

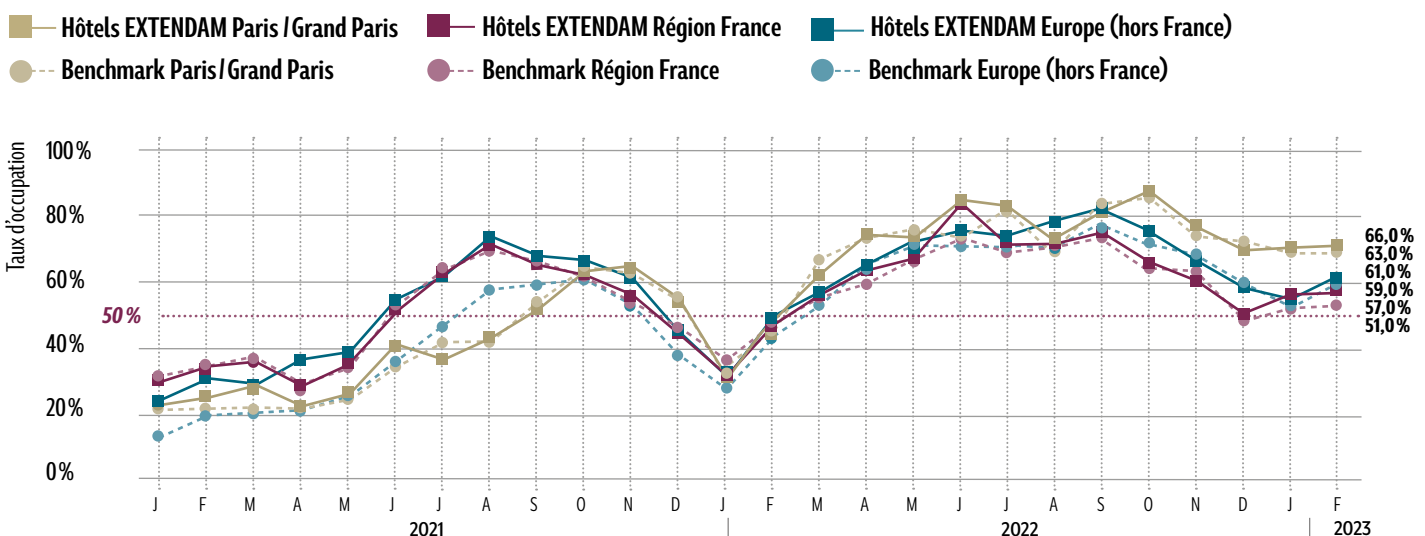


*En partenariat avec MKG Consulting,
D-EDGE, E-Axess-Spot Pilot, CDS Groupe,
SNCF Voyages, Flightradar,
La Bourse des Vols, Deutsche Bank.*

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 34

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 - 28 février 2023

UN DÉBUT D'ANNÉE SOUTENU ET IMPERTURBABLE !

Les performances hôtelières du mois de février attestent une nouvelle fois de la résilience du secteur. **En février, la France affiche un taux d'occupation de 58 %, soit une augmentation de + 8 points par rapport à l'an dernier et de + 3 points par rapport au mois de janvier.** Stimulée par les différents événements organisés dans la capitale, tels que la Fashion Week ou le Salon de l'agriculture, l'Île-de-France clôture le mois avec un taux d'occupation de 63 %, bien au-delà de celui de 2022 (47 %). Le taux d'occupation en région atteint 55 % contre 50 % l'an dernier, notamment grâce à une clientèle loisirs profitant des vacances d'hiver. Bien que les mouvements sociaux impactent l'activité dans sa globalité, les prix moyens soutenus renforcent les RevPAR. **En Europe, le taux d'occupation s'établit à 60 %, soit + 18 points par rapport à l'an dernier.** En 2022, l'activité était encore impactée par le variant Omicron.

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



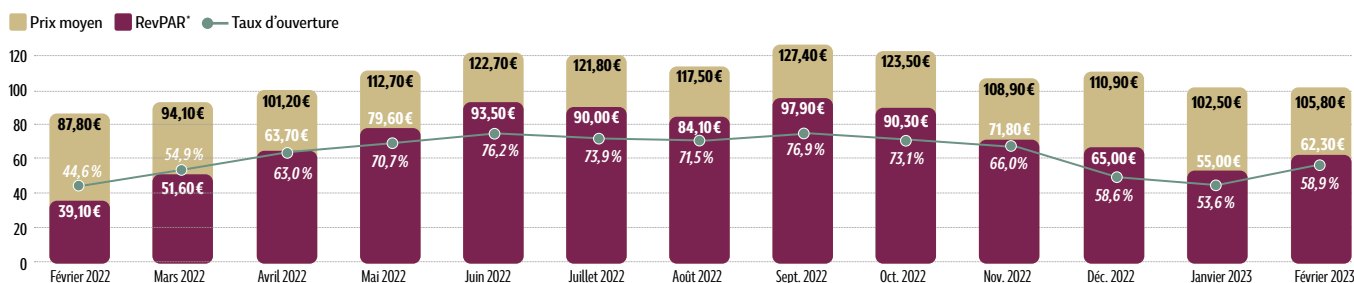
MKG CONSULTING (SUITE)

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

Après une baisse de l'activité conforme à la traditionnelle saisonnalité du secteur sur ces derniers mois, les performances de février sont encourageantes. **Le RevPAR* européen atteint 62 €, soit une augmentation de +13% par rapport au mois précédent et +69% par rapport à la même période l'an dernier**, alors chahutée par le variant Omicron. Stimulée par les vacances d'hiver, l'activité en région présente un RevPAR de 49 €, soit 4 € de plus qu'en janvier. En Île-de-France, le prix moyen a été impacté par les mouvements sociaux, le RevPAR s'établit donc à 82 € contre 87 € le mois précédent. Il représente toutefois presque le double de son niveau de 2022 (47 €).

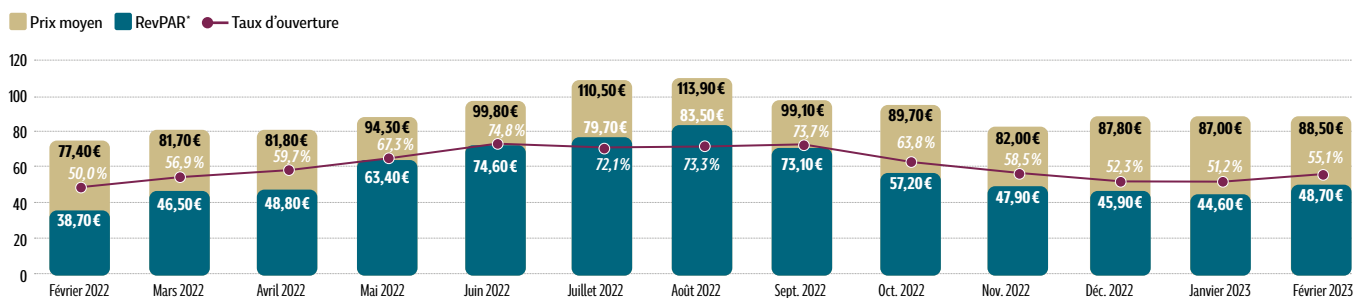
Source : MKG Consulting - 28 février 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



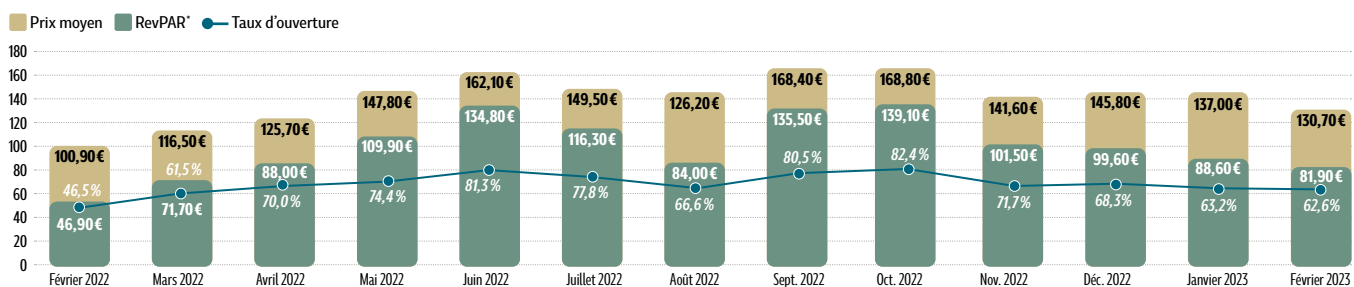
Source : MKG Consulting - 28 février 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



Source : MKG Consulting - 28 février 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 28 février 2023

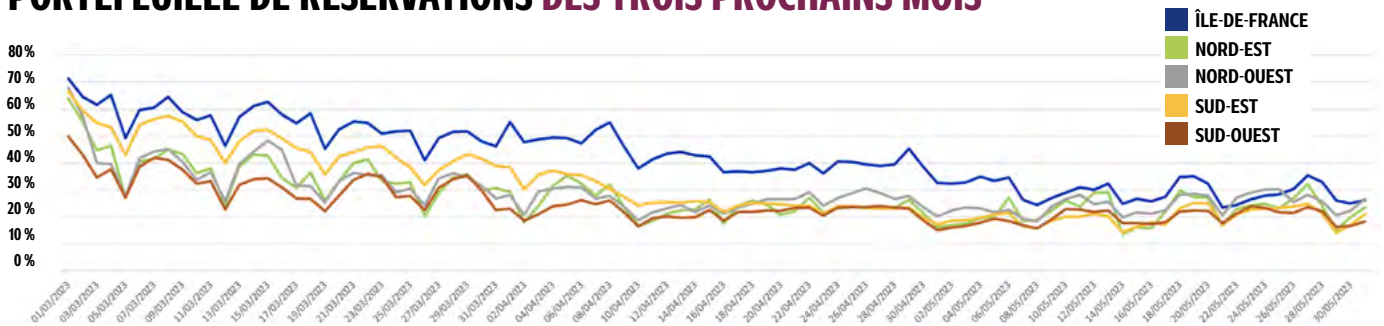
*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur une période donnée.



MKG CONSULTING



PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

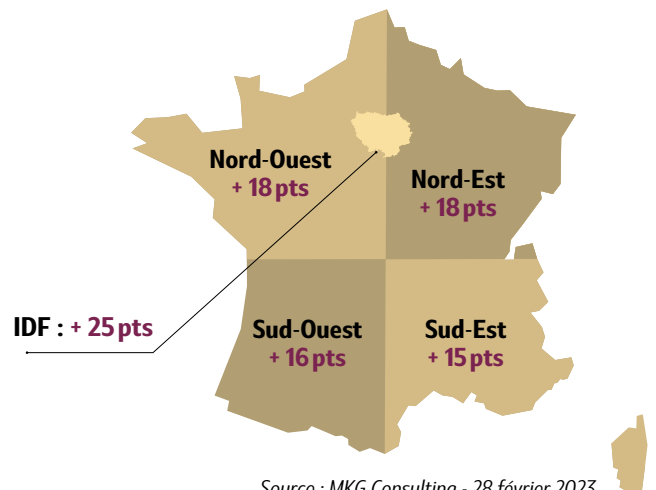


Portée par l'Île-de-France (55%) et un grand quart sud-est (47%), l'hôtellerie française débute le mois de mars à 42% de taux d'occupation.

Source : MKG Consulting - 28 février 2023

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

Traditionnellement considéré comme un mois de faible activité, février a cependant généré, selon les régions, 15 à 25 points de hausse de réservation pour la période du mois de mars.



Source : MKG Consulting - 28 février 2023

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

	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022	01/2023	02/2023	Écart T0 vs 02/2022
France	49,1%	58,9%	63,0%	69,6%	77,5%	73,9%	70,9%	75,9%	71,4%	63,0%	57,6%	55,2%	57,6%	+9 pts
Allemagne	30,5%	43,0%	56,0%	69,9%	72,2%	69,1%	67,9%	74,7%	67,9%	65,4%	54,1%	47,5%	56,9%	+26 pts
Belgique	39,1%	52,0%	60,0%	69,2%	74,0%	71,7%	67,5%	74,3%	75,0%	67,3%	63,4%	50,5%	61,8%	+23 pts
Espagne	56,0%	60,7%	67,0%	73,6%	78,1%	72,6%	72,2%	77,5%	69,4%	65,7%	54,3%	54,8%	65,0%	+9 pts
Italie	40,5%	55,0%	67,0%	76,7%	79,0%	75,3%	65,1%	81,5%	78,2%	66,2%	53,9%	55,8%	65,6%	+25 pts
Pays-Bas	35,0%	54,0%	73,0%	73,0%	78,1%	74,6%	74,0%	77,2%	75,5%	66,9%	58,3%	52,3%	60,3%	+25 pts
Portugal	37,6%	49,8%	72,0%	76,8%	77,7%	81,9%	86,9%	84,4%	77,1%	57,3%	46,4%	47,0%	53,4%	+16 pts
Royaume-Uni	62,8%	69,5%	72,0%	76,1%	80,2%	82,9%	75,5%	80,9%	78,3%	71,1%	72,0%	63,9%	70,2%	+7 pts

Source : MKG Consulting - 28 février 2023

Loin des performances du premier trimestre 2022 affectées par la crise sanitaire, le taux d'occupation en Europe (hors France) atteint 60 %, soit + 18 points par rapport à l'an dernier. Bien que l'ensemble des territoires affichent des résultats nettement supérieurs à ceux de 2022, le Royaume-Uni tire son épingle du jeu et présente le plus haut taux d'occupation. La France n'est qu'à deux points de son niveau d'occupation de 2019.



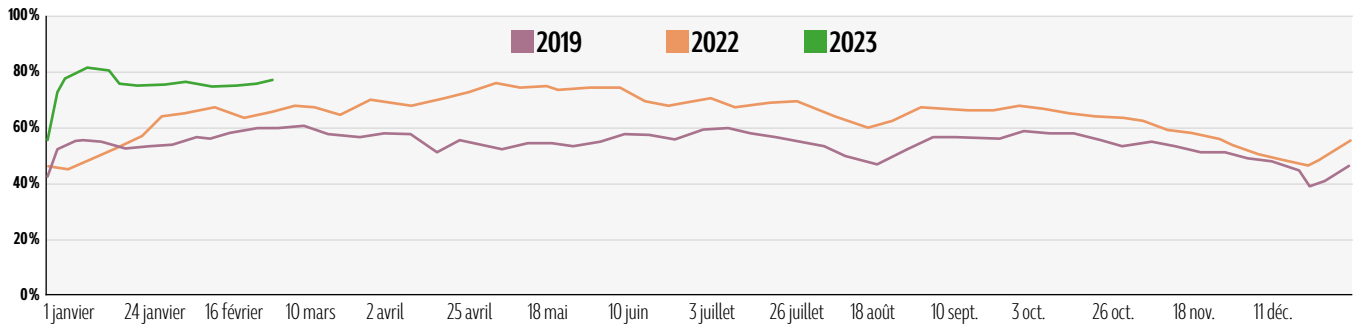
D-EDGE : VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE PAR DATE DE CRÉATION EN 2022, 2023 VS 2019 (ANNÉE DE RÉFÉRENCE)



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

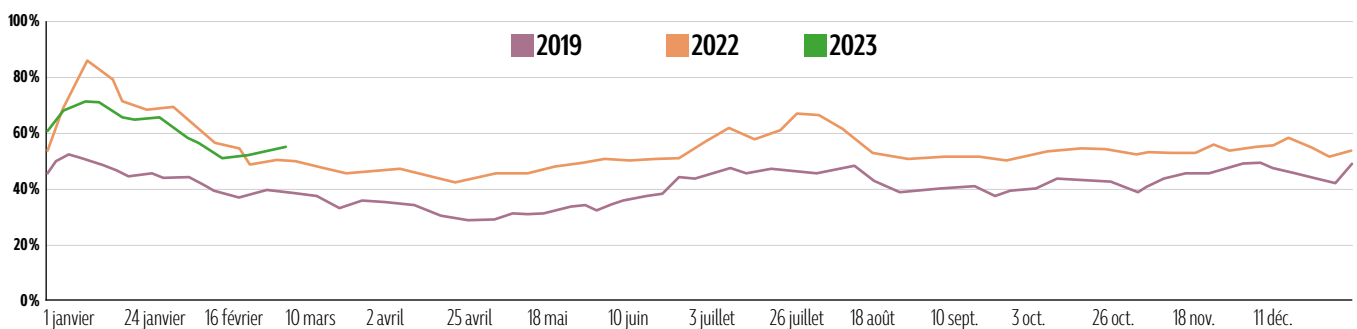
Source: D-EDGE au 9 mars 2023

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

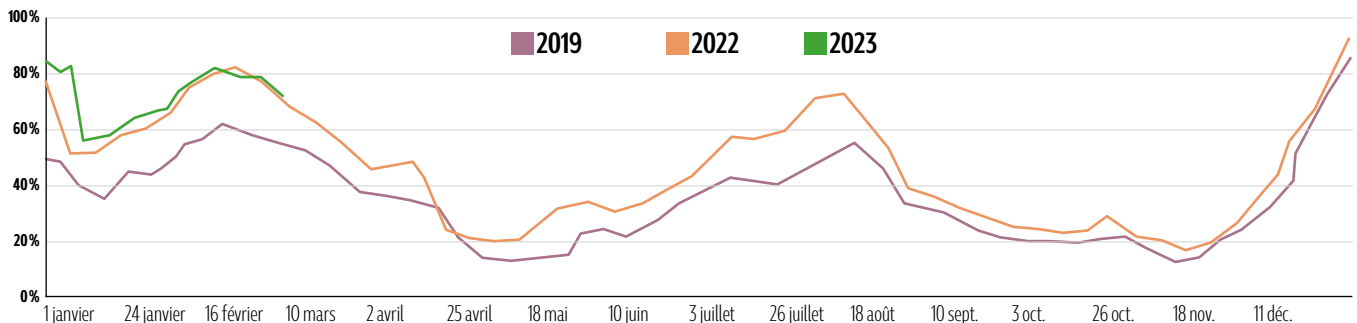


Les moteurs de réservations de d-edge confirment les bons résultats de ce début d'année. Sur un panel de 2 769 hôtels français, **les prises de réservations sont supérieures à celle de 2019 et de 2022**. Cette tendance devrait à minima persister au cours des deux prochains mois.

VOLUME DES RÉSERVATIONS ZONE MONTAGNE EN FRANCE (RÉGION DES ALPES)



Le graphique ci-dessus met en exergue les volumes de réservations générés via les moteurs de réservation de d-edge (par date de création). Sur un panel de 271 hôtels, **une prise de réservations légèrement en dessous de celle de l'année dernière est observée pour janvier et février 2023**.



Le graphique ci-dessus met en exergue les séjours à l'hôtel générés via les moteurs de réservation de d-edge (en date d'arrivée). Les séjours, sur cette même période et même zone, atteignent à minima les performances de 2022. Ce décalage entre les deux graphiques traduit un retour à la normale pour les délais entre la prise de réservations et le séjour à l'hôtel. C'est la fin de l'incertitude sur les conditions de voyage, liée à la crise du Covid-19, et donc la fin d'une tendance de réservations à la dernière minute. **La clientèle hôtelière renoue une anticipation habituelle de réservation**. Ce phénomène a pu être observé sur de nombreuses destinations ces derniers mois.

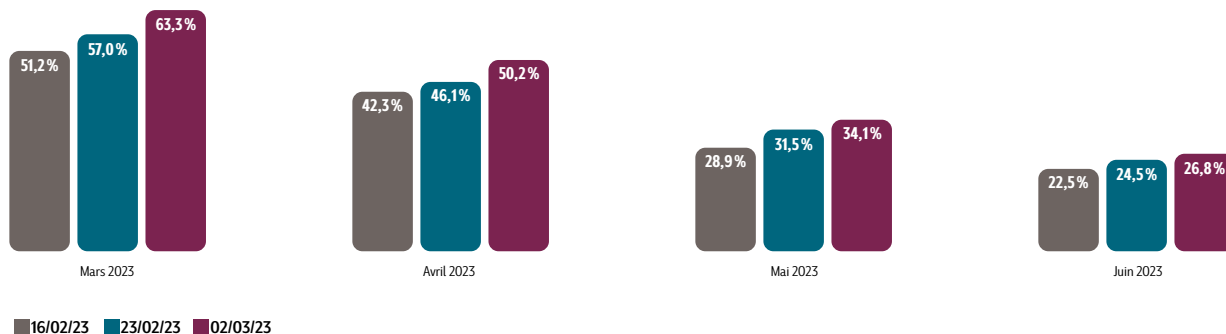


E-AXESS SPOT PILOT : UN DEUXIÈME TRIMESTRE D'ORES ET DÉJÀ RÉSERVÉ

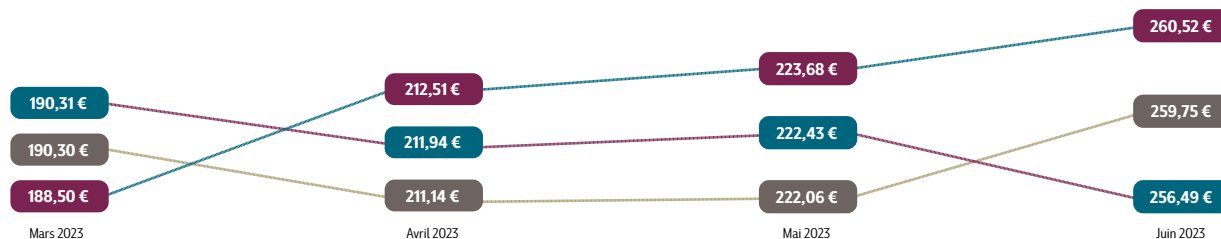
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 2 MARS 2023
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



TAUX D'OUVERTURE



PRIX MOYEN



Source : E-Axess Spot Pilot au 2 mars 2023

En région parisienne, l'activité hôtelière de ce dernier mois est satisfaisante. Paris intramuros clôture le mois à XX € de prix moyen (+ 29 % vs 2022) et à 70 % de taux d'occupation (+ 50 points vs 2022). La capitale permet ainsi à la région d'atteindre 52 € RevPAR*. **Le mois de mars semble renforcer la dynamique de ce début d'année. Les hôtels parisiens devraient ainsi clôturer mars sur des taux d'occupation supérieurs à 80 %.**

Le 2^e trimestre de l'année est d'ores et déjà réservé, tant par la clientèle business que loisirs. Cette tendance devrait stimuler les prix de vente à la hausse.

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

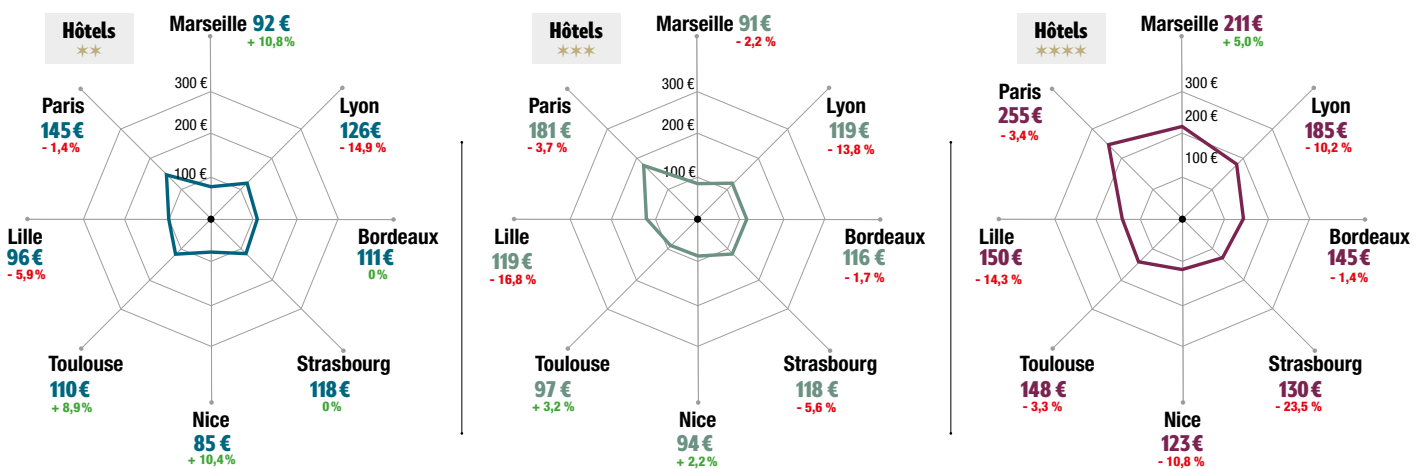


CDS GROUPE : RECU DES PRIX AFFICHÉS DES HÔTELS HAUT DE GAMME EN FÉVRIER

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 28 février 2023

Le monitoring des prix affichés en février sur les différentes plateformes de distribution des voyages d'affaires met en exergue une baisse généralisée des prix de ventes (- 4,2 %) pour les grandes métropoles françaises, par rapport au mois de janvier. Toutes villes confondues, le segment 4* marque le recul le plus important, soit - 7,5 %, alors que le segment 2* reste quasiment stable (- 0,1 %).

Ces écarts sont légitimes compte tenu des vacances scolaires de février et devraient évoluer à la hausse ces prochaines semaines.

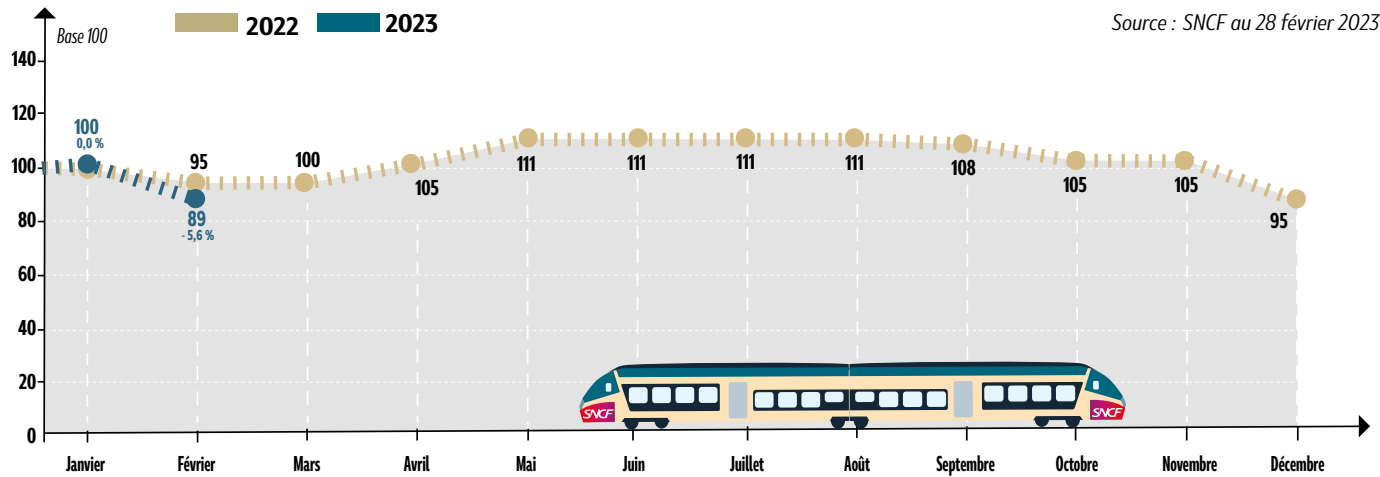




SNCF VOYAGES : DÉJÀ L'HORIZON DU PIC ESTIVAL

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

Source : SNCF au 28 février 2023



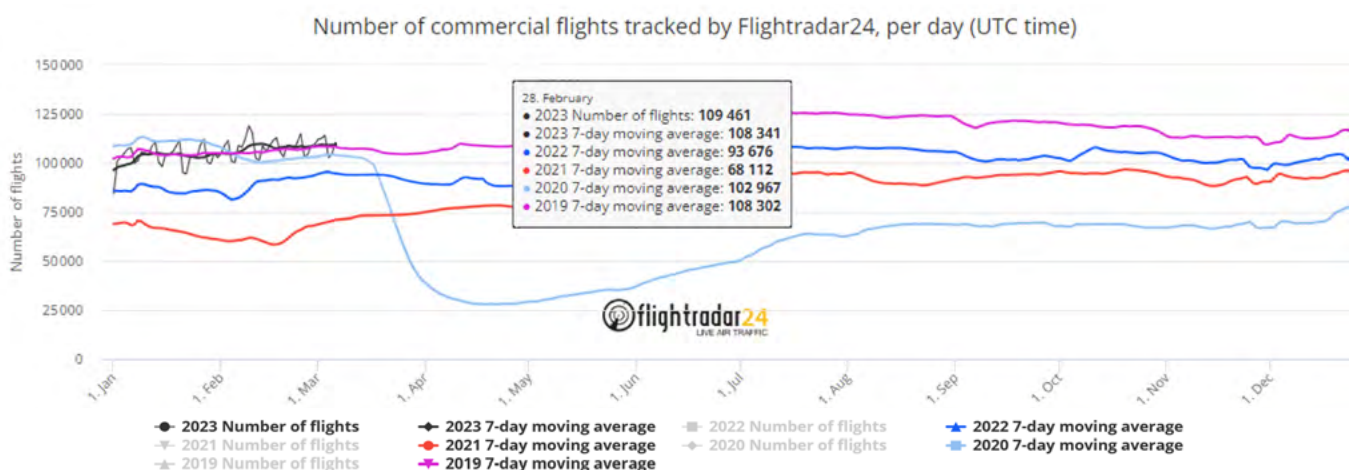
Dans la lignée des observations des 9 derniers mois, une forte dynamique persiste sur les trajets loisir, d'autant plus marquée par les vacances d'hiver. SNCF Voyages enregistre ainsi de très bons taux de remplissage pour les trains en direction des régions enneigées, mais également des côtes atlantique et méditerranée. Les récents mouvements sociaux perturbent l'analyse du segment de la clientèle d'affaires. Le mois de février enregistre un léger recul du nombre de trains en circulation par rapport à la même période l'an dernier (- 5,6 %). **Il est enfin à noter que les ventes de billets pour l'été 2023 ont débuté le 8 mars et enregistrent d'ores et déjà un succès.**

FLIGHTRADAR : LE TRAFIC AÉRIEN COMMERCIAL 2023 DÉPASSE LES VOLUMES DE 2019



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

Source : Flightradar au 28 février 2023



Malgré un contexte international encore mouvementé, le volume des vols commerciaux progresse en France. **Ce dernier mois, le nombre de vols a été légèrement supérieur à celui de 2019 et 16 % supérieur à celui de 2022. Le trafic aérien de début mars dépasse les niveaux des années précédentes, y compris celui de 2019.** Notons cependant que les performances du mois risquent d'être impactées par les grèves contre la réforme des retraites en France. A l'échelle européenne, le retour des touristes internationaux, notamment asiatiques, viendra renforcer les bonnes performances déjà installées.



LA BOURSE DES VOLS : EARLY BOOKING À PRIVILÉGIER !

(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			
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 28 février 2023

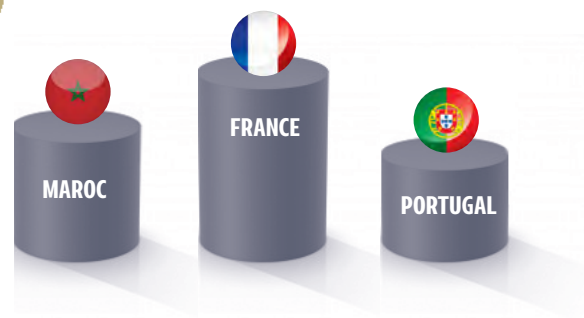
En février, **la vente de vols secs est en hausse de 39 % par rapport à la même période l'an dernier**. Performance d'autant plus remarquable qu'elle s'inscrit dans un volume de recherche en progression de 24 %.

Néanmoins, le manque d'anticipation d'achat pour la période estivale reste étonnamment d'actualité. Le départ moyen s'établit à J+70 pour les réservations réalisées durant le mois de février. Cette tendance contribue à la hausse des paniers moyens (+ 50 % par rapport à 2019).

Alors que la parité euro/dollar semble affecter les volumes de ventes pour les États-Unis, les destinations pour le Maghreb et les DOM-TOM ont retrouvé, voire dépassé les niveaux de ventes de 2019.



TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES





DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 28 FÉVRIER 2023

YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : + 21,1%

HÔTELLERIE EUROPÉENNE : AVIS DE TEMPÊTE EN BOURSE, MAIS PAS DANS L'OPÉRATIONNEL

Après de très bon mois de janvier et février tant en matière d'activité (RevPAR en hausse à deux chiffres) que de performances boursières (+ 21,1 % depuis le début de l'année vs + 6,8 % pour le Stoxx 600 et + 16,8 % pour l'indice Stoxx Travel & Leisure), les marchés se sont brutalement retournés vendredi 10 mars, suite à l'annonce de Silicon Valley Bank aux États-Unis. Cette dernière finançait nombre de start-up et s'est déclarée en faillite, suite aux retraits massifs de ses épargnants.

Comme à l'accoutumée, les titres hôteliers ont surréagi à ces annonces en perdant plus que le marché, ces valeurs étant traditionnellement plus sensibles que les autres et appliquant des coefficients multiplicateurs à ceux des indices de marché. Une flambée de l'indice de volatilité VIX a alors été enregistrée. En une semaine ce dernier est passé de 18,49 à 24,8, observant ainsi une hausse élevée de + 34 %.

Il s'agit là d'une réaction soudaine et épidermique des marchés qui étaient devenus presque complaisants dans un environnement qui ne le justifiait pas nécessairement.

Concernant l'hôtellerie, nous restons convaincus que les résultats du premier trimestre devraient confirmer une très bonne tendance opérationnelle et que s'agissant du second trimestre, la vive réaction des banques centrales (FED en tête) et du gouvernement américain devraient suffire à calmer les marchés et ramener la confiance nécessaire à la poursuite de la croissance économique.

Nous restons donc optimistes pour la période menant à l'été et voyons en ces baisses des opportunités d'achat, puisque nous n'avons conservé que deux valeurs à l'achat suite aux publications de février : Accor et Whitbread. Accor devrait en particulier bénéficier de la réouverture de la Chine (APAC représentant 25 à 30 % des revenus du groupe) et de la poursuite de la reprise en Europe (45 à 50 % des revenus du groupe).

En conclusion, le coup de semonce qui se produit sur les marchés depuis la semaine dernière nous surprend par son origine mais absolument pas par sa réalité, dans la mesure où nous annonçons le retour de la volatilité depuis quelques semaines. Cette dernière devrait se poursuivre, tout en offrant des opportunités, **les hausses de taux des banques centrales étant très probablement vouées à ralentir plus vite que prévu.** Un optimisme mesuré et sélectif s'impose plus que jamais, considérant qu'il est trop tard pour jouer le secteur dans son intégralité, mais trop tôt pour le vendre en masse.

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	13.4	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 28 février 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