

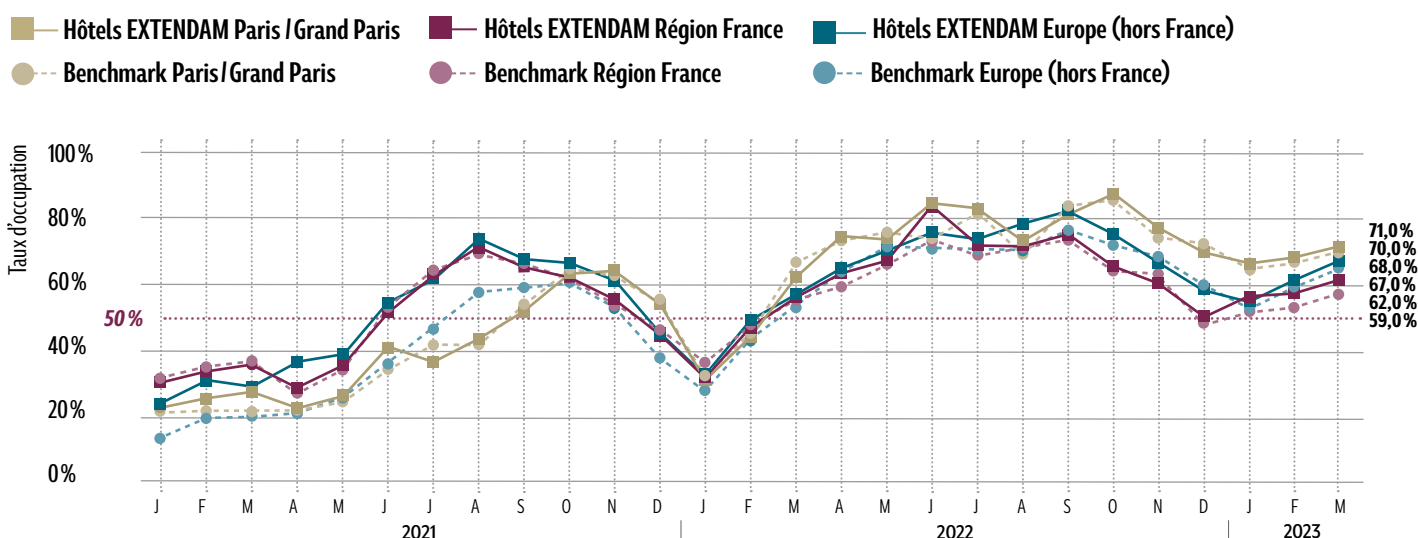


*En partenariat avec MKG Consulting,
D-EDGE, E-Axess-Spot Pilot, CDS Groupe,
SNCF Voyages, Flightradar,
La Bourse des Vols, Deutsche Bank
BNP Paribas Real Estate.*

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 35

Avec 300 hôtels en portefeuille acquis (essentiellement 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 - 31 mars 2023

UNE ACTIVITÉ HOTELIÈRE IMPERMÉABLE AUX GRÈVES

La fin de la saison hivernale annonce l'intensification progressive de l'activité hôtelière. Malgré les mouvements de grèves nationaux, les performances hôtelières sont en croissance dans l'Hexagone. **La France clôture mars avec un taux d'occupation de 62 %, soit une hausse de + 4 points par rapport au mois précédent.** L'Île-de-France, portée par les performances de la capitale, affiche un taux d'occupation de 70 % contre 63 % en février. En région, le taux d'occupation s'établit à 59 % (+ 4 points). Au niveau européen, il atteint 67 % (+ 7 points). **Sur l'ensemble des territoires, les performances sont nettement supérieures à celles de l'an dernier.**



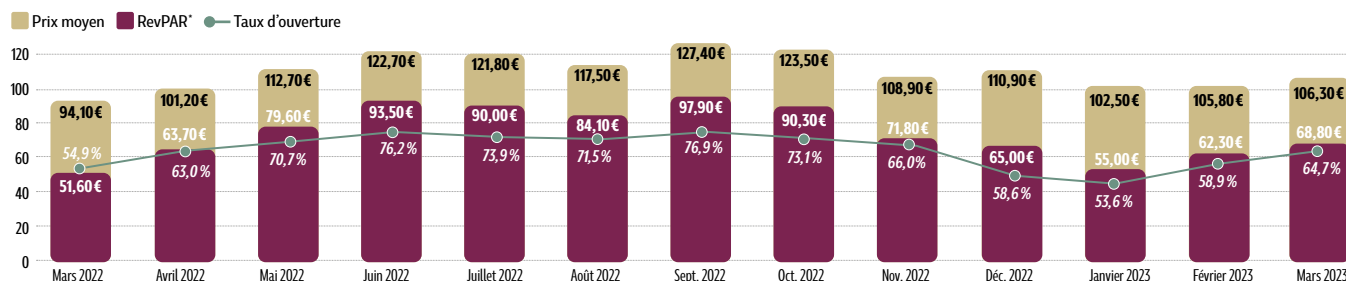
MKG CONSULTING (SUITE)

MKG

PERFORMANCES DU SECTEUR HÔTELIER EN EUROPE, EN FRANCE ET EN RÉGIONS

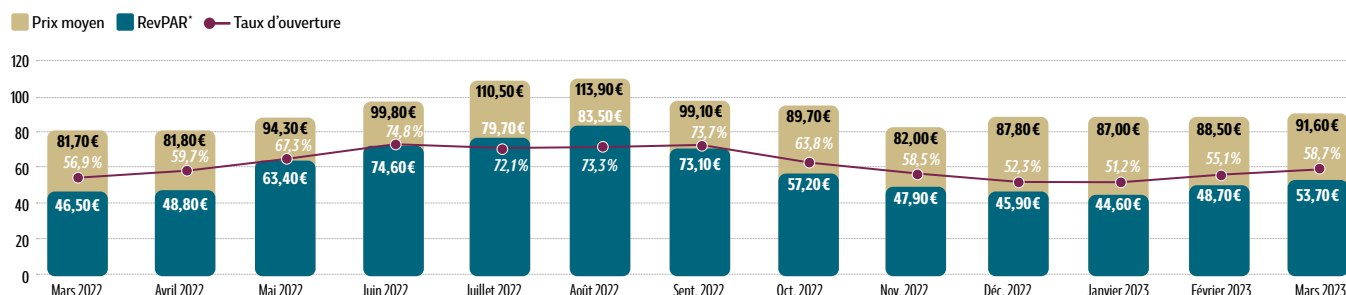
Les performances hôtelières sont marquées par des RevPAR stimulés tant par l'occupation que par les prix moyens. **En Europe, le RevPAR* s'établit à 69 € (+ 33 % par rapport à 2022).** En régions, le RevPAR atteint 54 €, soit + 5 € par rapport à février. L'Île-de-France affiche un RevPAR de 97 €, soit une augmentation de + 18 % par rapport au mois précédent, et ce, malgré l'impact des grèves et manifestations ayant particulièrement affecté la capitale.

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



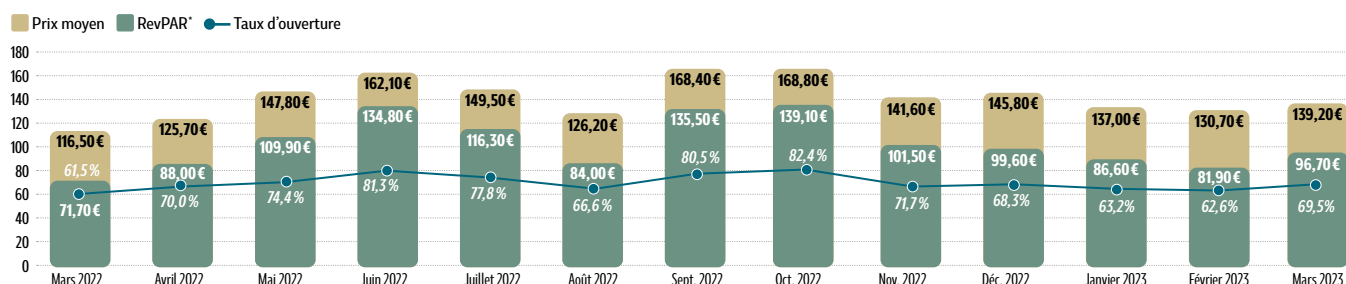
Source : MKG Consulting - 31 mars 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



Source : MKG Consulting - 31 mars 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 31 mars 2023

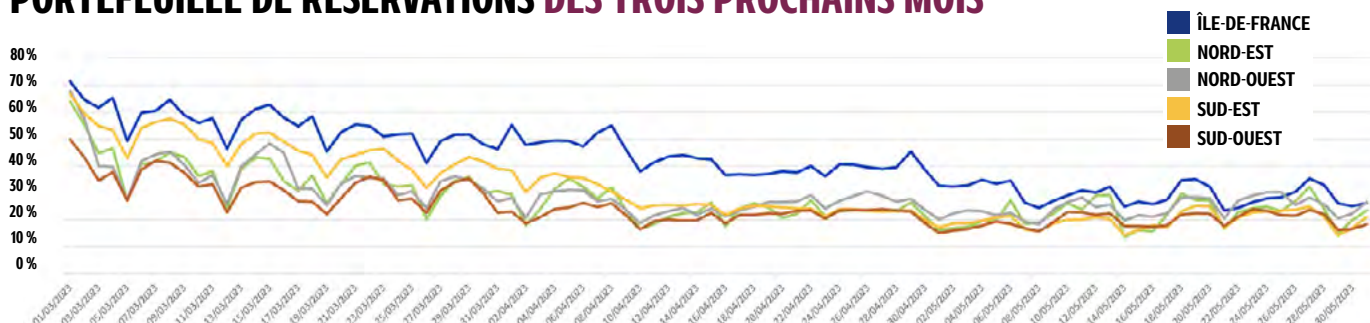
*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur une période donnée.



MKG CONSULTING



PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS



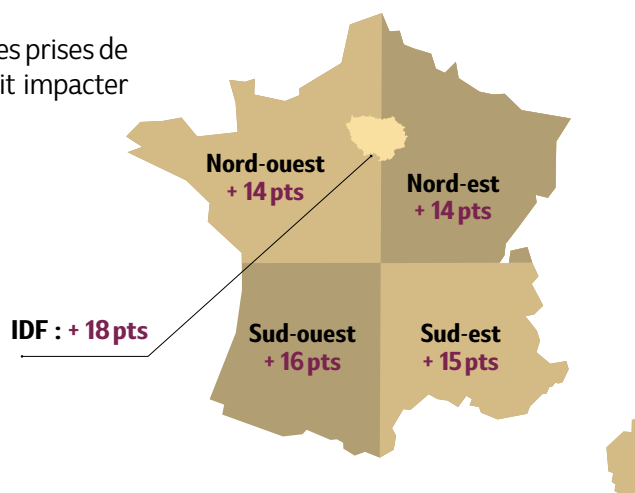
Source : MKG Consulting - 31 mars 2023

Portée par l'Île-de-France (61%) et le grand quart sud-est (42%), l'hôtellerie française débute le mois d'avril à 44 % de taux d'occupation.

Les récents événements sociaux en France ont certainement bridé les prises de réservation du mois passé. Cette tendance s'atténue, ce qui devrait impacter significativement à la hausse les taux d'occupation.

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

Traditionnellement considéré comme un mois de faible activité, mars a cependant généré, selon les régions, + 14 à + 18 points de hausse de réservation.



ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION DES HÔTELS PAR PAYS AU 31 MARS 2023

Source : MKG Consulting - 31 mars 2023

	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022	01/2023	02/2023	03/2023	Écart T0 vs 03/2022
France	58,9%	63,0%	69,6%	77,5%	73,9%	70,9%	75,9%	71,4%	63,0%	57,6%	55,2%	57,6%	62,2%	+ 3 pts
Allemagne	43,0%	56,0%	69,9%	72,2%	69,1%	67,9%	74,7%	67,9%	65,4%	54,1%	47,5%	56,9%	64,7%	+ 22 pts
Belgique	52,0%	60,0%	69,2%	74,0%	71,7%	67,5%	74,3%	75,0%	67,3%	63,4%	50,5%	61,8%	67,5%	+ 15 pts
Espagne	60,7%	67,0%	73,6%	78,1%	72,6%	72,2%	77,5%	69,4%	65,7%	54,3%	54,8%	65,0%	67,9%	+ 7 pts
Italie	55,0%	67,0%	76,7%	79,0%	75,3%	65,1%	81,5%	78,2%	66,2%	53,9%	55,8%	65,6%	70,3%	+ 15 pts
Pays-Bas	54,0%	73,0%	73,0%	78,1%	74,6%	74,0%	77,2%	75,5%	66,9%	58,3%	52,3%	60,3%	68,7%	+ 15 pts
Portugal	49,8%	72,0%	76,8%	77,7%	81,9%	86,9%	84,4%	77,1%	57,3%	46,4%	47,0%	53,4%	62,7%	+ 13 pts
Royaume-Uni	69,5%	72,0%	76,1%	80,2%	82,9%	75,5%	80,9%	78,3%	71,1%	72,0%	63,9%	70,2%	75,7%	+ 6 pts

Source : MKG Consulting - 31 mars 2023

En Europe (hors France), le taux d'occupation s'établit à 67% (+14 points par rapport à l'an dernier). Nous distinguons deux catégories de territoires ce mois-ci : (i) ceux qui étaient encore à l'arrêt au Q1 2022 du fait de la crise sanitaire, affichant une progression du taux d'occupation de plus de 10 points par rapport à l'an dernier (Allemagne, Belgique, Italie, Pays-Bas, Portugal) et (ii) ceux dont la sortie de crise s'est faite en amont, avec un taux d'occupation dont la progression est moins importante, mais tout de même présente (France, Espagne, Royaume-Uni).



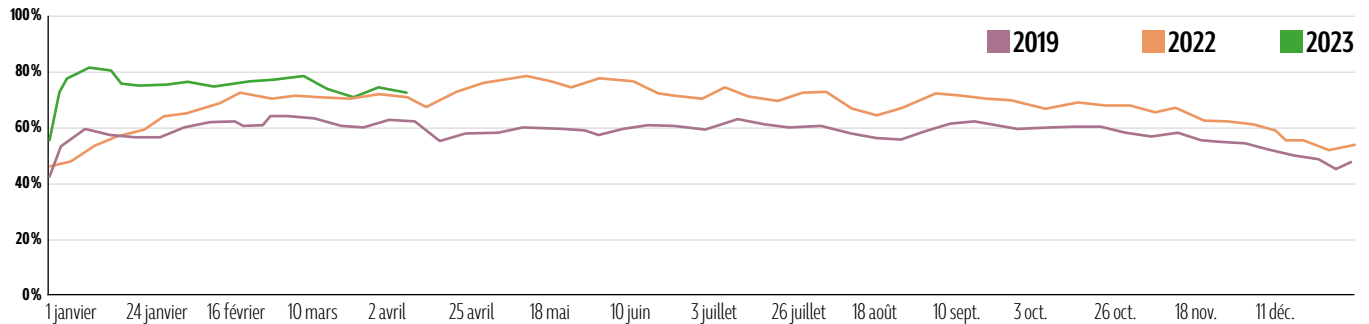
D-EDGE : VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE PAR DATE DE CRÉATION EN 2022, 2023 VS 2019 (ANNÉE DE RÉFÉRENCE)



Les graphiques de d-edge mettent en exergue les volumes de réservations générés via leurs moteurs de réservation (par date de création).

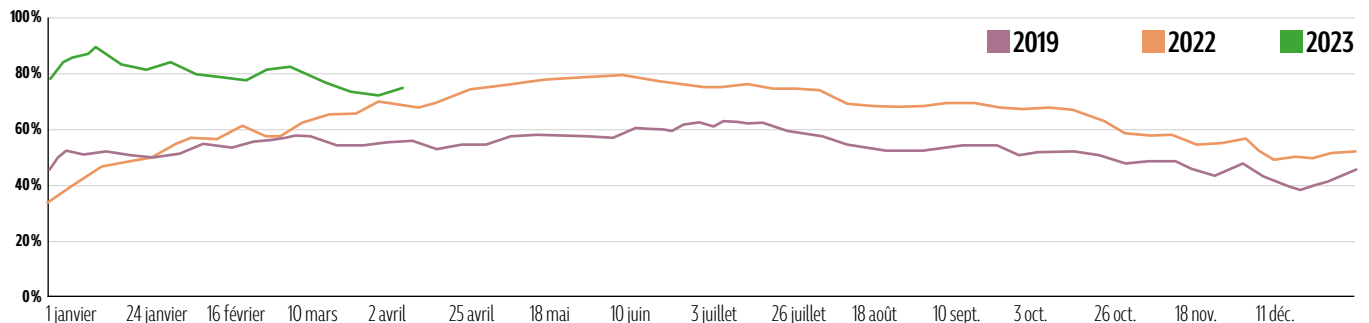
Source : d-edge au 9 avril 2023

VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE EN 2022, 2023 VS 2019 (ANNÉE DE RÉFÉRENCE)



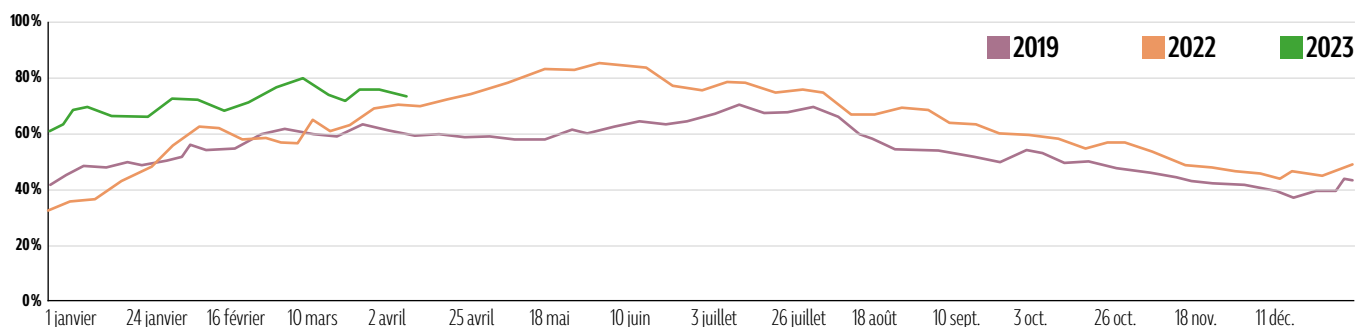
Les moteurs de réservations de d-edge mettent en exergue un léger tassement de l'activité, durant le mois de mars, par rapport à l'embellie de ce début d'année. Les nombreux mouvements sociaux ont semble-t-il ralenti les prises de réservations. **Compte tenu des vacances scolaires et des week-ends prolongés à venir, cette tendance ne devrait pas perdurer.**

VOLUME DES RÉSERVATIONS INTERNATIONALES EN FRANCE



Ce tassement global s'est également ressenti sur la prise de réservations de la clientèle Internationale. **Néanmoins, un rebond est observé dès le début du mois d'avril.**

VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE (RÉGION CÔTE D'AZUR)



Dans ce contexte mouvementé du mois de mars, **la Côte d'Azur n'a pas cessé de briller par ses prises de réservations élevées.** Cette dynamique lance favorablement la saison 2023 !



E-AXESS SPOT PILOT : GRÈVES, DES PRIX MOYENS MAINTENUS

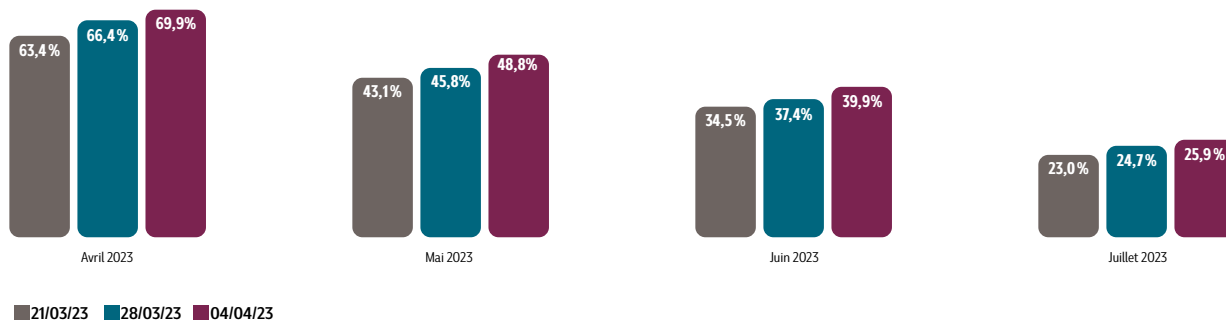
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 4 AVRIL 2023
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES

euxess
INSPIRING INTELLIGENCE

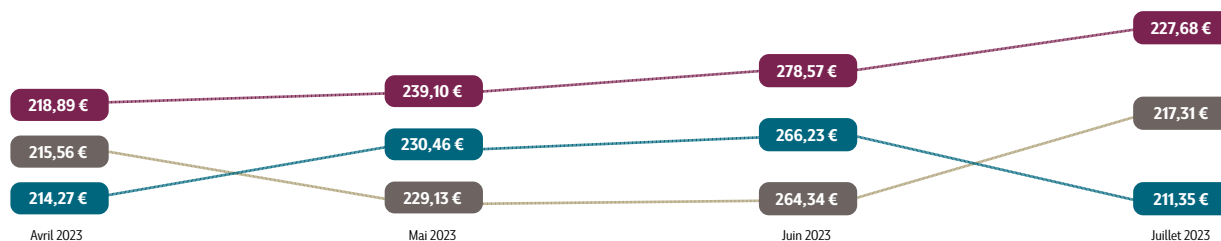
SpotPilot
My easy Yield 24/7

skipper

TAUX D'OUVERTURE



PRIX MOYEN



Source : E-Axess Spot Pilot au 4 avril 2023

Les mouvements sociaux du mois de mars ont inévitablement impacté les portefeuilles de réservations. Les hôtels parisiens ont enregistré de nombreuses annulations de séjours, puis des reports, avant de renouer avec de nouvelles prises de réservations. **Ainsi, la capitale enregistre 76 % de taux d'occupation ce dernier mois, soit 6 points de plus que l'an dernier.**

Les hôteliers n'ont pas succombé à la panique de ces variations d'activité et n'ont pas dégradé leur yield management. **Les prix moyens atteignent 199 € au mois de mars et progressent de + 26 % par rapport à l'an dernier**, à l'heure où la crise sanitaire impactait encore faiblement le secteur.

Malgré des montées en charge saccadées, **le mois d'avril s'annonce rayonnant avec des RevPAR, in fine, certainement supérieurs à ceux de 2019 et de 2022.**

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

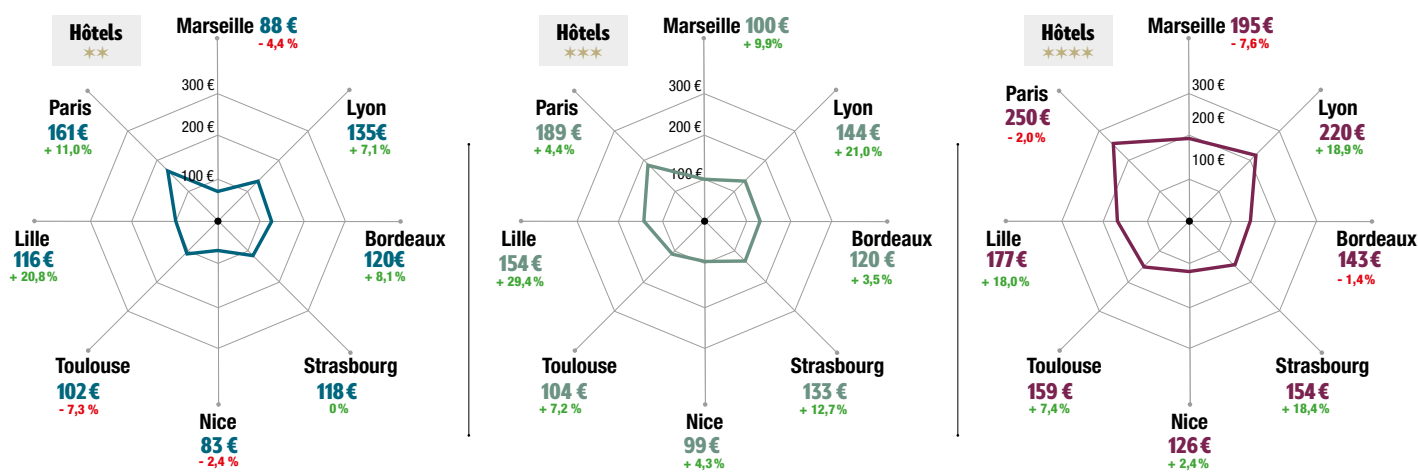


CDS GROUPE : PROGRESSION MODÉRÉE DES PRIX AFFICHÉS

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 MARS 2023 PAR CATÉGORIE D'HÔTELS DANS 8 GRANDES VILLES FRANÇAISES



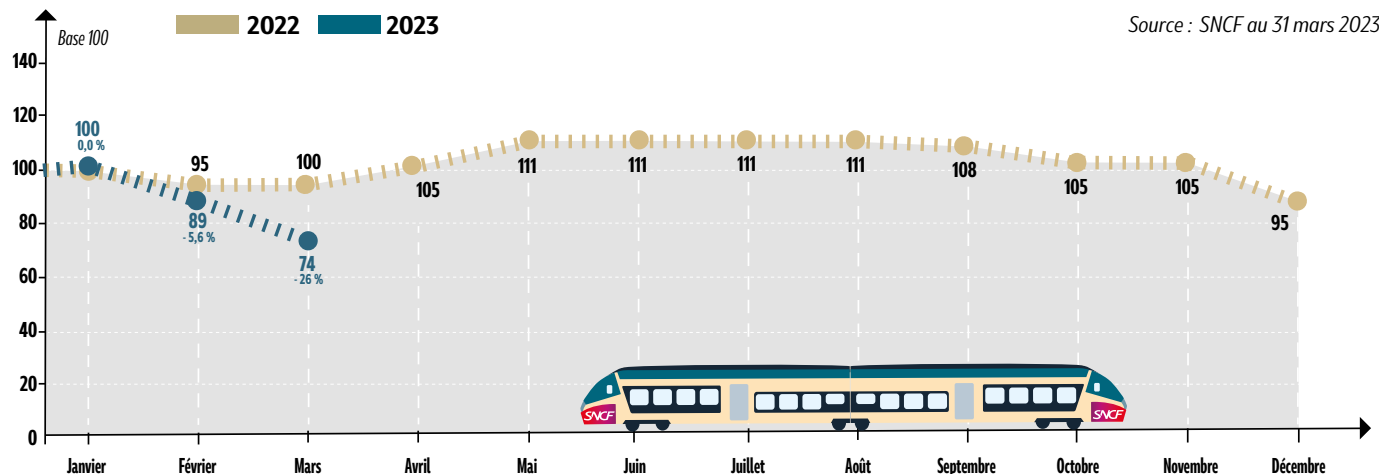
Source : CDS Groupe au 31 mars 2023

Le monitoring des prix affichés en mars sur les différentes plateformes de distribution met en exergue **une hausse moyenne de + 7,5 % par rapport au mois précédent**. Cette progression est remarquable compte tenu des 5 journées de grèves touchant inévitablement le segment corporate le mois dernier. Néanmoins, ces prix affichés sont en recul de près de 10 % par rapport à 2022, période alors impactée par le variant Omicron. Le taux de transformation était quant à lui inférieur à celui de cette année.



SNCF VOYAGES : PLACE AU RENOUVEAU PRINTANIER

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



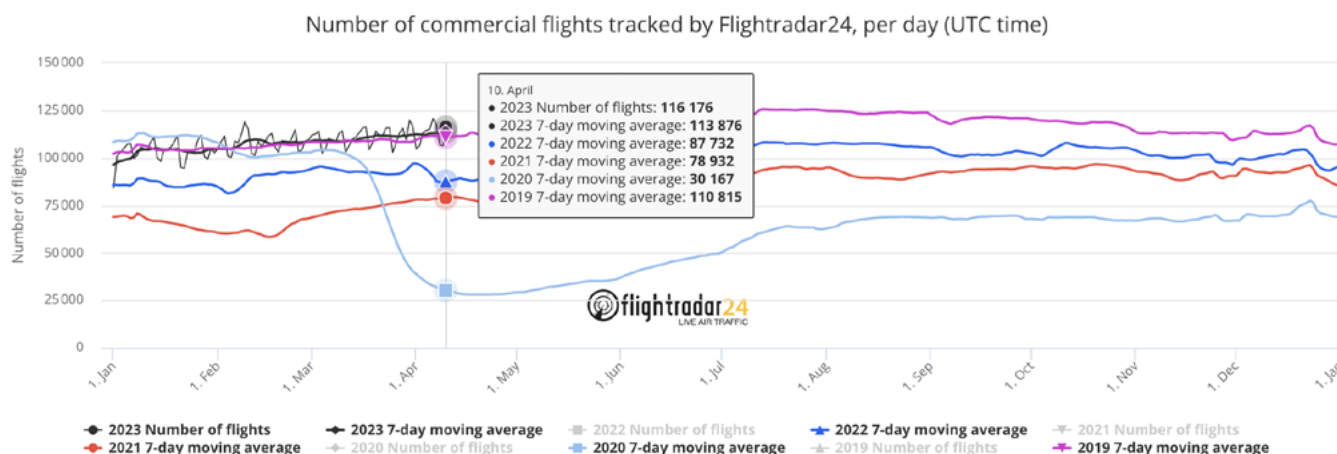
Le mois de mars a particulièrement été perturbé par les mouvements sociaux. Les performances de la SNCF sont donc difficilement analysables. Une perte d'environ 25 % du trafic longue distance est néanmoins estimée. L'impact des grèves est toutefois plus limité sur les premiers jours d'avril. La demande de billets de train pour le week-end de Pâques a été particulièrement élevée. **La fin du mois d'avril, puis le mois de mai présentent également une bonne dynamique. Les ponts des 1^{er} et 8 mai, de l'Ascension et de la Pentecôte, incitent les clients loisirs à anticiper leurs voyages.** Les réservations enregistrées à ce jour concernent toutes les destinations.

FLIGHTRADAR : DE NOUVEAUX RECORDS DE TRAFIC AÉRIEN !

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



Source : Flightradar au 10 avril 2023



Malgré un climat social tendu associé à un contexte macroéconomique et géopolitique mouvementé depuis plus d'un an, cumulé à une volonté de notre société de réduire son empreinte carbone, le volume de vols commerciaux en France ne cesse de progresser. **L'activité aérienne est désormais supérieure à celle de 2019 (+ 1,2 %).** Un constat qui renforce les bonnes performances du secteur du tourisme.



LA BOURSE DES VOLS : DES VOYAGEURS DÉCIDÉS ET PRÉVOYANTS

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



2022	Volume de recherche *	Volume de vente *	2023	Volume de recherche *	Volume de vente *	Δ
Janvier	100	100	Janvier	161	204	+104,0 %
Février	111	125	Février	137	174	+ 39,2 %
Mars	130	131	Mars	144	167	+ 27,5 %
Avril	129	144	Avril			
Mai	149	137	Mai			
Juin	149	164	Juin			
Juillet	142	112	Juillet			
Août	133	78	Août			
Septembre	114	130	Septembre			
Octobre	118	148	Octobre			
Novembre	105	118	Novembre			
Décembre	101	139	Décembre			

* base 100 janvier 2022

Source: La Bourse des Vols au 31 mars 2023

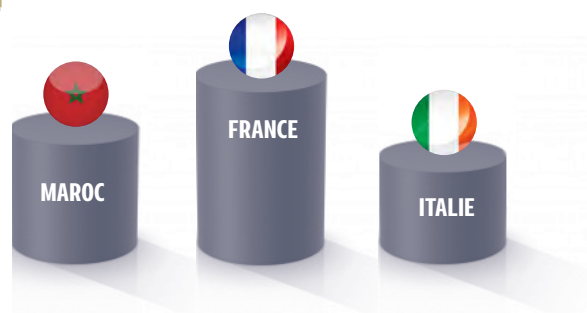
Selon la Bourse Des Vols, le volume de vente de vols secs de mars 2023 est en hausse par rapport à 2022. **Le secteur enregistre + 27 % de vente dans un volume de recherche en progression de 11 %.**

La date de réservation des vols se situe en moyenne à 77 jours de la date de départ. Cette fenêtre de réservation est similaire à celle de 2019, année de référence de la profession, elle est en progression par rapport aux 64 jours de 2022. Cette évolution de + 13 jours donne de la visibilité à l'ensemble du secteur du tourisme et renforce la confiance de ses acteurs.

Le panier moyen du mois a par ailleurs augmenté de 46 % par rapport à 2021 et de + 20 % par rapport à 2022. L'inflation contribue à cette hausse, mais celle-ci est également portée par le retour des commandes de vols longs courriers.



TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES





DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 31 MARS 2023

YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : + 21 %



HÔTELLERIE EUROPÉENNE : UNE INDUSTRIE RECONNUE COMME SOLIDE

Le premier trimestre a peu ou prou tenu ses promesses sur le plan opérationnel. **Les prix poursuivent leur hausse, les taux d'occupation reviennent progressivement sur les niveaux d'avant crise et les réservations pour le second trimestre restent bien orientées.** Les « gateway cities », comme Paris, Londres où Milan surperforment et la clientèle étrangère, les Américains en tête, continue d'affluer en Europe.

Enfin, la crise bancaire, qui a fait craindre le pire, semble s'effacer grâce à une réaction rapide, concertée et efficace des banques centrales. Tous les voyants sont-ils pour autant au vert ?

Pas totalement, selon nous. La forte remontée des taux d'intérêt semble petit à petit faire son effet sur l'inflation qui reflue violemment aux États-Unis mais joue les prolongations en Europe. La conséquence immédiate de ces taux élevés est de gripper fortement le marché immobilier. La chute des transactions est impressionnante depuis l'automne sur le résidentiel, les bureaux et les commerces (- 40 %). L'hôtellerie serait-elle une classe d'actif préservée ? Pour l'instant oui, en partie, car la hausse des prix a permis de tenir les valorisations. Les multiples ont cependant commencé à baisser et les banques se font très clairement prier pour financer. Notre scénario table toutefois déjà sur une nouvelle baisse des taux directeurs des banques centrales d'ici 6 à 12 mois pour relancer l'économie si l'inflation s'avoue enfin vaincue.

Nos institutions financières sont en train de mener un véritable numéro d'équilibriste qui, s'il est couronné de succès, devrait permettre un retour à la normale des conditions de financement en seconde partie de 2024.

Prenons ainsi plutôt des bénéfices sur les niveaux actuels des valeurs hôtelières cotées. Elles ont rattrapé leur retard (+ 21 % YTD), les marchés sont aux plus hauts historiques. Si de bonnes opportunités d'investissements devaient se présenter dans les mois à venir, il conviendrait de les saisir mais les financements seront probablement tendus, sauf à privilégier des conditions court terme ou du capital, ayant tous deux vocation à être refinancés dans les mois à venir. Rappelons que les taux directeurs normatifs, sont de 2,5 % en Europe et 3,5 % aux États-Unis, en comparaison de niveaux actuels respectifs de près de 3,25 % et près de 5 %.

DONNÉES FINANCIÈRES AU 31/03/2023 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	13.4	9.7	8.1	2.2	1.4	1.0
Melia	Hold	9.0	9.6	6.9	5.2	5.3	3.5
NHH	Hold	6.3	6.1	4.7	1.2	1.0	0.5
Scandic	Hold	7.4	8.0	7.0	4.0	4.3	3.1
Whitbread	Buy	10.6	11.6	10.4	- 0.2	0.2	0.3
Average	-	11.2	10.1	8.8	1.4	1.3	0.9
US HOTELS							
Choice Hotels	Hold	15.6	13.6	na	2.2	1.6	1.0
Hilton	Hold	17.2	15.5	14.2	3.0	2.9	2.7
Marriott	Hold	15.5	14.3	na	2.4	2.5	na
Travel + Leisure Co.	Buy	7.4	7.1	na	3.7	3.5	na
IHG	Buy	14.1	12.4	10.4	1.9	1.6	1.1
Average	-	15.7	14.2	13.3	2.6	2.5	2.2

na : non applicable

Source : Deutsche Bank au 31 mars 2023



BNP PARIBAS REAL ESTATE

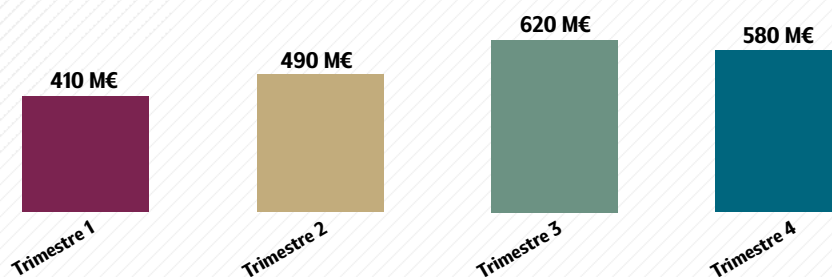


UN TRÈS BON DEUXIÈME SEMESTRE 2022

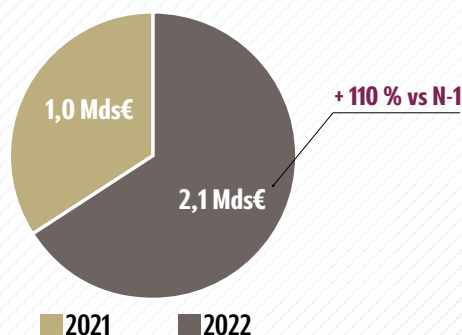
L'investissement hôtelier atteint 2,1 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2022, en hausse de + 110 % sur un an. **Le 4^e trimestre poursuit la belle dynamique initiée depuis le début d'année avec 580 millions d'euros engagés (+ 44 % sur un an).** Les régions se sont montrées une nouvelle fois très attractives et représentent plus de 60 % du volume global investi. Si 7 portefeuilles sont à recenser en 2022, la majorité des opérations se concentre toujours sur des transactions unitaires. **Les investisseurs français restent majoritaires avec 85 % des volumes investis sur l'ensemble de l'année 2022.**

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE YTD* 31/12/2022

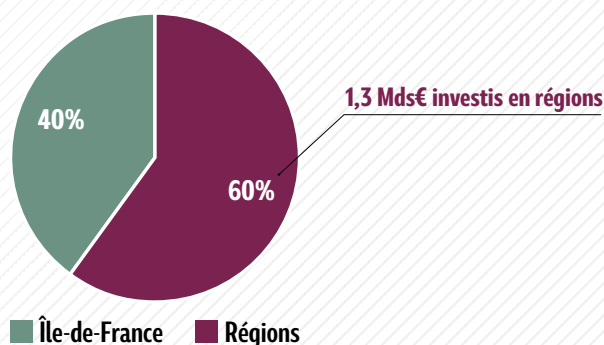
TOTAL DES INVESTISSEMENTS PAR TRIMESTRE



MONTANT DES INVESTISSEMENTS EN 2022 VS 2021



RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS EN 2022



YTD : (Year To Date) : cumul annuel jusqu'à ce jour.

Source : BNP Paribas Real Estate - 31 mars 2023



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 212 opérations d'investissement réalisées au cours des 10 dernières années et un portefeuille de 304 hôtels en France et en Europe, représentant une valeur d'actifs de 3,3 milliards d'euros au 31 décembre 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