

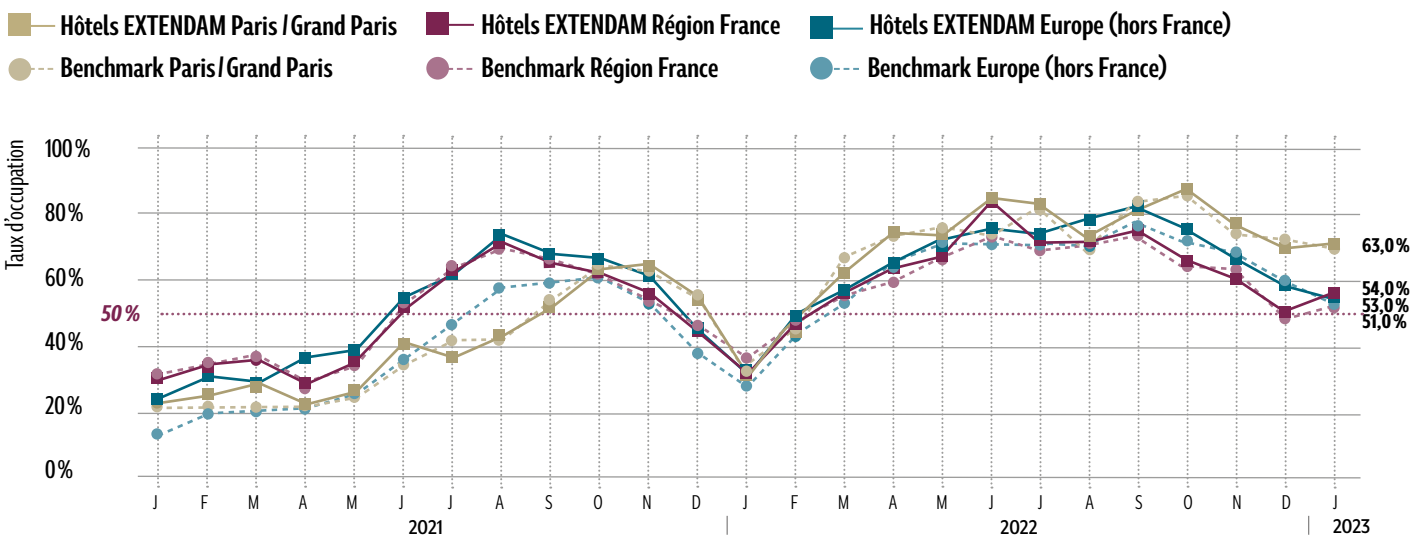


*En partenariat avec MKG Consulting,
D-EDGE, E-Axess-Spot Pilot, CDS Groupe,
SNCF Voyages, Flightradar,
La Bourse des Vols, Deutsche Bank.*

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 33

Avec 300 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 janvier 2023

UN DÉBUT D'ANNÉE PERFORMANT ET RETOUR À UNE SAISONNALITÉ NORMALE

Alors que les performances hôtelières du premier trimestre 2022 étaient affectées par le variant Omicron, ce début d'année s'inscrit dans les bonnes performances de la fin d'année dernière. **La France clôture le mois de janvier à 55 % de taux d'occupation, soit 17 points de plus qu'en 2022.** L'Île-de-France affiche un taux d'occupation de 63%, contre 36% l'an dernier. Les régions présentent un taux d'occupation de 51%, équivalent au niveau de 2019, et en progression de + 12 points par rapport au mois de janvier 2022. En Europe, le taux d'occupation s'établit à 53% après un timide résultat de 30% l'an dernier. **Le retour de la clientèle internationale et MICE, couplée à la croissance des prix moyens, présage des résultats en hausse pour les prochains mois.**



MKG CONSULTING (SUITE)

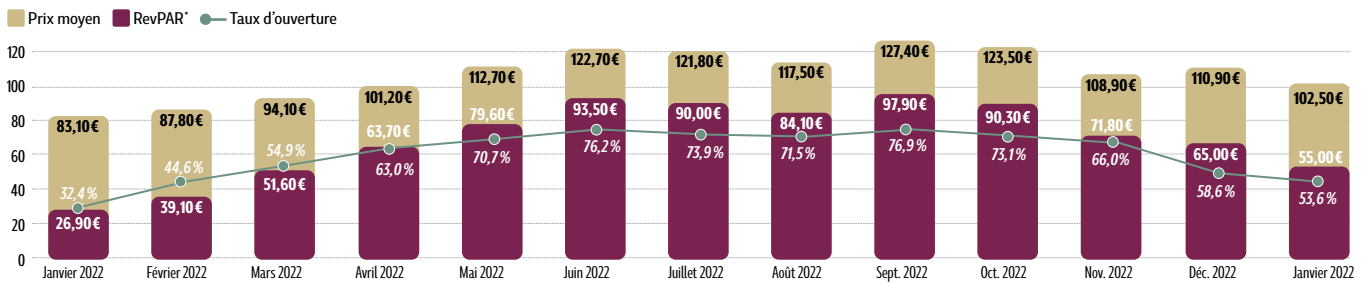


PERFORMANCES DU SECTEUR HÔTELIER EN EUROPE, EN FRANCE ET EN RÉGIONS

Conformément à la saisonnalité du secteur, les performances de janvier sont inférieures à celles du mois précédent. Néanmoins, sur l'ensemble de territoires, les résultats hôteliers sont bien au-delà du niveau de 2022, année impactée par le variant Omicron. **L'Europe voit son RevPAR* doublé, pour atteindre 55 € ce mois-ci. Les régions affichent un RevPAR de 45 €, soit une augmentation de + 51 % par rapport à l'an dernier.** Portée par les très bonnes performances de la capitale, l'Île-de-France clôture le mois à 87 € de RevPAR, contre 35 € en janvier 2022.

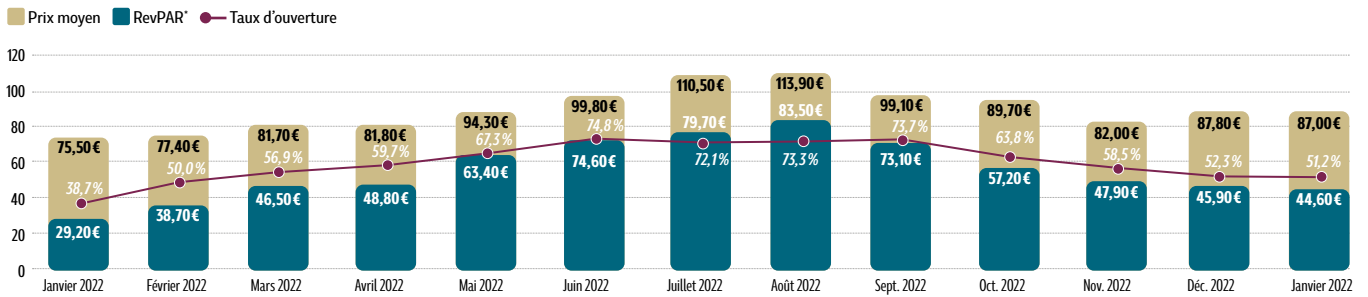
Source : MKG Consulting - 31 janvier 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



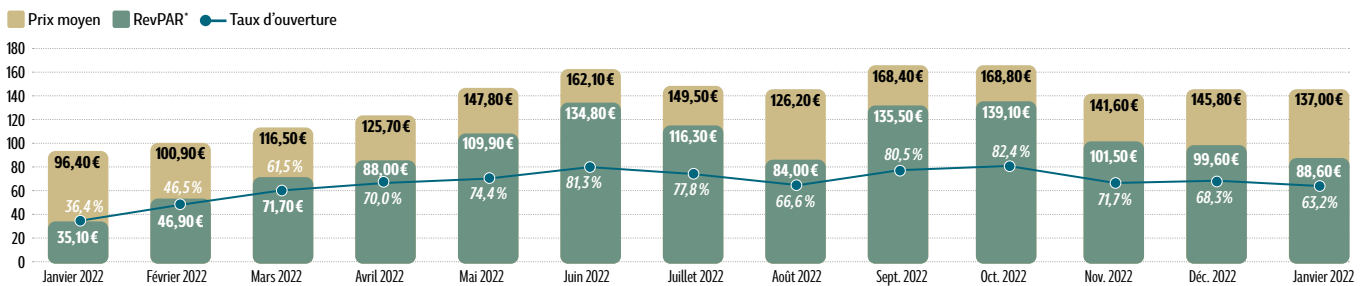
Source : MKG Consulting - 31 janvier 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGION)



Source : MKG Consulting - 31 janvier 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 31 janvier 2023

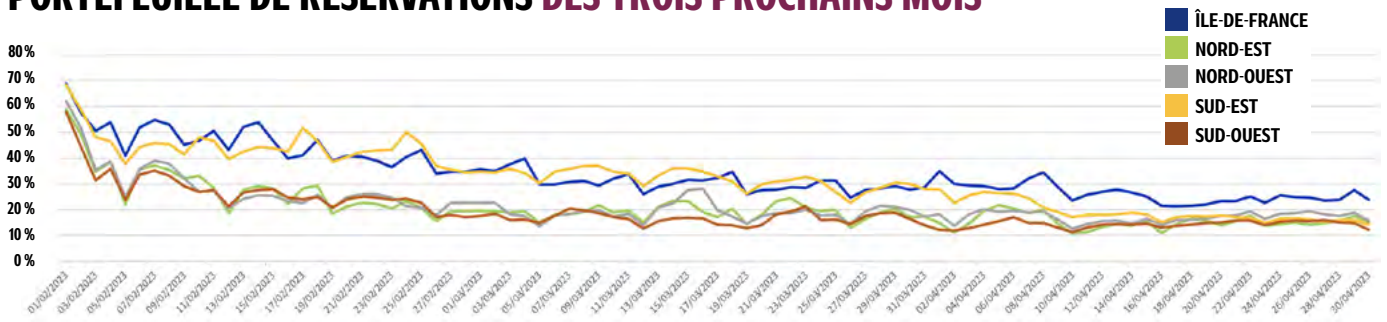
*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur une période donnée.



MKG CONSULTING



PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

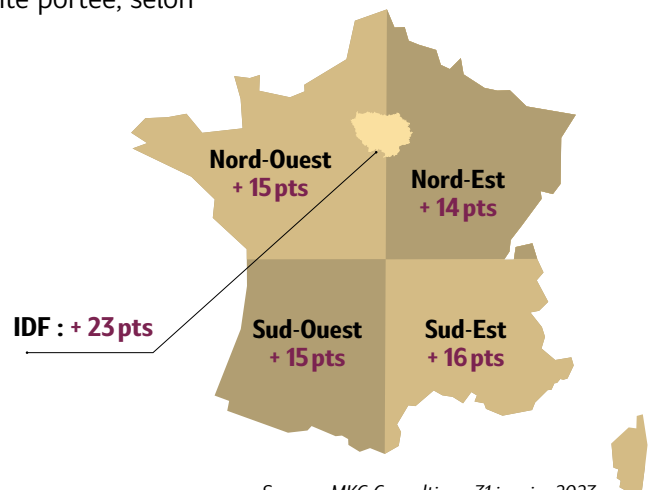


L'hôtellerie française débute février avec **+ 35 % de taux d'occupation**. Mois de moyenne saison à l'échelle nationale, la première quinzaine du mois de février est marquée par les salons professionnels. La période sera ensuite portée, selon les régions, par les vacances scolaires.

Source : MKG Consulting - 31 janvier 2023

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

Traditionnellement considéré comme une période de faible activité, le mois de janvier a cependant généré, selon les régions, **14 à 23 points de hausse de portefeuille**.



Source : MKG Consulting - 31 janvier 2023

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

	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022	01/2023	Écart T0 vs 01/2022
France	38,6%	49,1%	58,9%	63,0%	69,6%	77,5%	73,9%	70,9%	75,9%	71,4%	63,0%	57,6%	55,2%	+17,0 pts
Allemagne	24,7%	30,5%	43,0%	56,0%	69,9%	72,2%	69,1%	67,9%	74,7%	67,9%	65,4%	54,1%	47,5%	+22,8 pts
Belgique	28,3%	39,1%	52,0%	60,0%	69,2%	74,0%	71,7%	67,5%	74,3%	75,0%	67,3%	63,4%	50,5%	+20,4 pts
Espagne	36,6%	56,0%	60,7%	67,0%	73,6%	78,1%	72,6%	72,2%	77,5%	69,4%	65,7%	54,3%	54,8%	+17,9 pts
Italie	26,8%	40,5%	55,0%	67,0%	76,7%	79,0%	75,3%	65,1%	81,5%	78,2%	66,2%	53,9%	55,8%	+25,7 pts
Pays-Bas	17,9%	35,0%	54,0%	73,0%	73,0%	78,1%	74,6%	74,0%	77,2%	75,5%	66,9%	58,3%	52,3%	+34,8 pts
Portugal	23,3%	37,6%	49,8%	72,0%	76,8%	77,7%	81,9%	86,9%	84,4%	77,1%	57,3%	46,4%	47,0%	+24,9 pts
Royaume-Uni	43,7%	62,8%	69,5%	72,0%	76,1%	80,2%	82,9%	75,5%	80,9%	78,3%	71,1%	72,0%	63,9%	+20,1 pts

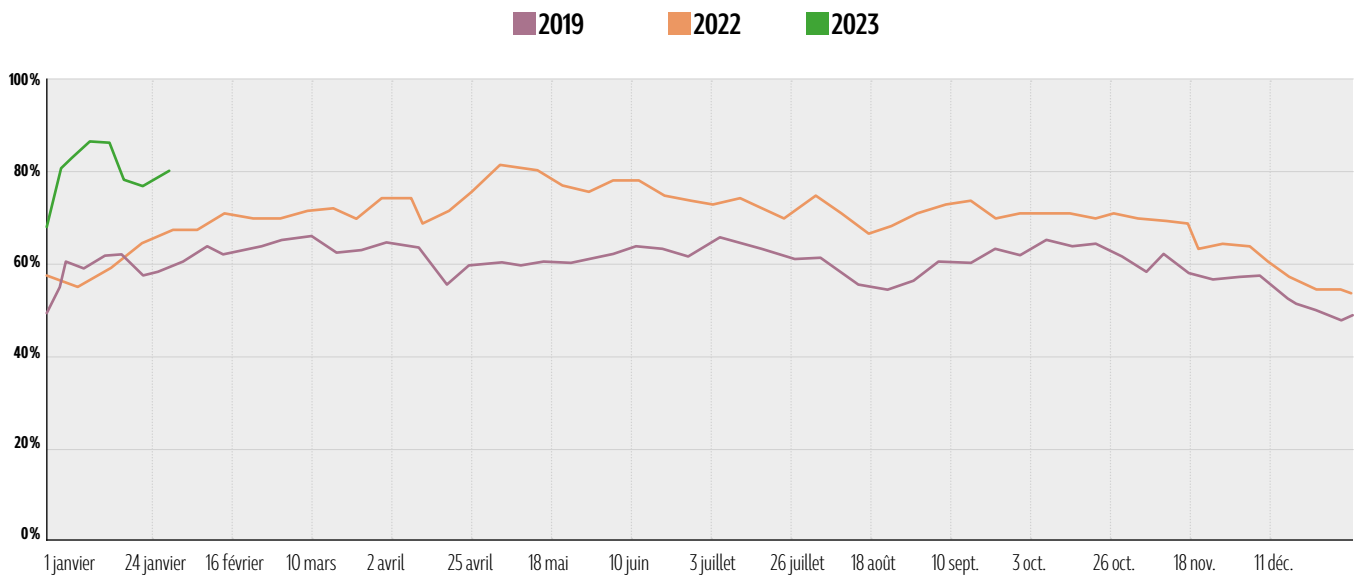
Source : MKG Consulting - 31 janvier 2023

Le Royaume-Uni enregistre le taux d'occupation européen le plus élevé sur le mois de janvier (64%). L'ensemble des territoires affiche des résultats nettement supérieurs à ceux de l'an dernier, si bien en termes de taux d'occupation que de prix moyens. **Le taux d'occupation moyen en Europe (hors France) atteint 53 % contre 30 % en janvier 2022.**



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.



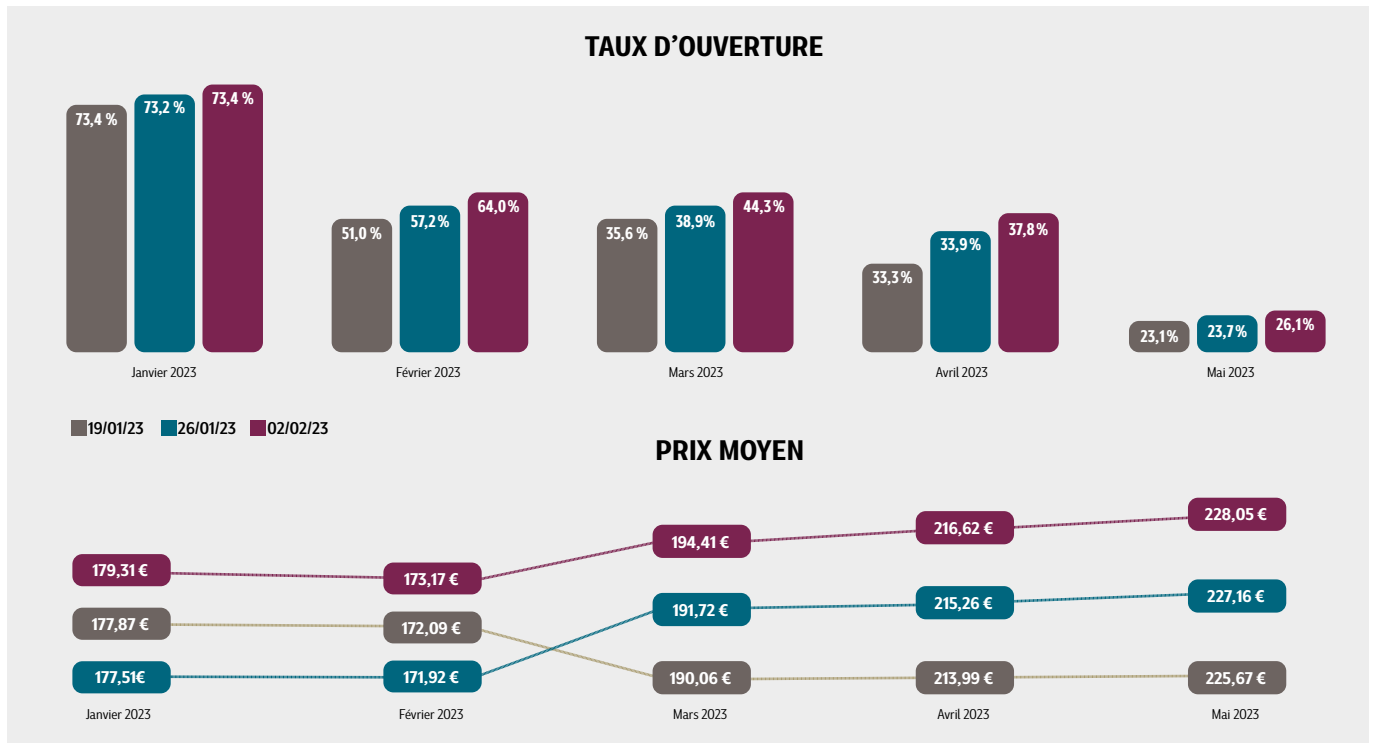
Source : D-EDGE au 31 janvier 2023

Les moteurs de réservations de d-edge confirment les bons résultats de ce début d'année. Sur un panel de 2 769 hôtels français, **les prises de réservations sont supérieures à celle de 2019 et de 2022**. Cette tendance devrait à minima persister au cours des deux prochains mois.



E-AXESS SPOT PILOT : UN DÉBUT D'ANNÉE SOUTENU PAR LA CLIENTÈLE D'AFFAIRES

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 2 FÉVRIER 2023
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



Source : E-Axess Spot Pilot au 2 février 2023

L'activité hôtelière de ce début d'année a été satisfaisante en Île-de-France. **Paris intramuros clôture le mois à 192€ de prix moyen (+39% vs 2022) et à 70% de taux d'occupation (+35 points vs 2022).**

La capitale permet ainsi à la région d'atteindre 89 € RevPAR*. Février semble s'aligner dans la poursuite de cette dynamique, avec des pics de taux d'occupation sur la fin du mois grâce à l'arrivée d'événements notables tels que Wine Paris et Vinexpo, NFT Paris ou encore le Salon de l'Agriculture. Les hôtels parisiens devraient ainsi clôturer février sur des taux d'occupation supérieurs à 75%.

Au vu des données collectées par E-axess, mars s'annonce également très actif. Sur les 10 derniers jours le volume de réservation a bondi. Les taux d'occupation de mars ont ainsi progressé de +14% en moyenne.

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



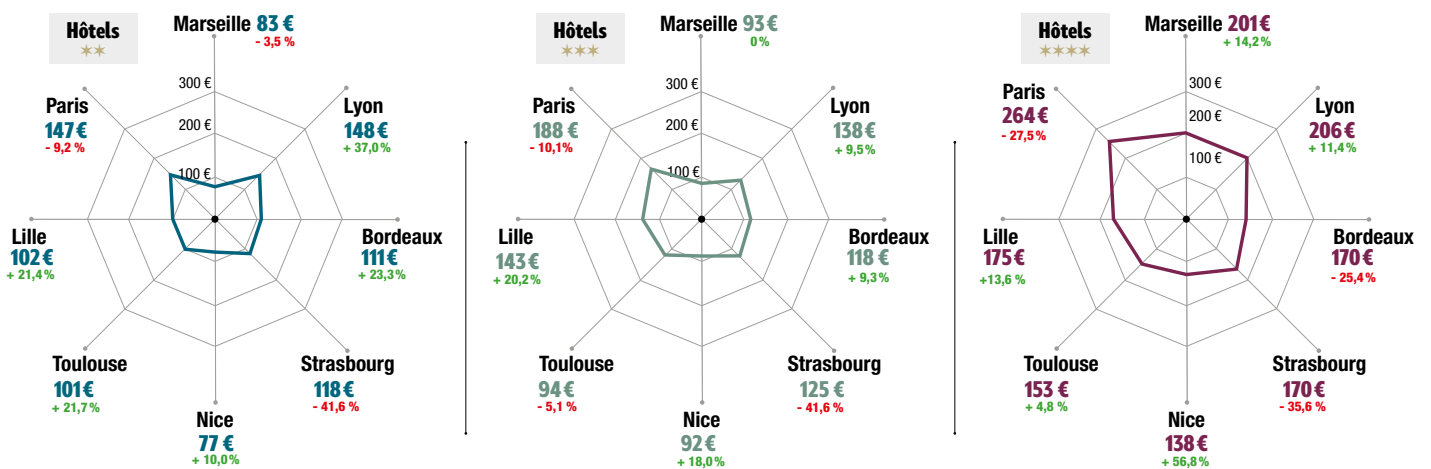


CDS GROUPE : DÉBUT D'ANNÉE ENCOURAGEANT POUR LES VOYAGES D'AFFAIRES

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



Source : CDS Groupe au 31 janvier 2023

Le monitoring des prix affichés en janvier sur les différentes plateformes de distribution met en exergue **une hausse des prix de ventes pour de nombreuses villes par rapport au mois précédent**. Seules Paris et Strasbourg voient leurs prix de vente moyens reculer respectivement de - 16 et - 40 %, toutes catégories confondues. Ces importantes variations sont liées à l'attractivités des deux villes pour les fêtes de fin d'année. Les nombreux salons professionnels du premier trimestre devraient faire évoluer à la hausse l'ensembles des marchés.

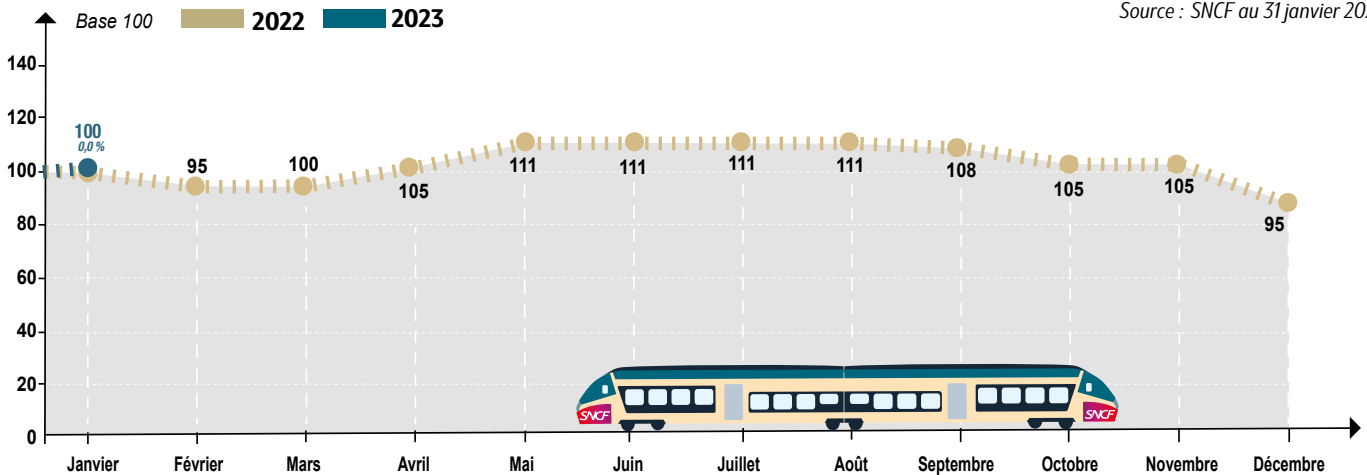




SNCF VOYAGES : UNE RENTRÉE ENCOURAGEANTE MALGRÉ UN CLIMAT SOCIAL TENDU

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

Source : SNCF au 31 janvier 2023



Janvier est traditionnellement l'un des mois les plus creux de l'année. En 2023, il a également été perturbé par 2 journées de grève particulièrement impactantes les 19 et 31 janvier. SNCF Voyages continue néanmoins d'observer la fidélité de la clientèle loisirs en enregistrant des taux de remplissage satisfaisants les week-ends. **En dehors de ces deux jours de mouvements sociaux, la clientèle d'affaires reste, quant à elle, sur le plateau d'activité enregistré fin 2022.**

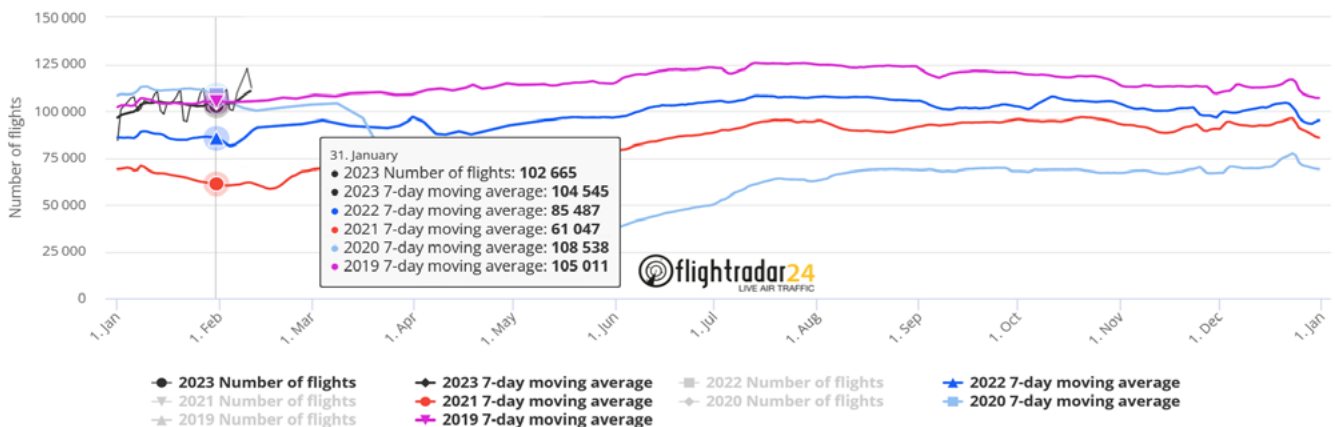
FLIGHTRADAR : LE TRAFIC AÉRIEN COMMERCIAL RENOUVE AVEC LES VOLUMES DE 2019

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



Source : Flightradar au 31 janvier 2023

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



Malgré un contexte international encore mouvementé, le volume de vols commerciaux progresse en France. Ce dernier mois, **le nombre de vols a été supérieur d'environ 22 % à celui de janvier 2022 et renoue avec les volumes de 2019.** Le trafic aérien de début février dépasse les niveaux des années précédentes. Le retour attendu des nombreux touristes asiatiques ou du Moyen-Orient devraient renforcer cette tendance



LA BOURSE DES VOLS : DES VOLUMES DE VENTE DOUBLÉS EN 1 AN

(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			
Mars	130	131	Mars			
Avril	129	144	Mars			
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 janvier 2023

Selon la Bourse Des Vols, le nombre de vente de vols secs en janvier évolue fortement par rapport à la même période de l'an dernier qui était encore impactée par les restrictions de déplacement. Néanmoins, cette comparaison n'enlève rien aux très bons résultats de ce dernier mois. **Ainsi, il est relevé une hausse de + 104 % des ventes dans un volume de recherche en progression de + 61 %.**

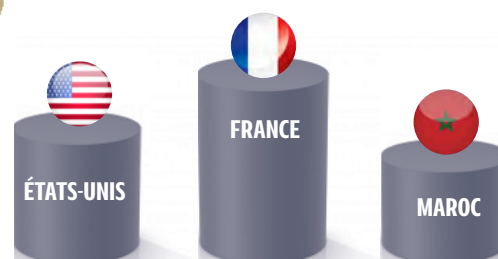
Le panier moyen est en hausse de + 70 % par rapport à 2019. Les voyages long courrier retrouvent un certain éclat et représentent 60 % de ventes. Ces tendances lancent très bien l'année 2023.

Les DOM-TOM (Antilles, Réunion) sont en vedette. La Guadeloupe est la destination la plus vendue. Le Maroc (4^e) et les États-Unis (5^e) complètent le TOP 3 des destinations long-courrier.

L'Asie reste en retrait, avec une exception, l'Inde, qui enregistre un regain de ventes. La Thaïlande reste cependant à 50 % du niveau de 2019.



TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES





DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 31 JANVIER 2023

YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : + 22 %

EXCELLENT DÉBUT D'ANNÉE POUR L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE, MAIS ATTENTION AUX RISQUES ET À LA VOLATILITÉ

L'hôtellerie européenne a démarré l'année en trombe avec une performance boursière de + 22 % depuis le 1^{er} janvier. Des performances à comparer aux + 8 % enregistrés par les 600 plus grandes valeurs européennes et + 13 % par l'indice Loisirs (qui comprend également les sous secteurs de la restauration, du tour operating, des croisières, du gaming, etc.).

Une performance impressionnante qui reflète l'excellente fin d'année 2022. Le changement d'environnement macroéconomique sur 2023 se traduit par des révisions significatives en hausse, **des prévisions macroéconomiques opérées qui ne tablent plus sur une récession, mais une légère croissance** et par une meilleure appréciation de l'inflation et des taux d'intérêts. En effet, l'inflation qui se situe encore entre + 6 % et + 10 % selon les zones et pays. Elle devrait refluer progressivement d'ici la seconde partie de 2023 vers un niveau compris entre 3 et 5 %. Les taux d'intérêts ont d'ores et déjà commencé à ralentir leur hausse.

Pour autant, si l'année **2022 a révélé un excellent exercice pour l'hôtellerie et des prévisions 2023 bien meilleures que prévues**, tous les voyants ne sont pas au vert. En effet, le conflit ukrainien est loin d'être réglé, les tensions entre les États-Unis et la Chine s'exacerbent et le renchérissement des financements mettent les valorisations et les transactions éventuelles sous pression. L'ombre d'une récession n'est toujours pas évacuée. Il est possible que toutes les bonnes nouvelles économiques plaident finalement pour des politiques plus resserrées encore de la part des banques centrales, soit des taux plus élevés et une politique visant à ralentir de manière plus ferme l'économie mondiale. Une récession reste ainsi le scénario de nos économistes pour le 2^e semestre aux États-Unis. Qui dit récession aux États-Unis, pourrait également dire récession en Europe dans les 6 à 12 mois suivants.

Bien que le pire soit toujours possible, nous sommes d'avis de savourer et accompagner la hausse des marchés et notamment de l'hôtellerie, avec son coefficient multiplicateur habituel. Restons toutefois vigilants quant au retour, récemment enregistré, de la volatilité.

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	15.6	9.8	8.5	2.6	0.6	0.3
Melia	Hold	10.3	8.3	7.5	5.6	4.0	3.4
NHH	Hold	7.2	7.0	5.5	1.2	1.0	0.5
Scandic	Hold	6.6	6.5	6.0	3.3	3.2	2.3
Whitbread	Buy	11.1	9.7	8.9	-0.2	-0.1	-0.1
Average	-	12.4	9.3	8.2	1.7	0.7	0.5
US HOTELS							
Choice Hotels	Hold	16.4	14.3	na	2.2	1.6	1.0
Hilton	Hold	18.5	16.3	15.4	2.9	2.7	2.7
Marriott	Hold	17.1	15.9	na	2.4	2.5	na
Travel + Leisure Co.	Buy	7.8	7.4	na	3.7	3.5	na
IHG	Buy	14.8	12.8	10.7	1.9	1.5	1.0
Average	-	17.0	15.4	14.3	2.6	2.4	2.1

NA : non available

Source : Deutsche Bank au 31 janvier 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