EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

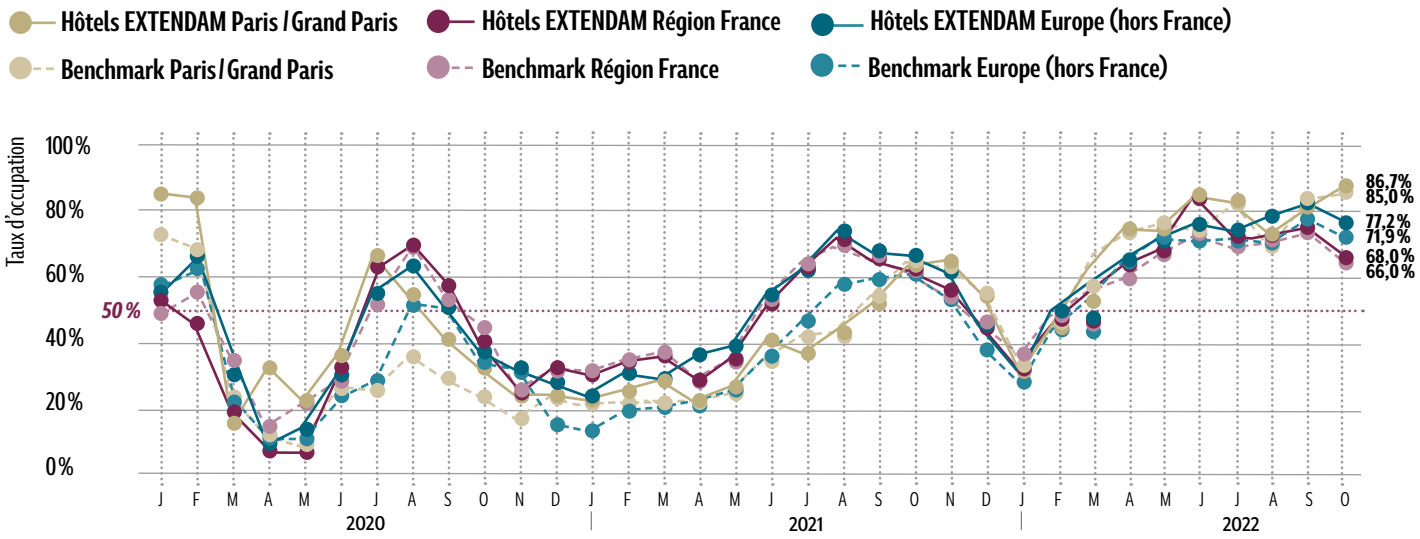
COMMUNIQUÉ DE PRESSE
INDICATEUR DE SUIVI DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE PAR EXTENDAM, LE 15 NOVEMBRE 2022

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° 30

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 - 31 octobre 2022

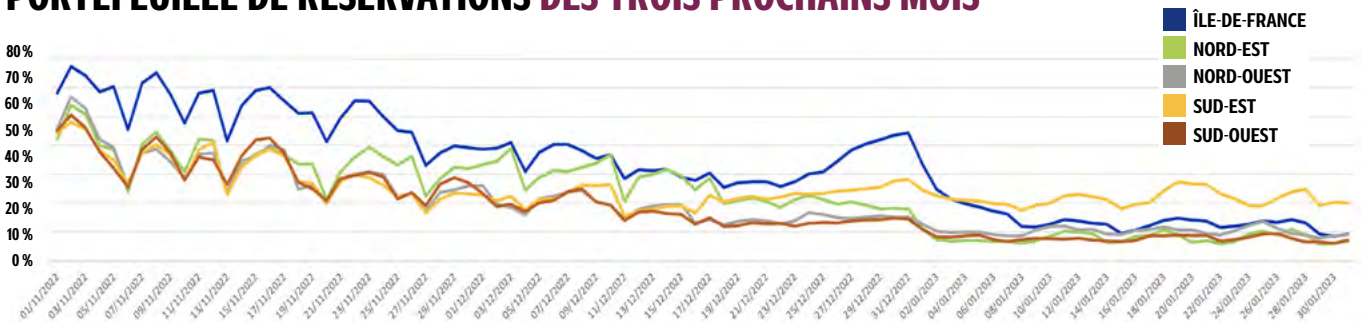
PAS DE SIGNES ANNONCIATEURS DE RALENTISSEMENT ÉCONOMIQUE POUR L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE D'OCTOBRE

L'hôtellerie française continue de démontrer sa résilience face aux diverses tensions. **Le secteur clôture le mois d'octobre 2022 a + 23 % de RevPAR* par rapport aux références de 2019.** Des performances allant au-delà des attentes et des tendances inflationnistes. Toujours stimulé par Paris, le taux d'occupation atteint 85 % en Île-de-France, soit + 2 points par rapport au mois précédent. Conformément à la saisonnalité, le taux d'occupation en région se tasse, passant de 74 % en septembre 2022 à 66 % ce mois-ci. À l'échelle européenne, les taux d'occupation sont en léger recul mais s'avèrent largement compensés par la croissance des prix moyens.

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

MKG CONSULTING

PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

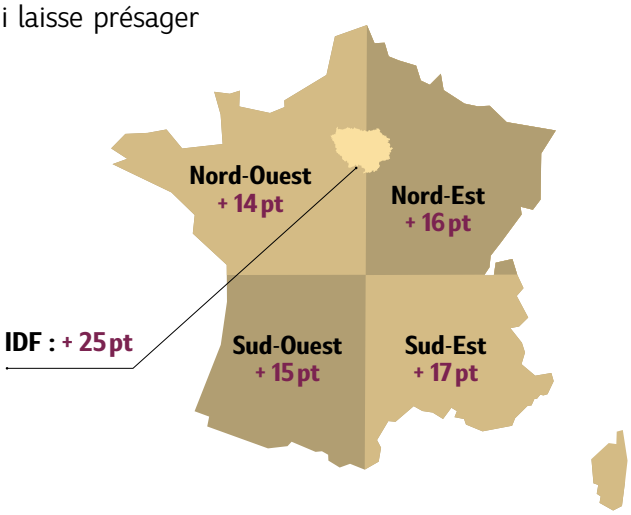


MKG Consulting - 1 novembre 2022

Novembre enregistre une dynamique de réservation conforme à sa saisonnalité. Décembre observe d'ores et déjà des pics de réservations, ce qui laisse présager **une forte activité hôtelière sur le dernier trimestre 2022.**

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

Octobre est un mois très performant pour l'hôtellerie française, tant en résultats qu'en prise de réservations pour les semaines à venir. **Sur cette période, les portefeuilles de réservation du mois de novembre ont ainsi évolué de 14 à 25 points selon les régions.**



ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION DES HÔTELS PAR PAYS AU 31 OCTOBRE 2022

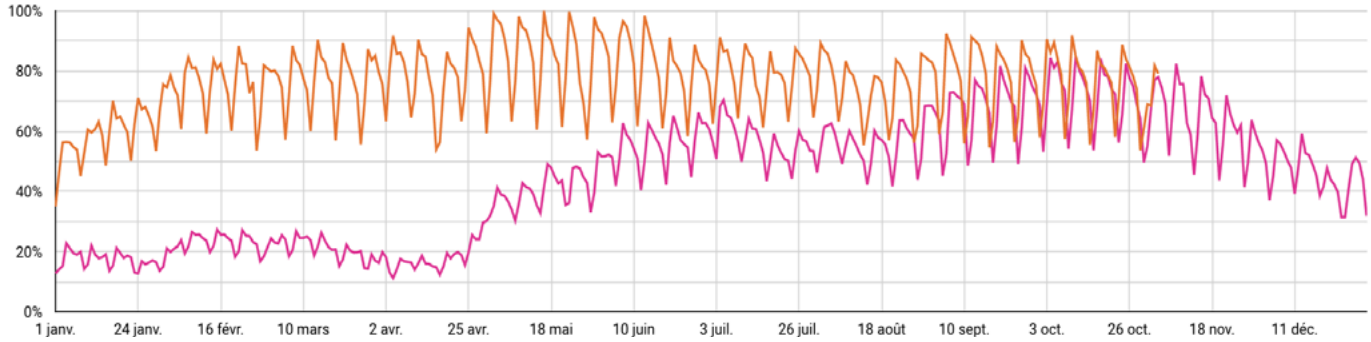
	10/2021	11/2021	12/2021	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	Écart T0 vs 10/2021
France	62,9%	57,2%	49,2%	38,6%	49,1%	58,9%	63,0%	69,6%	77,5%	73,9%	70,9%	75,9 %	71,4 %	**+ 9 pts**
Allemagne	60,4%	47,9%	29,4%	24,7%	30,5%	43,0%	56,0%	69,9%	72,2%	69,1%	67,9%	74,7%	67,9 %	**+ 8 pts**
Belgique	55,1%	48,2%	36,1%	28,3%	39,1%	52,%	60,0%	69,2%	74,0%	71,7%	67,5%	74,3%	75,0 %	**+ 20 pts**
Espagne	61,6%	59,3%	46,8%	36,6%	56,0%	60,7%	67,0%	73,6%	78,1%	72,6%	72,2 %	77,5 %	69,4 %	**+ 8 pts**
Italie	63,4%	55,2%	45,0%	26,8%	40,5%	55,0%	67,0%	76,7%	79,0%	75,3%	65,1 %	81,5%	78,2%	**+ 15 pts**
Pays-Bas	59,6%	46,7%	22,3%	17,9%	35,0%	54,0%	73,0%	73,0%	78,1%	74,6%	74,0%	77,2%	75,5%	**+ 16 pts**
Portugal	59,0%	48,8%	30,6%	23,3%	37,6%	49,8%	72,0%	76,8%	77,7%	81,9%	86,9%	84,4%	77,1%	**+ 18 pts**
Royaume-Uni	66,2%	65,4%	54,3%	43,7%	62,8%	69,5%	72,0%	76,1%	80,2%	82,9%	75,5%	80,9%	78,3%	**+ 12 pts**

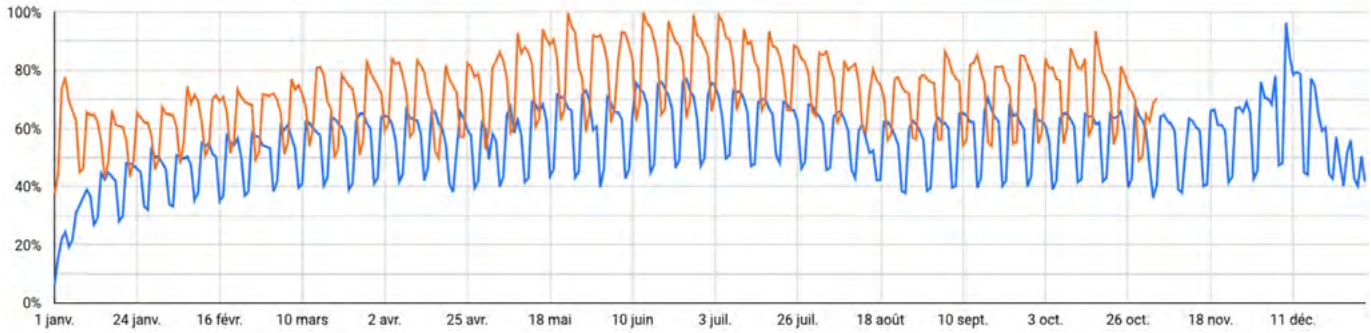
MKG Consulting - 31 octobre 2022

En Europe, les taux d'occupation du mois d'octobre s'établissent nettement au-delà des résultats de 2021. Ils sont toujours en recul par rapport à 2019 : le taux d'occupation moyen en Europe (hors France) est de 72 % en octobre 2022 contre 79 % en 2019. Porté par les prix moyens, le RevPAR* est néanmoins en hausse de + 8 % sur l'ensemble du périmètre. Ce mois-ci, la France affiche la meilleure croissance de RevPAR (+ 23%).

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

D-EDGE : ANALYSE DES VOLUMES DE RÉSERVATIONS PAR DATE DE CRÉATION DE SÉJOUR



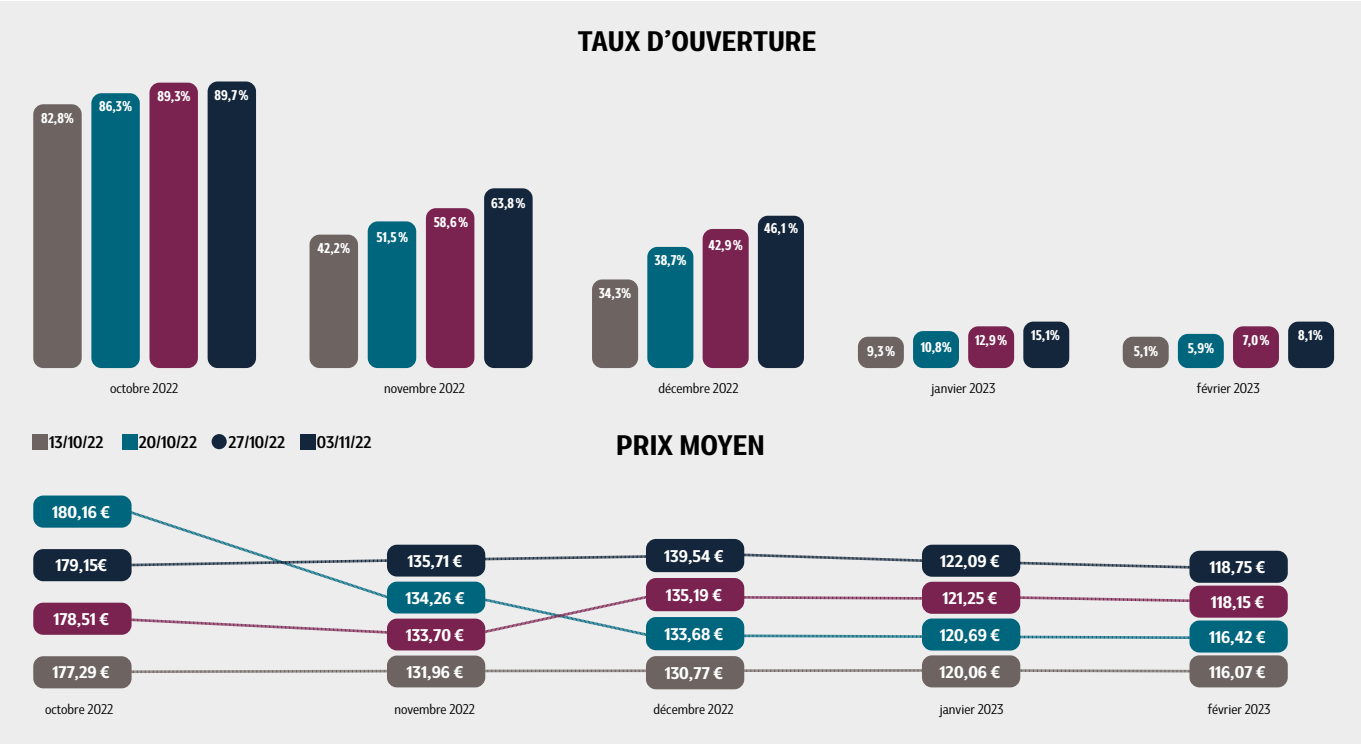


Source : D-EDGE au 31 octobre 2022.

Les moteurs d'analyse de D-EDGE mettent en exergue les volumes de réservations par date de création de séjour. Les périmètres d'hôtels analysés sont identiques d'année en année. **Les performances de 2022 restent supérieures à celles de 2019 (avant COVID).** Il est également observé des prises de réservations de début novembre qui s'inscrivent dans la dynamique élevée de 2021.

E-AXESS SPOT PILOT : PARIS ATTEINT 219 € DE REVPAR* !

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 3 NOVEMBRE 2022
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



Source : E-Axess Spot Pilot au 3 novembre 2022

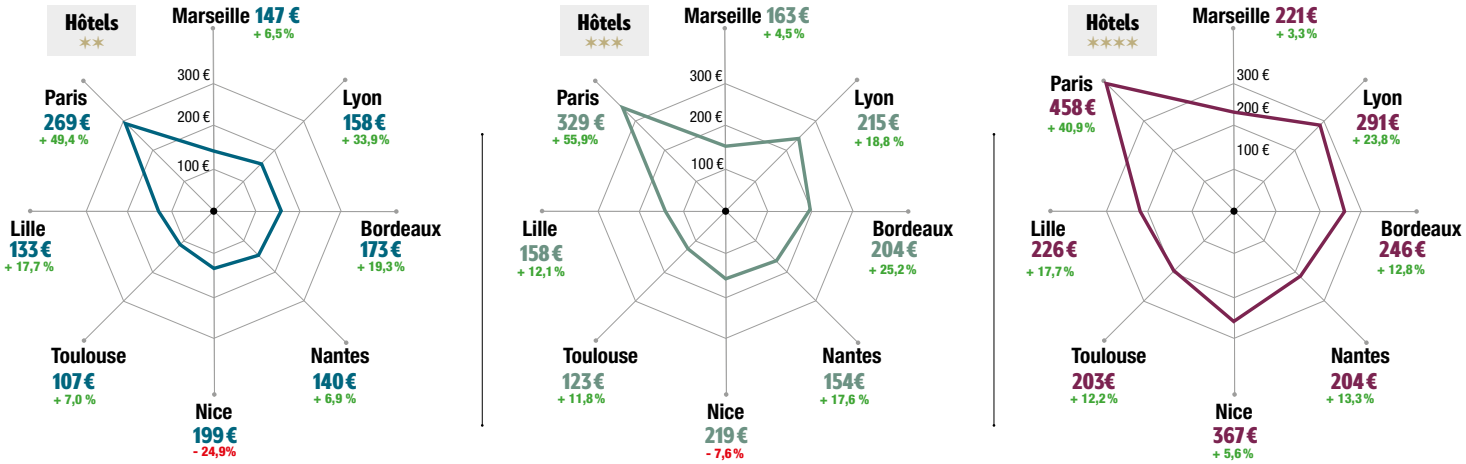
Un excellent prix moyen (248 €) et une occupation élevée (88 %) portés par les nombreux événements corporate, sportifs et culturels, établissent **un nouveau record de RevPAR* pour la capitale. Celui-ci dépasse de plus de 40 % la référence de 2019.** Autre élément positif enregistré le mois passé, 60 % des réservations ont été enregistrées à plus de 30 jours avant la date d'arrivée, avec une durée moyenne de séjour proche de 3.
L'Île-de-France profite de ces bons résultats et enregistre **une hausse de 21 % de RevPAR par rapport à 2019.**
Novembre est plus modéré. La part des réservations de dernière minute y est plus forte et la durée de séjour est raccourcie. Néanmoins, de nombreux hôtels ont entamé le mois à plus de 60 % d'occupation et ont encore de nombreuses disponibilités sur les deux dernières semaines. **Un atterrissage en fin de mois à 85 % de taux d'occupation semble réalisable** au regard des tendances de marché et du Salon de Maires à venir.
Décembre commence sa montée en charge en retard par rapport à 2019. Une tendance à toutefois nuancer, car le taux annulation de décembre 2019 avait été très élevé (environ 60 % à cause des week-ends Gilets Jaunes).

**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 OCTOBRE 2022 PAR CATÉGORIE D'HÔTELS DANS 8 GRANDES VILLES FRANÇAISES



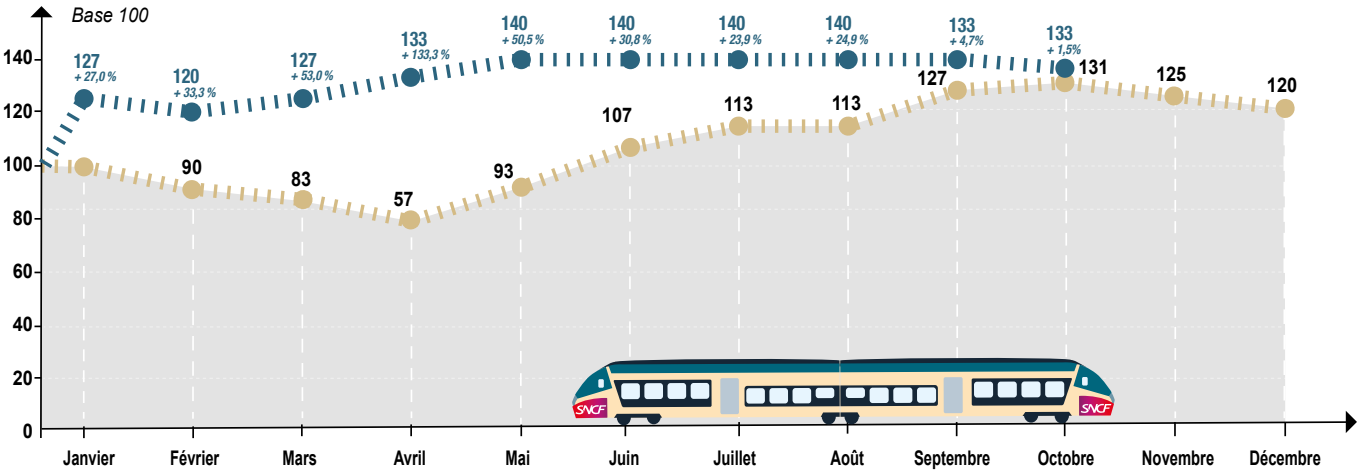
Source : CDS Groupe au 31 octobre 2022

Le monitoring des prix affichés en octobre sur les différentes plateformes de distribution met en exergue une hausse généralisée. Grâce aux nombreux événements culturels, sportifs et professionnels, les grandes agglomérations françaises enregistrent à nouveau des tarifs moyens très élevés.

Au regard de la saisonnalité, Nice est la seule destination observant un net recul des prix pratiqués par rapport au mois de septembre (- 29 %). Néanmoins, **Nice présente un prix moyen réalisé supérieur de 25 % par rapport à 2019**.

SNCF VOYAGES : RETOUR AUX STANDARDS DE 2019

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

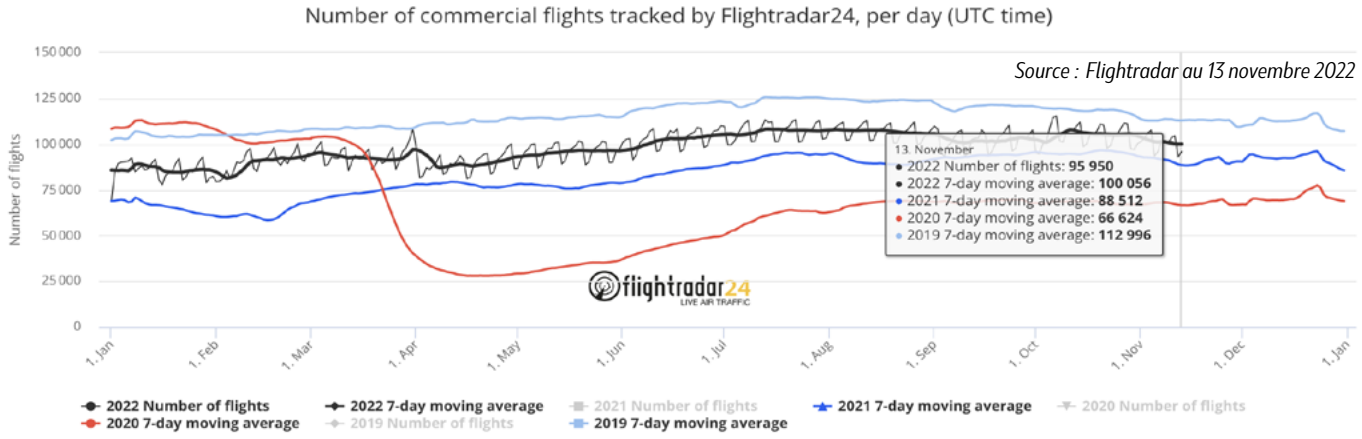


Source : SNCF au 31 octobre 2022

Octobre confirme la bonne tendance observée ces derniers mois : l'envie de voyager en train est forte. **Le volume du trafic ferroviaire est en constante hausse, soit +5 % par rapport à 2019 et + 2 % par rapport à l'an dernier.** Dans la lignée des précédentes périodes de vacances scolaires, les congés de la Toussaint surperforment également. La SNCF n'a, en outre, pas observé d'impact significatif lié aux récentes pénuries de carburant sur les trajets longues distances.

FLIGHTRADAR : STABILITÉ DU VOLUME DE VOLS DANS LE CIEL FRANÇAIS

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



Malgré un contexte encore mouvementé, depuis plus d'un an le volume de vols commerciaux en France reste stable. **Ce dernier mois, le nombre de vols a été supérieur d'environ 15 % à celui d'octobre 2021,** mais reste en recul de près de 12 % par rapport à 2019. Cette tendance s'inscrit-elle dans un mouvement de fond vers de nouveaux modes de voyager, plus sobres ? Les prochains mois devraient nous en apporter la réponse.

LA BOURSE DES VOLS : AMÉLIORATION DU TAUX DE CONVERSION DES RECHERCHES

(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	185	169	+ 9,7 %
Novembre	165	130	Novembre			
Décembre	117	93	Décembre			

** base 100 janvier 2021*

Source : La Bourse des Vols au 31 octobre 2022

L'activité de la Bourse Des Vols enregistre au mois d'octobre une progression du volume des ventes de + 9 % environ par rapport à 2021. Ce résultat s'accompagne d'une amélioration du taux conversion, car le volume de recherche est en recul de - 2 %. Cette tendance traduit la présence d'une clientèle qualifiée, décidée à voyager. Cette dynamique de fond s'accompagne d'une hausse du panier moyen de + 46 % par rapport à 2019. Comme en 2019, la fenêtre de réservation se situe à j - 58. Destinations hivernales par excellence, la Martinique et la Guadeloupe font une nouvelle fois mieux que 2019. L'Australie, l'Inde et la Turquie progressent également par rapport à 2019. 7e destination du mois, la Thaïlande enregistre une belle reprise et retrouve plus de 50 % du volume de 2019.

TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES

DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 31 OCTOBRE 2022

YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : - 7,6 %

UNE HÔTELLERIE EUROPÉENNE TOUJOURS DANS L'EUPHORIE MAIS ATTENTION AU RALENTISSEMENT

Les marchés sont toujours soumis à une forte volatilité, résultat naturel du flot de nouvelles souvent contradictoires qui circulent dans l'actualité. **Pour autant, nous avions anticipé une salve de résultats d'excellente qualité en T3 qui s'est largement confirmée et a tiré significativement à la hausse les indices boursiers.** Le Stoxx 600 (600 plus grosses capitalisations boursières européennes) a ainsi progressé de + 8,1 % entre le 10 octobre et le 11 novembre tandis que le Stoxx Travel & Leisure progressait encore plus fortement (+ 9,9 %). Les valeurs hôtelières européennes ont quant à elle progressé de + 11,6 % sur la même période, confirmant leur caractère cyclique et amplifiant ainsi les mouvements de bourse ! Depuis le début de l'année, le Stoxx 600 accuse une baisse de - 11,4 %, le Stoxx Travel & Leisure baisse de - 12 % et l'indice hôtelier ne baisse que de - 7,6 %.

Les résultats des groupes hôteliers en T3 ont confirmé la très bonne tendance opérationnelle du troisième trimestre avec des RevPAR revenus au-dessus des niveaux de 2019 et sont toujours tirés par les prix moyens en hausse de + 15 à + 20 % par rapport à 2019. Une tendance qui permet aux hôteliers d'absorber le choc inflationniste, qui se caractérise par l'augmentation des coûts de l'énergie, des salaires et des matières premières alimentaires. Le recrutement demeure également une difficulté pour l'industrie hôtelière qui se doit de demeurer attractive. Les plans de licenciements significatifs dans la tech, au niveau mondial, annoncent un ralentissement économique et une probable (faible) remontée du chômage qui pourraient partiellement rééquilibrer le rapport employeur / employés et ramener un peu d'attractivité dans le secteur hôtelier, pour autant que celui-ci ne soit pas trop touché par le ralentissement économique.

À ce stade, les réservations restent bien orientées, le segment MICE poursuit son retour via des séminaires de tailles très variées, encore souvent réservés à la dernière minute. Les valorisations des titres hôteliers restent tout à fait décentes, mais l'inconnue économique qui plane sur 2023/24 incite toujours les investisseurs à une certaine prudence. Nous continuons pour autant à voir le verre à moitié plein et considérons que les hôteliers auront probablement tendance à privilégier leurs prix moyens sur les taux d'occupation si un ralentissement devait se produire, pour autant que ce dernier reste limité dans le temps et dans son ampleur. Dans un tel environnement, nous continuons à privilégier les valeurs asset light, ne montrant aucune difficulté bilantielle (Accor et InterContinental par exemple).

DONNÉES FINANCIÈRES AU 31/10/2022 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	13.3	9.5	8.1	2.2	1.4	0.9
Melia	Hold	9.0	9.6	6.9	5.2	5.3	3.5
NHH	Hold	6.0	5.8	4.5	1.2	1.0	0.5
Scandic	Hold	7.6	8.2	7.3	4.0	4.3	3.1
Whitbread	Buy	9.6	10.6	9.8	- 0.2	0.2	0.3
Average	-	**10.6**	**9.7**	**8.6**	**1.2**	**1.1**	**0.8**
US HOTELS							
Choice Hotels	Hold	16.2	14.2	NA	2.2	1.6	1.0
Hilton	Hold	18.1	16.3	14.9	3.0	2.9	2.7
Marriott	Hold	16.1	14.8	NA	2.4	2.5	NA
Travel + Leisure Co.	Buy	7.6	7.2	NA	3.7	3.5	NA
IHG	Buy	13.0	11.4	9.5	1.9	1.6	1.1
Average	-	**16.3**	**14.7**	**13.8**	**2.6**	**2.5**	**2.2**

NA : non available

Source : Deutsche Bank au 31 octobre 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 emplacement 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