une illustration) et les régimes politiques de nos démocraties sont sous tension.

Nous dansons ainsi sur un volcan. Ce n'est pas la première fois mais, tout en gardant une dose d'optimisme, il convient de ne pas faire totalement abstraction du changement de paradigme qui se réalise actuellement. Outre le climat social, la réaction des banques centrales pour étouffer l'inflation pourrait faire craindre un ralentissement économique et une chute du prix des actifs. Celle-ci sera-t-elle compensée par la hausse des chiffres d'affaires (plus petit multiple sur chiffre plus élevé finalement) ? Personne ne peut y répondre à ce stade. Force est de constater que pour l'instant l'équation fonctionne.

L'apaisement de la situation en Ukraine et en Chine constituerait probablement la meilleure nouvelle que nous puissions recevoir. En attendant, les résultats T3 des groupes hôteliers vont battre des records, pourtant le marché ne regarde que les nuages qui s'amoncellent sur 2023. Gageons que la récession annoncée sur le T4 2022 et le S1 2024 soit absorbée et vite oubliée. Avec une baisse moyenne de 20 % depuis le début de l'année, les titres hôteliers offrent des niveaux attractifs, mais le marché attend probablement le consensus sur 2023 avant de revenir dessus. Il ne faut jamais oublier le travail d'anticipation de 6 à 8 mois des marchés. Si la scénario macro se confirme, le point bas n'est peut-être pas loin. **Avec une baisse de 20 %, l'Hôtellerie est finalement en ligne avec le Stoxx 600 et fait mieux que le Stoxx Travel & Leisure (- 22 %).**

En conclusion, lorsque l'on s'observe, on se désole, mais lorsqu'on se compare, on se console !

DONNÉES FINANCIÈRES AU 17/10/2022 YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES

	REC.	EV / EBITDA (x)			Net debt / EBITDA (x)		
		CY22E	CY23E	CY24E	CY22E	CY23E	CY24E
EUROPEAN HOTELS							
Accor	Buy	11.0	7.4	6.7	2.0	1.1	0.9
Melia	Hold	9.0	7.2	5.6	5.6	4.3	3.1
NHH	Hold	8.4	5.5	4.3	2.4	1.5	1.0
Scandic	Hold	7.1	7.7	6.7	4.0	4.3	3.1
Whitbread	Buy	11.4	10.1	9.2	0.0	0.4	0.6
Average	-	10,8	8.7	7.8	1.2	1.0	0.9
US HOTELS							
Choice Hotels	Hold	14.8	12.6	NA	1.8	1.1	0.6
Hilton	Hold	16.9	15.0	13.6	3.3	3.1	2.9
Marriott	Hold	14.7	13.6	NA	2.5	2.6	NA
Travel + Leisure Co.	Buy	7.0	6.4	NA	3.5	3.1	NA
IHG	Buy	12.3	9.9	8.5	2.1	1.6	1.1
Average	-	14.9	13.5	12.6	2.7	2.6	2.2

NA : non available

Source : Deutsche Bank au 10 septembre 2022



CARACTÉRISTIQUES DES HÔTELS ISSUS DE L'ÉCHANTILLON EXTENDAM

La stratégie d'investissement d'EXTENDAM dans l'hôtellerie en Europe répond à des critères précis

> Hôtels situés à des emplacements sûrs et stratégiques :

EXTENDAM privilégie l'acquisition de murs et de fonds de commerce d'hôtels économique et milieu de gamme 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.

> Hôtels positionnés 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.

> Hôtels 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 201 opérations d'investissement* réalisées au cours des 10 dernières années et un portefeuille de 288 hôtels* en France et en Europe, représentant une valeur d'actifs de 3 milliards d'euros* au 30 juin 2022, EXTENDAM est le leader français du capital investissement dédié à l'hôtellerie économique et milieu de gamme en Europe.

Plus d'informations sur : www.extendam.com

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

* Données au 30 juin 2022