

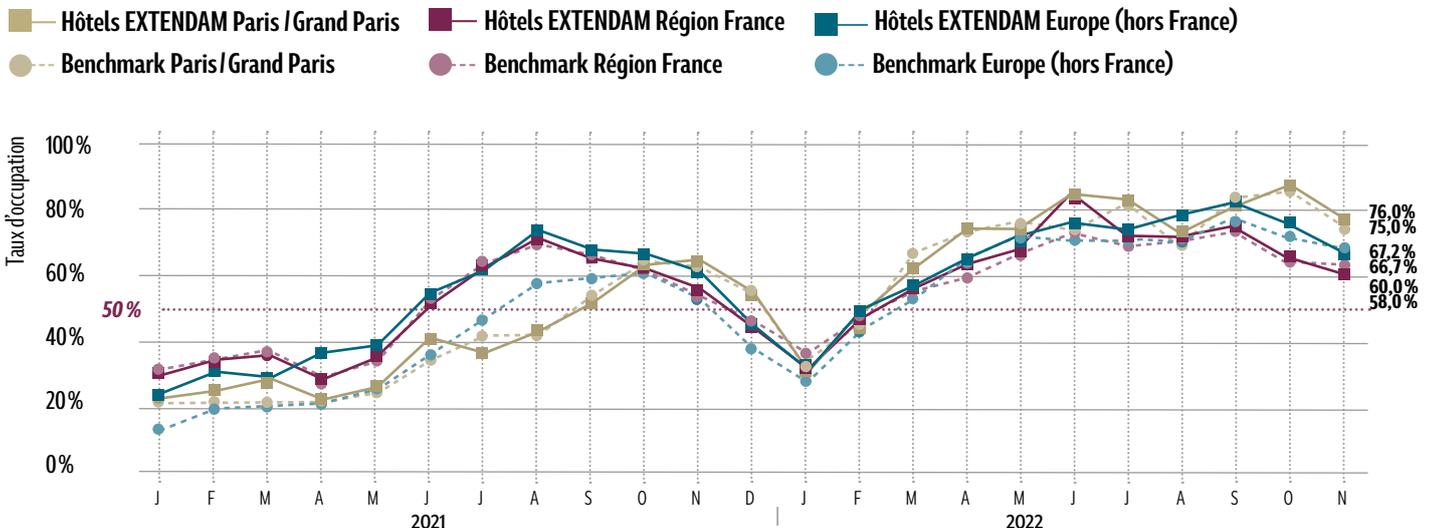


En partenariat avec MKG Consulting, D-EDGE, E-Axess-Spot Pilot, CDS Groupe, SNCF Voyages, Flightradar, La Bourse des Vols, Deutsche Bank.

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 31

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 novembre 2022

UNE FIN D'ANNÉE INTENSE POUR L'HÔTELLERIE

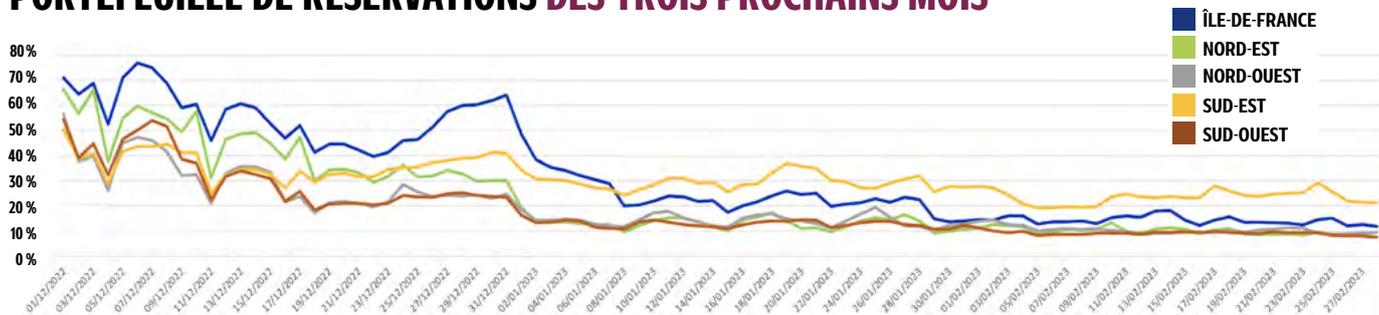
Les perturbations économiques ne semblent pas affecter l'activité hôtelière. En accord avec la saisonnalité du secteur, elle reste bien au-delà des résultats de 2021 malgré un recul par rapport au mois précédent. **En novembre 2022, la France affiche un taux d'occupation de 63 % contre 57 % l'an dernier. L'Île-de-France clôture le mois avec un taux d'occupation de 75 %, soit + 12 points par rapport à novembre 2021.** Les régions maintiennent une activité stable à 58 % de taux d'occupation (+ 2 points par rapport à l'année précédente). Au niveau européen, le taux d'occupation atteint 67 % après un timide résultat de 54 % l'an dernier.



MKG CONSULTING



PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

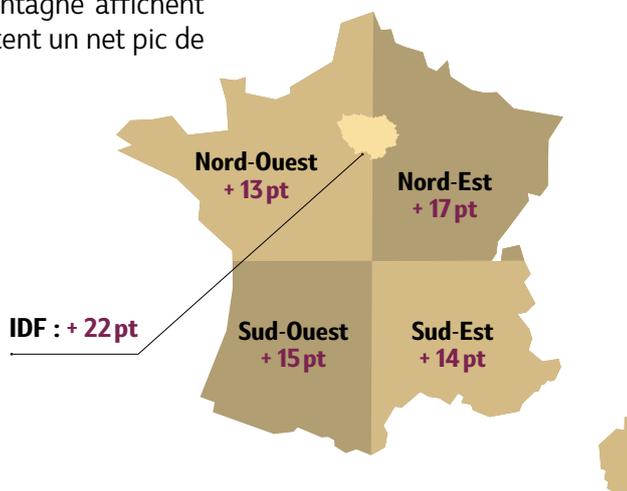


La France enregistre d'ores et déjà **48 % de taux d'occupation sur la première quinzaine du mois de décembre**. De nombreux hôtels de montagne affichent complet pour les fêtes de fin d'année et toutes les régions constatent un net pic de réservation pour la Saint Sylvestre.

MKG Consulting - 1 décembre 2022

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

Novembre est traditionnellement considéré comme un mois de transition entre les fortes activités de septembre/octobre et les fêtes de fin d'année. **Ce dernier mois, les portefeuilles de réservation ont ainsi évolué de 13 à 22 points selon les régions.**



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

	11/2021	12/2021	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	Écart T0 vs 11/2021
France	57,2%	49,2%	38,6%	49,1%	58,9%	63,0%	69,6%	77,5%	73,9%	70,9%	75,9%	71,4%	63,0%	+ 6 pts
Allemagne	47,9%	29,4%	24,7%	30,5%	43,0%	56,0%	69,9%	72,2%	69,1%	67,9%	74,7%	67,9%	65,4%	+ 18 pts
Belgique	48,2%	36,1%	28,3%	39,1%	52,0%	60,0%	69,2%	74,0%	71,7%	67,5%	74,3%	75,0%	67,3%	+ 19 pts
Espagne	59,3%	46,8%	36,6%	56,0%	60,7%	67,0%	73,6%	78,1%	72,6%	72,2%	77,5%	69,4%	65,7%	+ 6 pts
Italie	55,2%	45,0%	26,8%	40,5%	55,0%	67,0%	76,7%	79,0%	75,3%	65,1%	81,5%	78,2%	66,2%	+ 11 pts
Pays-Bas	46,7%	22,3%	17,9%	35,0%	54,0%	73,0%	73,0%	78,1%	74,6%	74,0%	77,2%	75,5%	66,9%	+ 20 pts
Portugal	48,8%	30,6%	23,3%	37,6%	49,8%	72,0%	76,8%	77,7%	81,9%	86,9%	84,4%	77,1%	57,3%	+ 8 pts
Royaume-Uni	65,4%	54,3%	43,7%	62,8%	69,5%	72,0%	76,1%	80,2%	82,9%	75,5%	80,9%	78,3%	71,1%	+ 12 pts

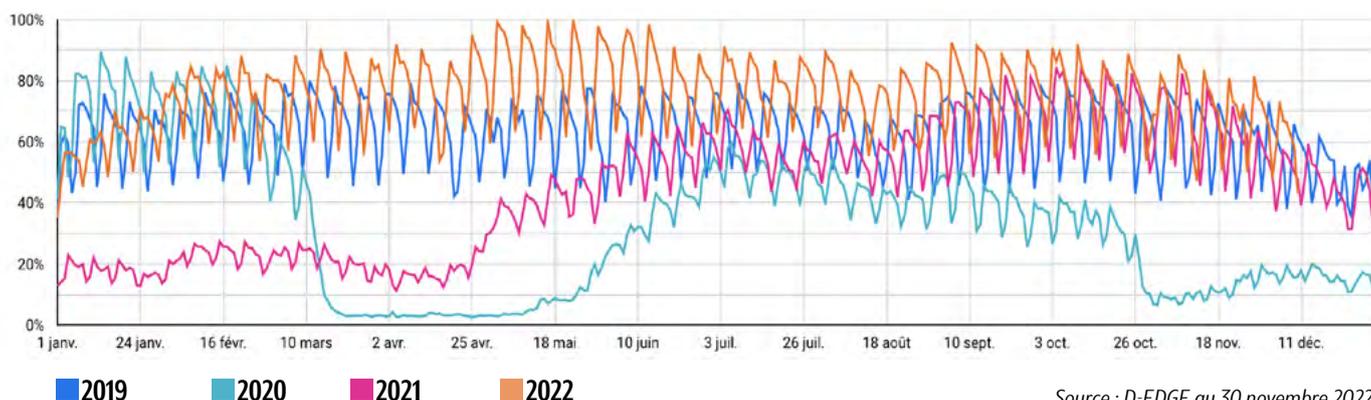
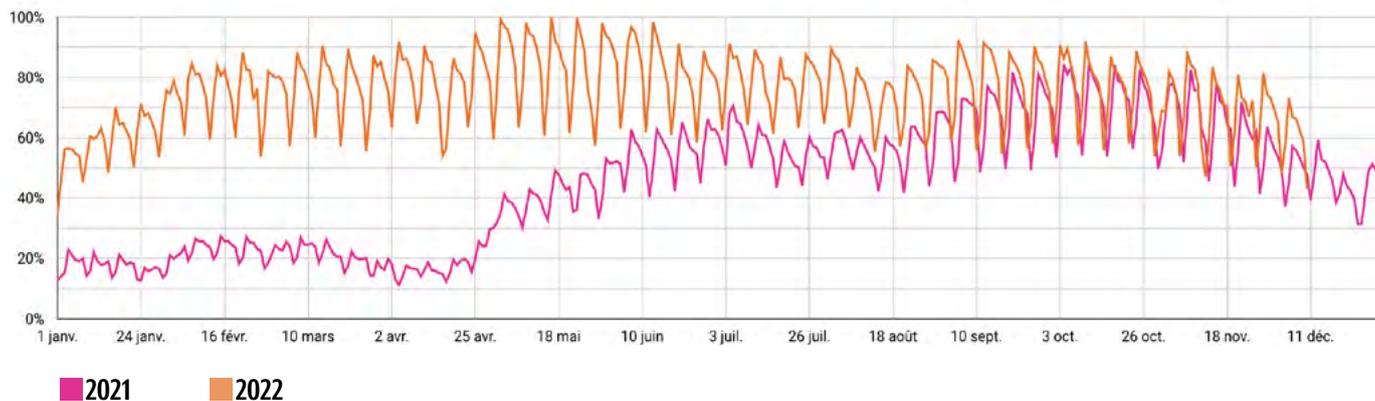
MKG Consulting - 1 décembre 2022

Bien que l'activité hôtelière européenne se tasse sur cette fin d'année, conformément au cycle de l'activité, **ses performances sont nettement supérieures à celles de novembre 2021**. Le taux d'occupation européen moyen (hors France) s'établit à 67 %, entre ses niveaux de 2019 (76 %) et 2021 (54 %). Le Royaume-Uni enregistre le taux d'occupation le plus élevé ce mois-ci (77 %). En France, la légère baisse de volume reste compensée par la croissance du prix moyen qui permet d'afficher un RevPAR* de + 8 % par rapport à 2019.

*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 30 novembre 2022.

Les moteurs d'analyse de D-EDGE observent 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 fin novembre supérieures à celles de 2021.** Cette tendance traduit le retour de l'anticipation des voyages et corroborent les taux d'occupation déjà élevés pour la fin d'année.



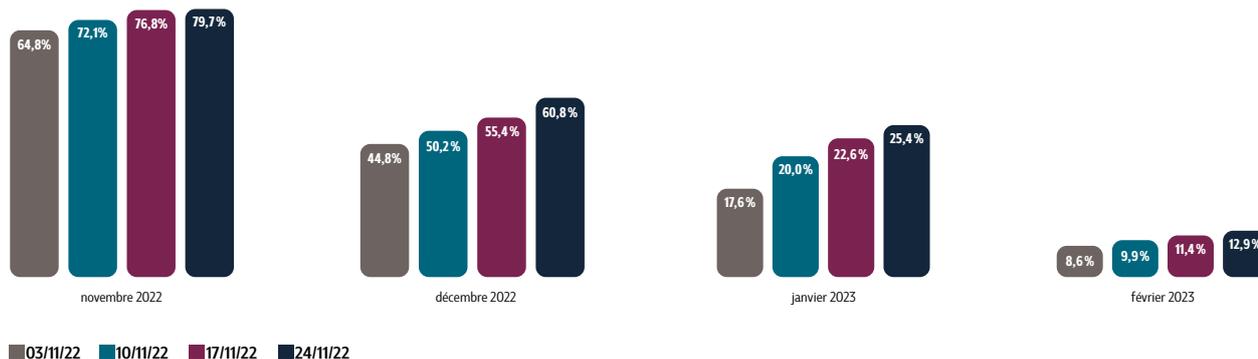


E-AXESS SPOT PILOT : PARIS ATTEINT 156 € DE REVPAR* !

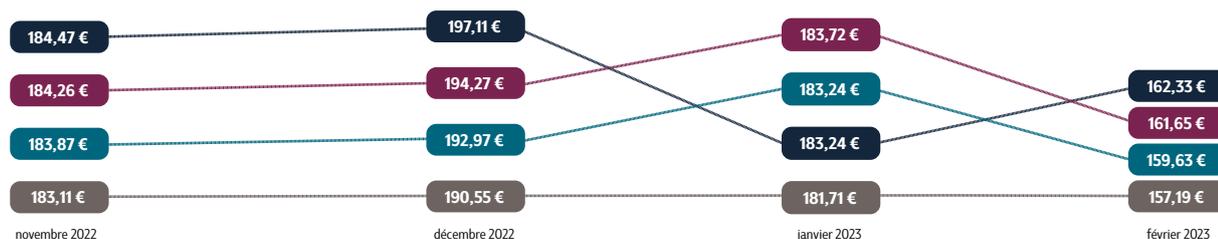
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 24 NOVEMBRE 2022
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



TAUX D'OUVERTURE



PRIX MOYEN



Source : E-Axess Spot Pilot au 24 novembre 2022

Novembre est traditionnellement un mois de transition entre la haute et moyenne saison. **Le mois écoulé enregistre de très bons résultats, que ce soit en termes de taux d'occupation ou de prix moyens.** Les analyses d'e-axess mettent notamment en exergue une stratégie de yield mangement ascendante sur le marché parisien, ce qui traduit des prix moyens réalisés élevés. La capitale atteint 79% de taux d'occupation, à - 4 points de son niveau 2019, et permet à l'Île-de-France de dépasser les 75% de taux d'occupation. **Cette dynamique se prolonge ces prochaines semaines avec des taux d'occupation d'ores et déjà au-delà des 65% en décembre (+ 30% par rapport à 2019).** Les prix moyens des portefeuilles continuent également à croître.

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

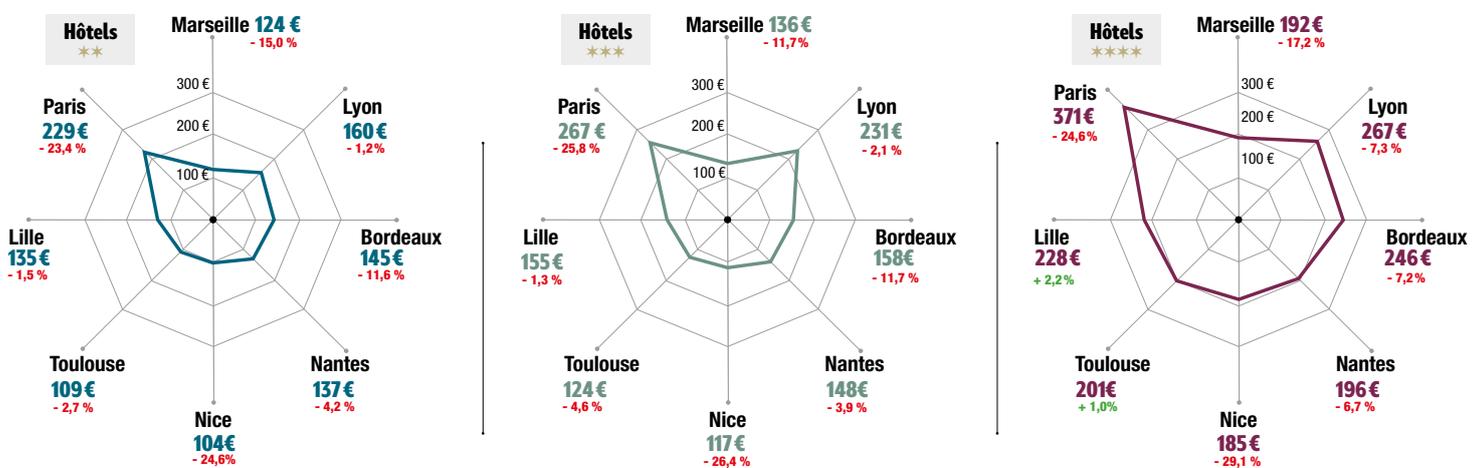


CDS GROUPE : UN TAUX DE VARIATION CONFORME À LA SAISONNALITÉ

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 NOVEMBRE 2022 PAR CATÉGORIE D'HÔTELS DANS 8 GRANDES VILLES FRANÇAISES



Source : CDS Groupe au 30 novembre 2022

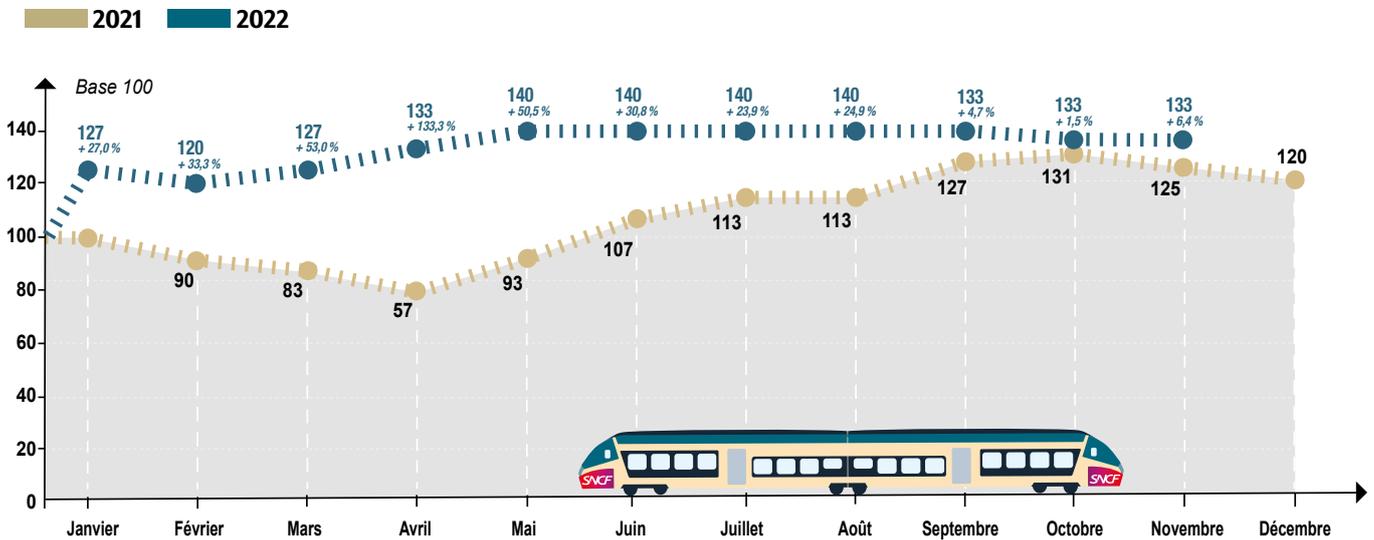
Le monitoring des prix affichés en novembre sur les différentes plateformes de distribution met en exergue une baisse généralisée. Les taux de variations sont conformes à la saisonnalité et font suite à un mois d'octobre aux prix très élevés. **Néanmoins, les valeurs absolues des prix pratiqués restent très satisfaisantes et supérieures à celles de ces dernières années.**





SNCF VOYAGES : LE RETOUR DE L'ANTICIPATION DES VOYAGES

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



Source : SNCF au 30 novembre 2022

La première quinzaine du mois de novembre a été dynamisée par la clientèle loisirs à l'occasion des vacances scolaires de la Toussaint et le week-end du 11 novembre. La fin de mois a été plus timorée avec une fréquentation de la clientèle professionnelle en recul de 10 à 15 % par rapport au même mois en 2019, même si SNCF Voyages enregistre + 7 % de trains en service par rapport l'an passé. **Tendance importante, un retour de l'anticipation des réservations est observé pour les périodes de fortes affluences. 600 000 billets supplémentaires ont été vendus par rapport à l'an dernier pour les fêtes de fin d'année.**

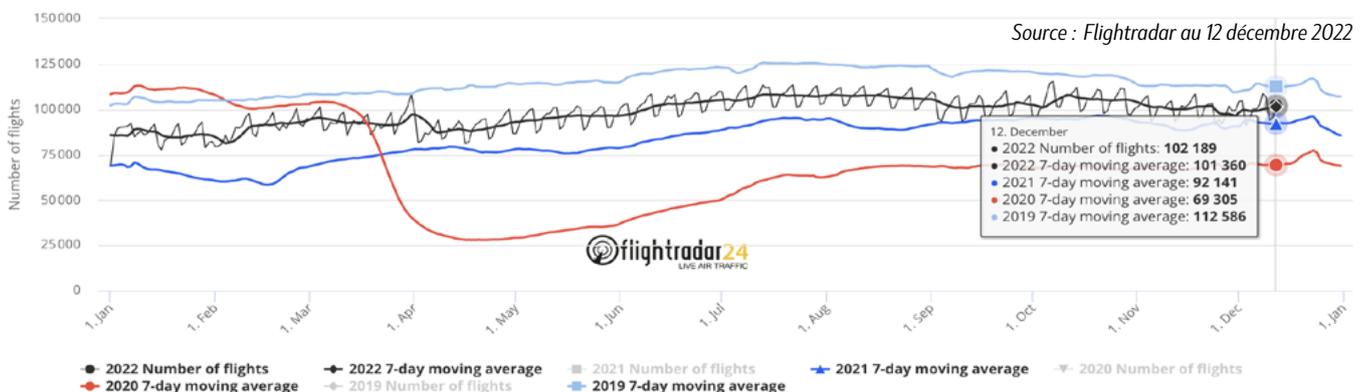
FLIGHTRADAR : STABILITÉ DU VOLUME DE VOLS DANS LE CIEL FRANÇAIS

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



Number of commercial flights tracked by Flightradar24, per day (UTC time)

Source : Flightradar au 12 décembre 2022



Malgré un contexte encore mouvementé, le volume de vols commerciaux en France reste stable depuis plus d'un an. **Ce dernier mois, le nombre de vols a été supérieur d'environ 15 % à celui de novembre 2021, mais reste en recul de près de 12 % par rapport à 2019.** Le retour attendu des nombreux touristes asiatiques ou du Moyen-Orient devrait combler ces écarts.



LA BOURSE DES VOLS : MALGRÉ UNE IMPORTANTE HAUSSE DES PRIX, LE NOMBRE DE VENTES AUGMENTE



(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	164	135	+ 3,9 %
Décembre	117	93	Décembre			

* base 100 janvier 2021

Source: La Bourse des Vols au 30 novembre 2022

Alors que le volume de recherche de vols secs reste stable, **le nombre de ventes progresse de + 4 % ce dernier mois par rapport à 2021. Une performance remarquable alors que la conjoncture économique engendre d'importantes hausses des prix (+ 40 % pour les long-courriers, + 25 % pour les moyen-courriers)**. Ces prix très élevés conduisent inévitablement les voyageurs à des arbitrages budgétaires et à des paniers moyens en hausse de + 43 % par rapport à 2019. 57 % de ventes sont des achats de dernière minute. La date de départ moyenne est conforme à 2019 et s'établit à J + 57 jours.

Comme lors de la reprise de 2021, la France est la destination la plus vendue tandis que les États-Unis et le Maroc conservent leur volume. La Guadeloupe et la Martinique font, ce mois-ci encore, mieux que 2019 en dépit d'une hausse des prix de plus de 40 %. La Thaïlande poursuit sa reprise et s'installe en 5^e destination vendue du mois.



TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES





DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 30 NOVEMBRE 2022

YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : - 6,5 %

UNE HÔTELLERIE EUROPÉENNE TRÈS BIEN ORIENTÉE SUR LA FIN DE L'ANNÉE, QUID DE 2023 ?

L'hôtellerie européenne continue sur sa lancée. Malgré un petit ralentissement de la tendance opérationnelle début novembre (essentiellement dû aux vacances scolaires et à la temporalité des salons), **la tendance opérationnelle reste très bien orientée**. Il convient également de rappeler que le secteur entre dans une période où la base de comparaison redevient très favorable. Omicron avait en effet perturbé la fin de l'année 2021 et le début de 2022. Nous considérons donc que les performances opérationnelles devraient rester sur la même dynamique, au moins sur les prochains mois, avant d'entrer dans une base de comparaison moins favorable, essentiellement concentrée sur le second trimestre 2023.

Sur le plan boursier, nous assistons depuis octobre à ce que l'on appelle traditionnellement un « rallye de fin d'année », qui s'est traduit par une hausse de 7,1 % des valeurs hôtelières en octobre et de + 5,2 % en novembre ! Cette performance a été bien supérieure à celle du Stoxx 600, qui n'a progressé que de respectivement + 4,9 % et + 5,2 %. Pour le Stoxx Travel & Leisure, les performances ont été de + 10,2 % en octobre et + 6,3 % en novembre. Une belle fin d'année, qui rattrape, en partie seulement, la contre-performance des marchés en 2022. Depuis le début de l'année, l'hôtellerie européenne perd 6,5 %, ce qui pourrait être vu comme totalement incohérent par rapport aux excellent résultats des groupes, **mais en relatif, il s'agit d'une surperformance**, dans la mesure où le Stoxx 600 baisse de 9,3 % et le Stoxx Travel & Leisure de 9 %...

Quid de 2023 ? Le contexte économique reste compliqué et perturbé. Les banques centrales tentent toujours de juguler l'inflation avec des hausses de taux très soutenues. La géopolitique n'est pas en reste avec la poursuite de la guerre en Ukraine, les tensions Chine/États-Unis, les essais nucléaires de la Corée du Nord et le double jeu de l'Iran et de la Turquie. Un cocktail qui pourrait s'avérer explosif en cas de dérapage de l'un ou l'autre des acteurs ou des paramètres. À ce constat quelque peu alarmiste, nous serions tentés de voir encore une fois le verre à moitié plein. En effet, il convient de ne pas oublier la notion d'effets de base qui joue, selon nous, un rôle important dans l'inflation. Les banques centrales semblent parfaitement conscientes de la nécessité d'ajuster leur politique au fil de l'eau et le ralentissement de la hausse des taux constitue en cela un bon élément de court terme, sachant que nous tablons sur un retour des taux à des niveaux normatifs en seconde partie d'année 2023, après un pic atteint au premier semestre 23. Le risque ou l'opportunité est donc, selon nous, plutôt sur la géopolitique que sur l'économie ou les choses devraient se réguler presque « naturellement ». **Dernier élément à mentionner, les taux de change, alors que le dollar fort a favorisé le retour des américains en Europe, nos économistes prévoient un retour à 1,10 / 1,15, fin 2023 et même proche de 1,30 fin 2024.** Un peu comme 2022, l'année boursière 2023 risque donc d'être chaotique mais pas totalement dépressive.

DONNÉES FINANCIÈRES AU 30/11/2022 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	8.0	2.2	1.4	1.0
Melia	Hold	8.9	9.5	6.8	5.2	5.3	3.5
NHH	Hold	6.4	6.2	4.8	1.2	1.0	0.5
Scandic	Hold	7.5	8.1	7.1	4.0	4.3	3.1
Whitbread	Buy	10.1	11.1	10.3	-0.2	0.2	0.3
Average	-	10.8	9.9	8.7	1.3	1.1	0.8
US HOTELS							
Choice Hotels	Hold	5.9	13.9	NA	2.2	1.6	1.0
Hilton	Hold	7.8	16.1	14.7	3.0	2.9	2.7
Marriott	Hold	16.0	14.8	NA	2.4	2.5	NA
Travel + Leisure Co.	Buy	7.4	7.1	NA	3.7	3.5	NA
IHG	Buy	14.1	12.3	10.4	1.9	1.6	1.1
Average	-	16.2	14.7	13.7	2.6	2.5	2.2

NA : non available

Source : Deutsche Bank au 30 novembre 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