

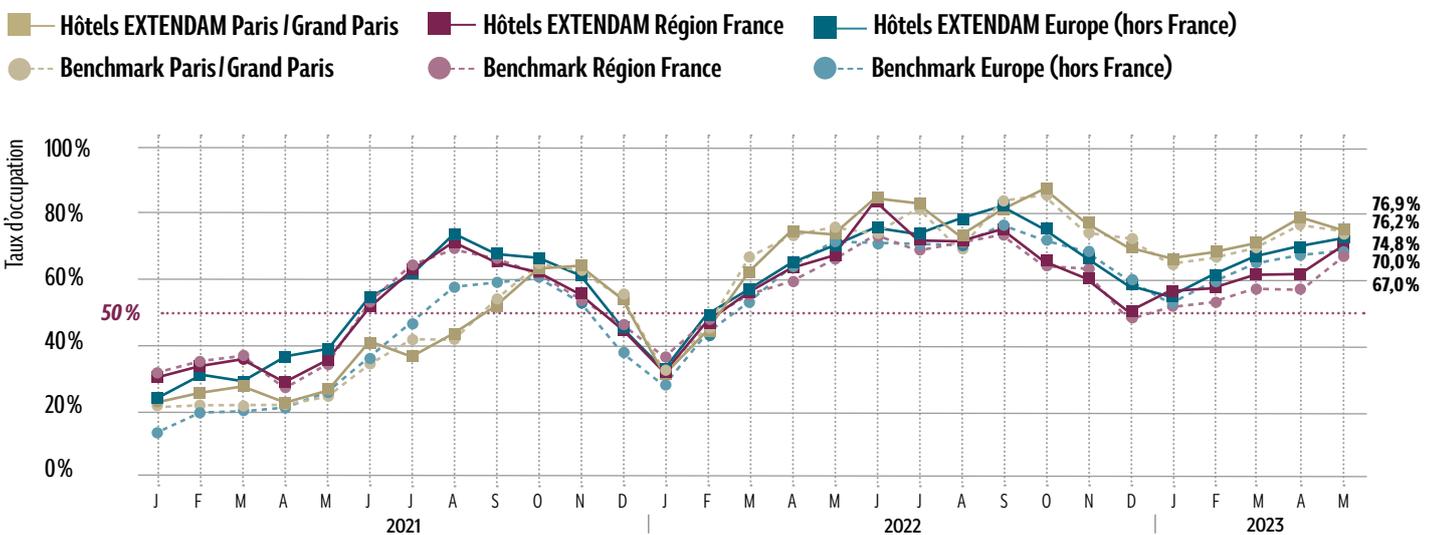


*En partenariat avec MKG Consulting,
D-EDGE, E-Axess-Spot Pilot, CDS Groupe,
SNCF Voyages, Flightradar,
La Bourse des Vols, Deutsche Bank.*

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 37

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 mai 2023

LE SECTEUR HÔTELIER CONFIRME SES BONS FONDAMENTAUX

L'activité hôtelière affiche d'excellents résultats. **La France clôture le mois de mai avec un taux d'occupation de 70 %, légèrement supérieur à celui de mai 2022 (+0,3 points)**. L'Île-de-France, portée par la capitale, présente un taux d'occupation de **75 % contre 74 % l'an dernier**. En régions, le taux d'occupation s'établit à 67 %, et demeure stable par rapport à l'an passé. **La hausse du prix moyen, couplée au niveau d'occupation en légère croissance, permet d'afficher des RevPAR* historiques**. En Europe, le taux d'occupation atteint 75 %, soit + 3 points par rapport à l'an dernier.

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



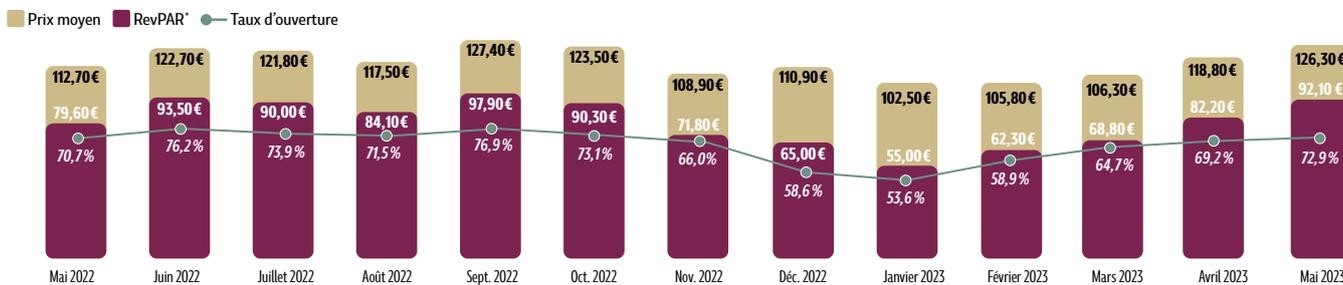
MKG CONSULTING (SUITE)



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

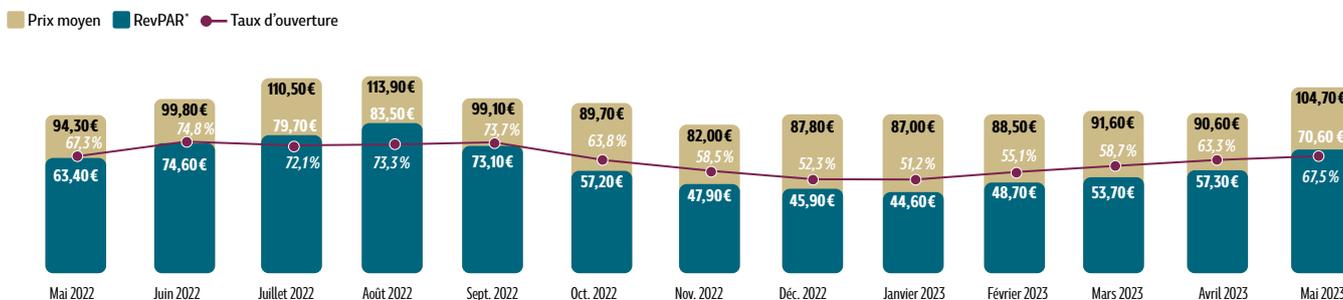
En Europe, nous notons **une augmentation du RevPAR* de +16% (92€)**, stimulée par la hausse du taux d'occupation et du prix moyen. La croissance de ces deux indicateurs se poursuit légèrement en France alors que le pays, en avance sur les autres marchés européens, affichait d'ores et déjà d'excellents taux d'occupation l'an dernier. **Ainsi, les régions présentent un RevPAR de 71€ (+11% par rapport à l'an dernier) et l'Île-de-France clôture ce mois avec un RevPAR de 120€, soit 10€ de plus qu'en 2022.**

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



Source : MKG Consulting - 31 mai 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



Source : MKG Consulting - 31 mai 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 31 mai 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

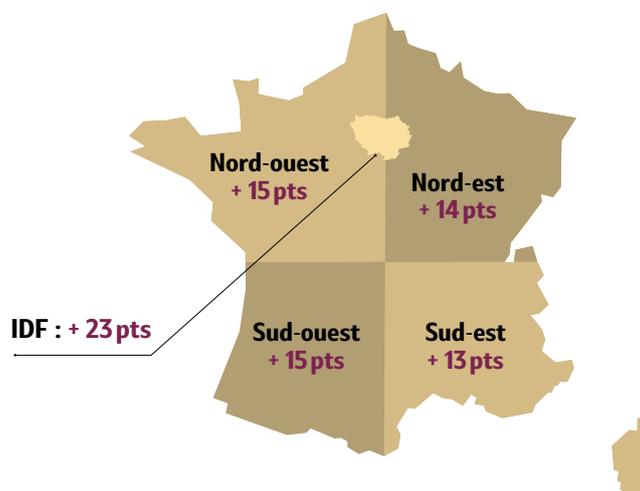


Portée par l'Île-de-France (68 %) et le sud-est (47 %), l'hôtellerie française débute le mois de juin à 51 % de taux d'occupation.

Source : MKG Consulting - 31 mai 2023

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

Selon les régions, le mois de juin aura durant le mois de mai, enregistré **une hausse des taux d'occupation de + 13 à + 23 points.**



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

Source : MKG Consulting - 31 mai 2023

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

En Europe (hors France), le taux d'occupation atteint 75 %. L'Italie et le Portugal affichent des taux d'occupation au-delà de 80 %, annonçant une belle saison estivale pour le bassin méditerranéen. **La France, qui avait déjà atteint en mai 2022 son niveau d'occupation 2019, maintient ses performances. Les nombreux ponts du mois de mai n'ont pas impacté les performances nationales.**

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



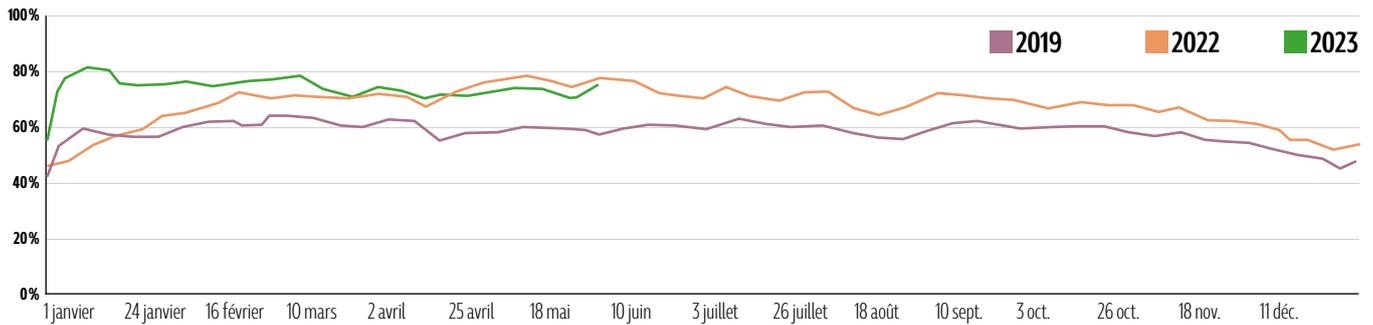
D-EDGE : VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE PAR DATE DE CRÉATION EN 2022, 2023 VS 2019 (ANNÉE DE RÉFÉRENCE)

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



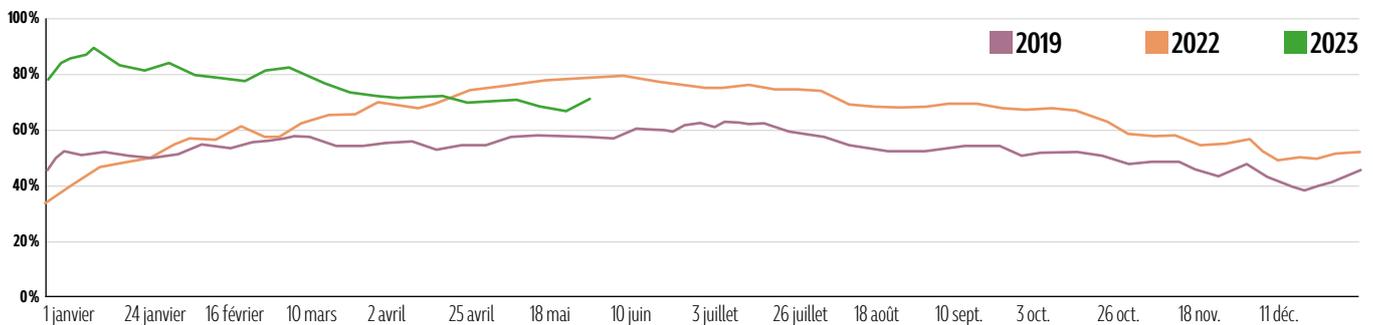
Source : d-edge au 8 juin 2023

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



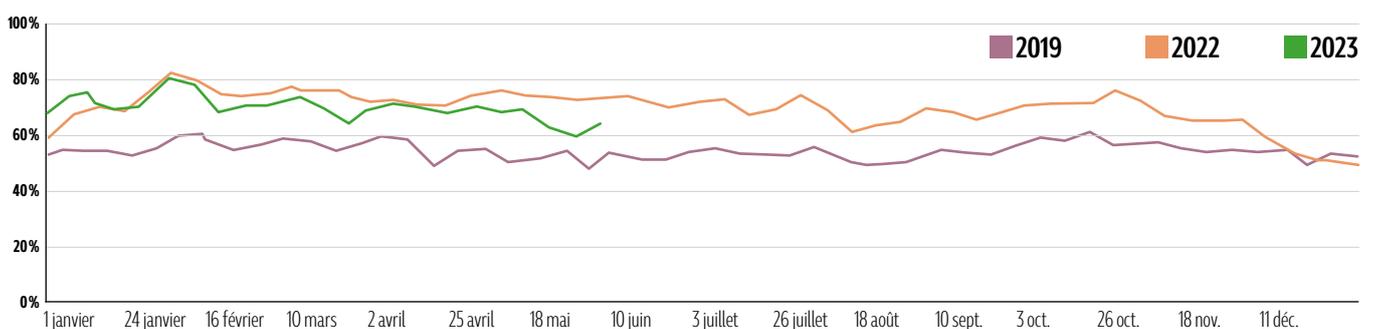
La France conserve un niveau d'activité soutenu, dépassant largement celui de 2019, même s'il s'avère légèrement inférieur à 2022, particulièrement dynamisée par la sortie de la Covid-19.

VOLUME DES RÉSERVATIONS INTERNATIONALES EN FRANCE



Comparativement à 2022, la clientèle française semble se déplacer davantage à l'étranger que sur son propre territoire au cours des dernières semaines. Ceci explique probablement l'écart de taux d'occupation 2022/2023 indiqué précédemment.

VOLUME DES RÉSERVATIONS DOMESTIQUES EN FRANCE



Le recul de la clientèle internationale de ces dernières semaines reste peu significatif.

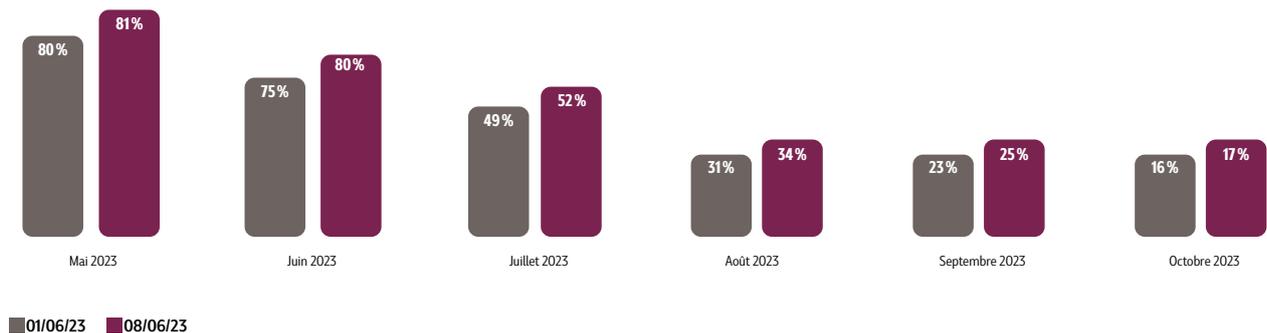


E-AXESS SPOT PILOT : UN MOIS DE MAI À DEUX VITESSES

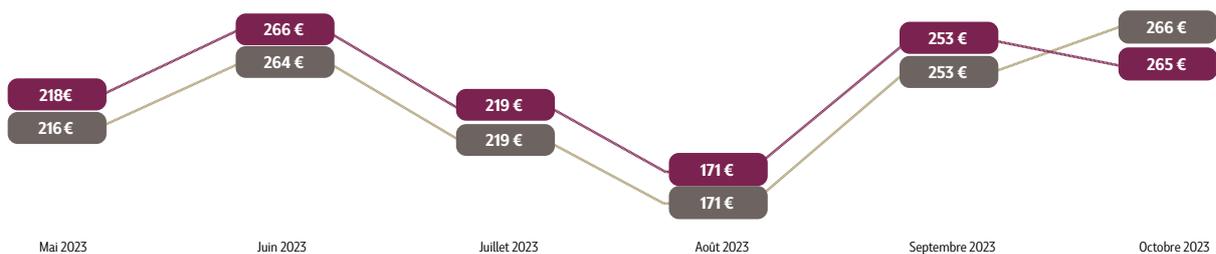
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 8 JUIN 2023
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



TAUX D'OUVERTURE



PRIX MOYEN



Source : E-Axess Spot Pilot au 8 juin 2023

Jalonnée de ponts et jours fériés, l'activité hôtelière se révèle satisfaisante, bien qu'en deçà des attentes en termes de taux d'occupation. **Les prix moyens élevés ont tout de même permis aux hôteliers parisiens de dépasser les RevPAR* de 2019 et de 2022.**

La deuxième quinzaine du mois de mai a été saturée de réservations corporate et leisure.

Mai se clôture ainsi sur les tendances prévues, soit 81 % de taux d'occupation (+ 0,7 points vs 2022) et à 234 € de prix moyen (+10 % vs 2022).

Juin débute avec une activité semblable à celle de 2019, mais en léger recul par rapport à 2022. Les week-ends prolongés du mois sont à l'origine de cette décélération. Les prix moyens devraient néanmoins s'établir une nouvelle fois à plus de 20 % de ceux réalisés en 2019.

Les mois de juillet et août, bien que positifs en termes de montée en charge, restent à confirmer. Le remplissage est plus modéré qu'en 2019.

À date, les performances du mois de juillet sont dynamisées par la Fashion Week.

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



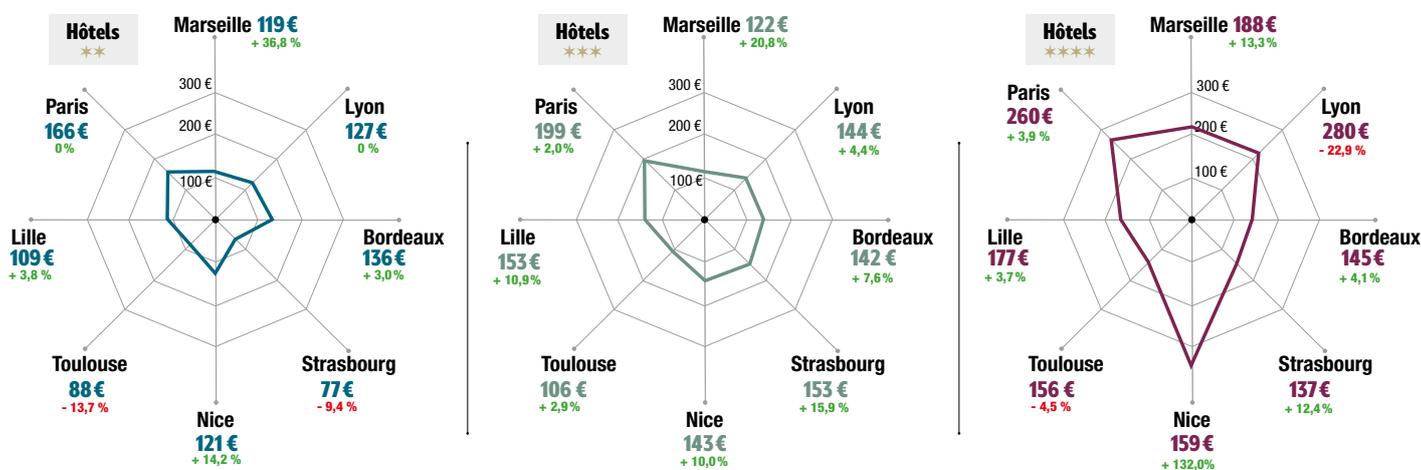


CDS GROUPE : TRANSITION AMORCÉE VERS LA HAUTE SAISON

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



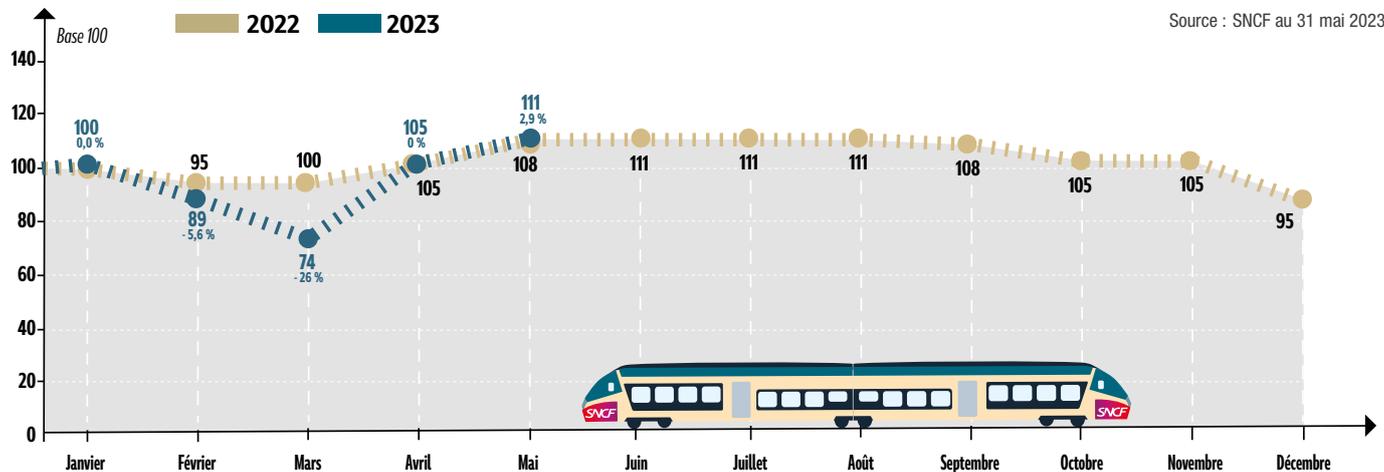
Source : CDS Groupe au 31 mai 2023

Le monitoring des prix affichés en mai sur les différentes plateformes de distribution met en exergue une hausse généralisée. **Portée par les nombreux événements culturels, sportifs et professionnels, la capitale enregistre des tarifs moyens très élevés.** Tous segments confondus, la hausse moyenne est de 2% par rapport au mois précédent, notamment sur les catégories 3 et 4*. Au regard des tendances du mois de juin, ces tarifs devraient encore se renforcer ces prochaines semaines. Dans cette même dynamique, aidées par le pont du mois de mai et par la douceur des températures printanières, les villes de Nice et de Marseille ont enregistré une forte hausse d'attractivité et par conséquent de leurs tarifs. **Cette hausse moyenne est respectivement de 24% et 52% par rapport au mois d'avril, et de +10% et +2% par rapport à 2022.**



SNCF VOYAGES : L'ÉTÉ SERA CHAUD

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



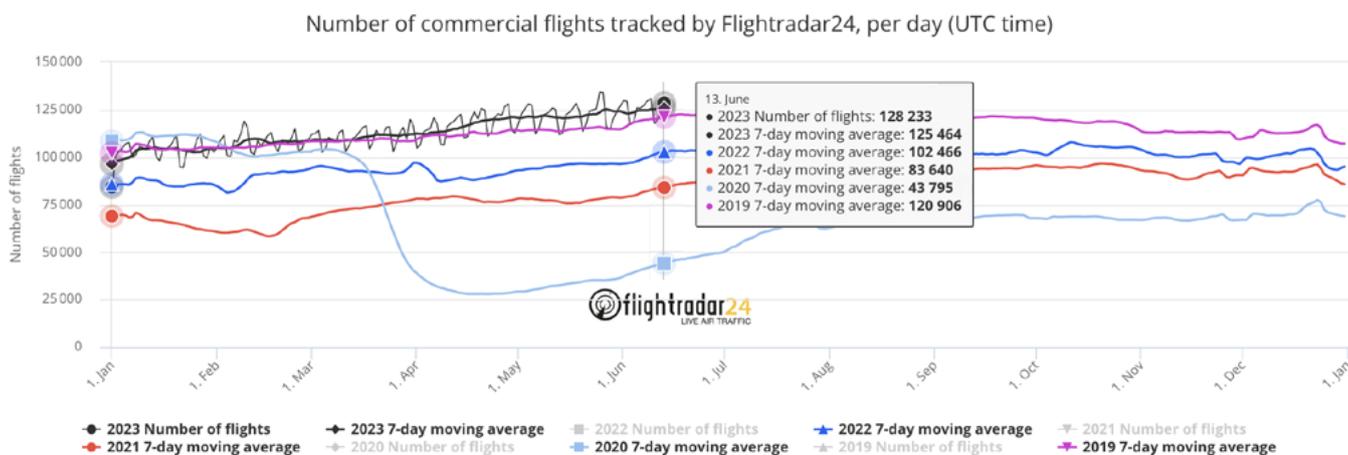
Le mois de mai 2023 a été très satisfaisant pour la SNCF. **Le trafic longue distance enregistre + 3 % par rapport à l'an passé et + 15 % par rapport à 2019.** La période des ponts a incité la clientèle loisirs à se déplacer. Le dynamisme de ce segment de marché ne faiblit pas ! La SNCF sera toutefois particulièrement attentive à la consolidation de la fréquentation de la clientèle professionnelle en juin. Fort des nombreuses réservations anticipées, l'été 2023 s'annonce meilleur que l'an dernier, alors que l'été 2022 avait battu des records d'affluence.

FLIGHTRADAR : NOUVEAUX RECORDS DE TRAFIC AÉRIEN

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



Source : Flightradar au 13 juin 2023



À la fin du mois de mai, le volume de vols commerciaux en France continuait de lentement progresser, pour désormais s'établir à + 6,3 % par rapport aux standards de 2019. **Ainsi, le ciel français compte désormais + 28 % de flux que l'an passé** alors même que la totalité de la clientèle internationale n'est pas pleinement de retour, eu égard au contexte international.



LA BOURSE DES VOLS : EXCELLENT TAUX DE CONVERSION !

(VOLUME DE RECHERCHE ET DE VENTE 2022 VS VOLUME DE VENTE 2023 : 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	132	147	+2,1%
Mai	149	137	Mai	128	148	+8,0%
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 mai 2023

Alors que le volume de recherche de vols secs est en recul de -14% par rapport à l'an passé, **le volume de vente est en hausse de 8%**. Cet excellent taux de conversion traduit une volonté de voyager et est légitimé par la saisonnalité. La fenêtre de réservation, actuellement établie à 64 jours, est similaire à celle de 2019 et supérieure de 11 jours à celle de 2022. **Le panier moyen est en hausse de 41% par rapport à 2019 et de +10% par rapport à 2022**. Le prix moyen des billets progresse de 32% par rapport à celui de 2019. L'Afrique du Nord demeure la première destination vendue. La desserte du Maroc est, quant à elle, en hausse par rapport à 2019.



TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES





DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 31 MAI 2023

YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : + 34 %



UNE EMBELLIE BOURSIÈRE, JUSTE ANTICIPATION D'UN SECOND ÉTÉ D'EXCEPTION ?

Le mois qui vient de s'écouler a vu les valeurs hôtelières littéralement s'envoler. Ces dernières ont en effet progressé de près de 12 % sur les 4 dernières semaines, tandis que le Stoxx 600 perdait 1,3 % et que l'indice Stoxx Travel & Leisure ne gagnait que 1,2 %, sur la même période.

Les performances mensuelles des titres hôteliers restent pour autant hétérogènes, s'étalant de +3,7% pour InterContinental à + 28 % pour Scandic. Depuis le début de l'année, les titres hôteliers enregistrent une progression de + 34 % vs + 8,3 % pour Stoxx 600 et + 26 %, pour le Stoxx T&L.

Compte tenu de ces très larges surperformances, est-ce le moment de tout vendre ?

Bien que d'un naturel prudent, nous ne le pensons pas, mais nous répétons une fois de plus notre recommandation de sélectivité :

- 1/ Rester exposé sur les valeurs dépendant elles-mêmes des marchés dynamiques (Europe et Asie-Pacifique).
- 2/ Rester exposé à des valeurs liquides, qui permettraient, le cas échéant, de sortir sans trop de difficultés en cas de correction de marché.
- 3/ Enfin, choisir des valeurs avec des bilans solides et des valorisations encore acceptables. Accor et Whitbread demeurent nos valeurs préférées.

Notre scénario pour le reste de l'année reste optimiste. Même si les prévisions macroéconomiques restent très prudentes, voir négatives, nous pensons que tant que l'emploi reste à des niveaux élevés et que les salaires continuent de progresser pour compenser l'inflation, il devrait plus s'agir d'un ralentissement ou d'une récession technique, ayant un effet limité sur l'hôtellerie. Dans un tel scénario, les hôteliers semblent plus prêts à laisser filer quelques points d'occupation plutôt que leurs prix moyens. Si néanmoins une correction de marché devait intervenir, elle affecterait inévitablement les titres hôteliers, traditionnellement très sensibles à l'environnement général.

DONNÉES FINANCIÈRES AU 31/06/2023 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	15.7	10.3	8.9	2.2	1.0	0.5
Melia	Hold	9.5	8.5	7.1	5.3	4.3	3.4
NHH	Hold	7.4	6.1	5.6	1.2	0.7	0.5
Scandic	Hold	6.3	7.6	7.6	3.1	3.7	3.3
Whitbread	Buy	11.5	10.3	9.2	-0.3	0.0	0.0
Average	-	12.8	9.7	8.5	1.5	1.0	0.6
US HOTELS							
Choice Hotels	Hold	17.2	15.3	na	2.4	3.0	2.3
Hilton	Hold	18.2	15.6	14.7	2.9	2.7	2.7
Marriott	Hold	17.3	14.4	na	2.5	2.5	na
Travel + Leisure Co.	Buy	7.1	6.4	5.9	3.6	3.5	3.2
IHG	Hold	16.0	13.9	11.6	1.8	2.1	1.5
Average	-	17.2	14.6	13.5	2.6	2.6	2.5

na : non applicable

Source : Deutsche Bank au 31 mai 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