

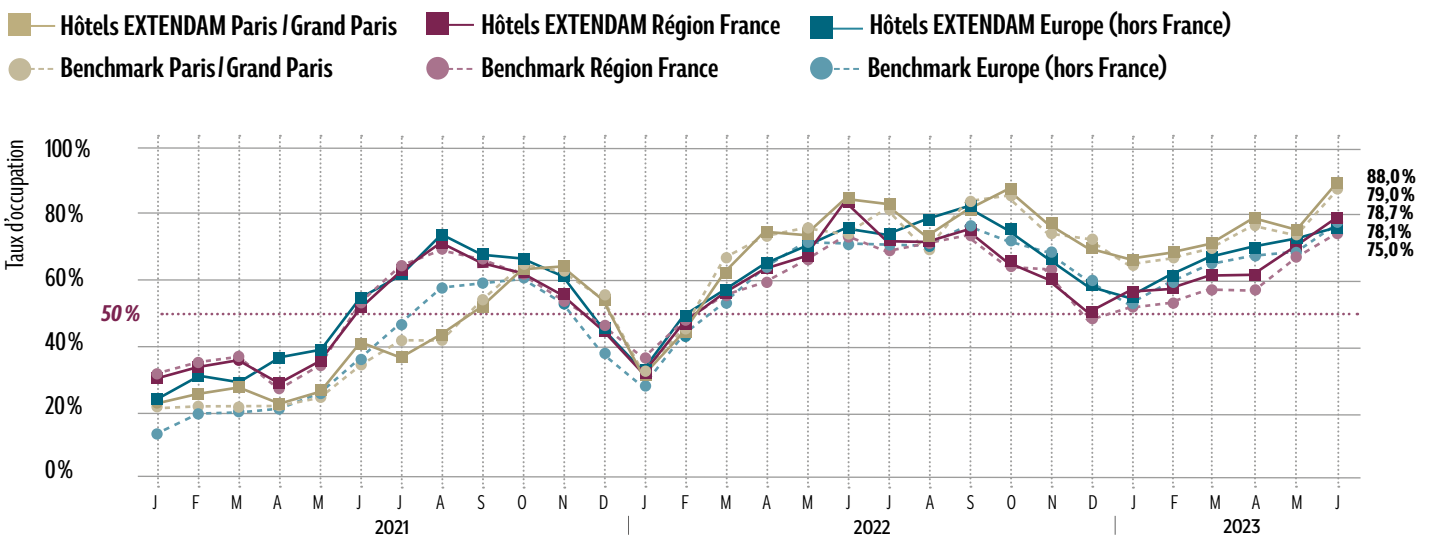


LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 38

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

Avec 316 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 - 30 juin 2023

L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE RENFORCE SON REVPAR* DE + 15 %

L'activité hôtelière française entame sa nouvelle saison estivale avec des résultats supérieurs à ceux de l'an dernier, déjà excellents. **Ainsi, la France clôture le mois de juin à 79% de taux d'occupation (+ 2 points par rapport à l'an dernier).** Portée par les excellents résultats de la capitale, l'Île-de-France affiche un taux d'occupation de 88%, soit une augmentation de + 4 points par rapport à juin 2022. En région, le taux d'occupation atteint 75% comme l'an dernier. Au niveau européen, le taux d'occupation s'établit à 79% contre 76% en l'an passé. **Dans sa globalité, le secteur hôtelier est marqué par des prix moyens très élevés, pourvoyeurs de rentabilité et renforçant les cash-flow des exploitations.**

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



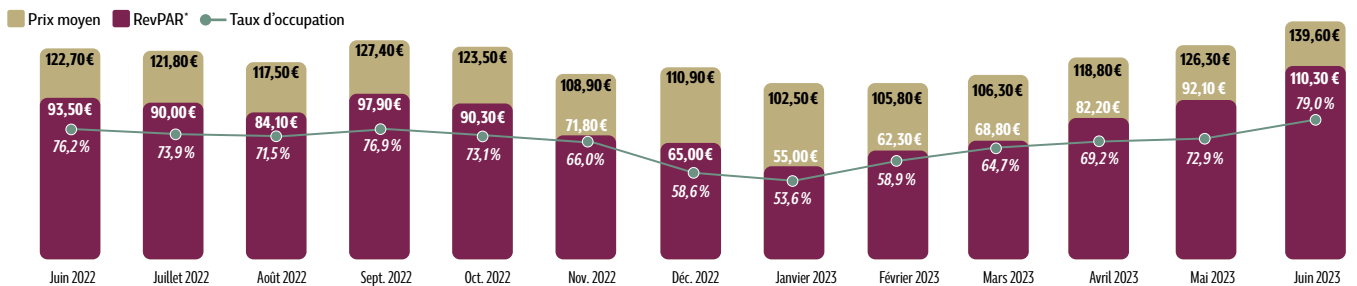
MKG CONSULTING (SUITE)



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

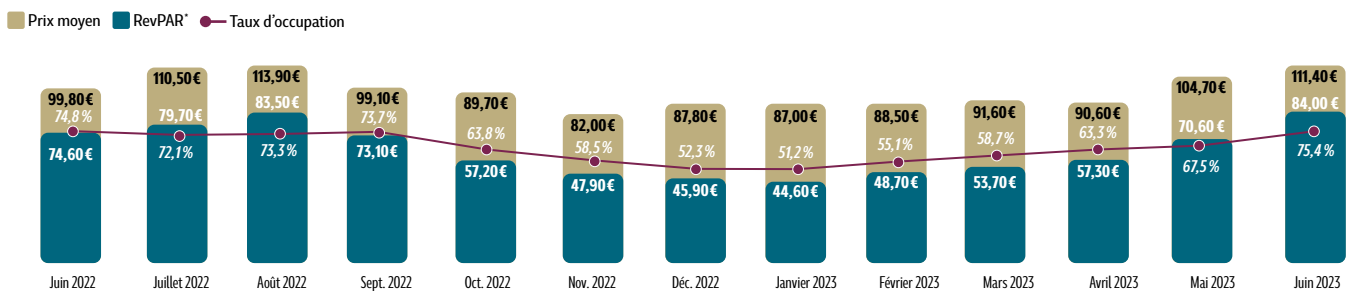
À l'échelle européenne, le RevPAR* augmente de +18% (110 €) par rapport à l'an dernier. En région, le maintien du taux d'occupation, couplé à l'augmentation du prix moyen, permet au RevPAR d'atteindre 84 € (+9 €). En Île-de-France, le taux d'occupation (+4 points) et le prix moyen (+41 €) augmentent de façon significative, stimulant grandement le RevPAR (+34%).

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



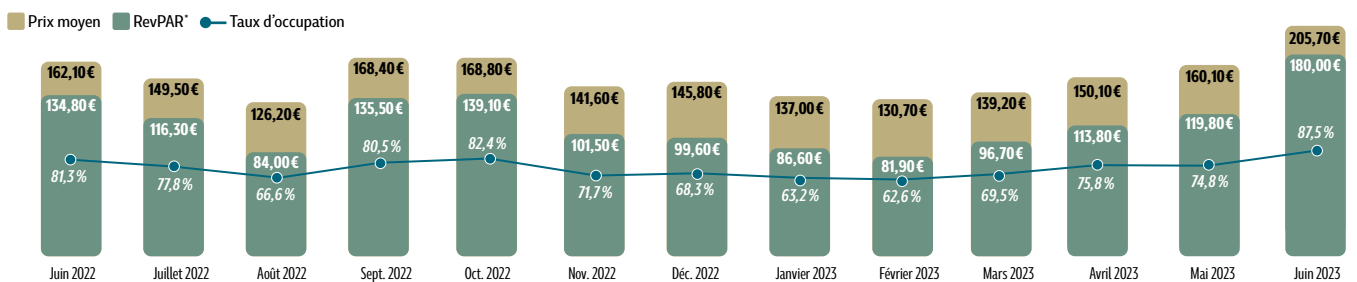
Source : MKG Consulting - 30 juin 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



Source : MKG Consulting - 30 juin 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 30 juin 2023

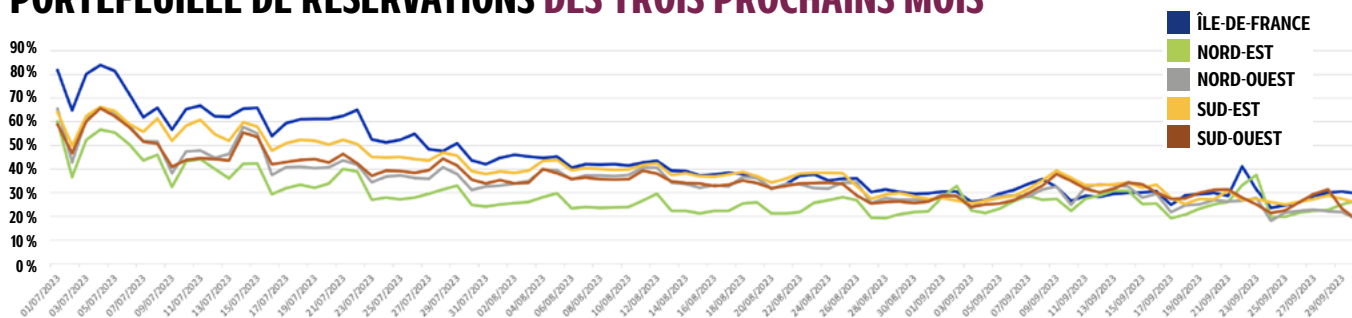
*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur une période donnée.



MKG CONSULTING



PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

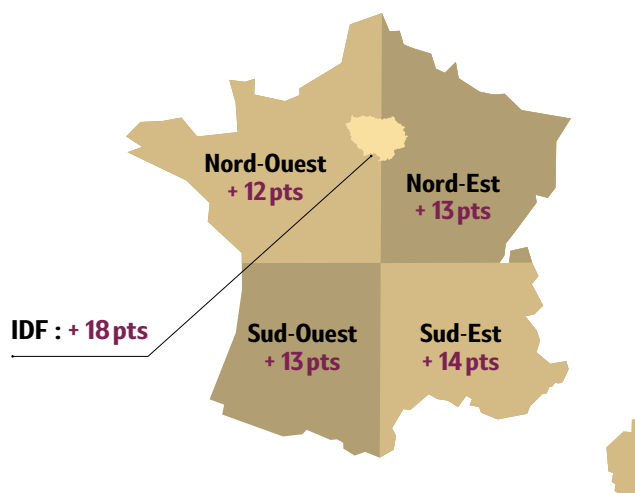


Source : MKG Consulting - 1^{er} juillet 2023

Portée par l'Île-de-France (61%) et le Sud-Est (53%), l'hôtellerie française débute le mois de juillet à 49% de taux d'occupation.

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

Selon les régions, le mois de juin a enregistré une hausse des taux d'occupation de + 12 à + 18 points pour juillet.



Source : MKG Consulting - 30 juin 2023

ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION DES HÔTELS PAR PAYS AU 30 JUIN 2023

	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022	01/2023	02/2023	03/2023	04/2023	05/2023	06/2023	Écart T0 vs 06/2022
France	77,4%	73,9%	70,9%	75,9%	71,4%	63,0%	57,6%	55,2%	57,6%	62,2%	67,0%	69,9%	79,4%	+ 2,0 pts
Allemagne	71,6%	69,1%	67,9%	74,7%	67,9%	65,4%	54,1%	47,5%	56,9%	64,7%	63,0%	70,8%	74,2%	+ 2,6 pts
Belgique	74,6%	71,7%	67,5%	74,3%	75,0%	67,3%	63,4%	50,5%	61,8%	67,5%	72,0%	74,5%	77,4%	+ 2,8 pts
Espagne	77,9%	72,6%	72,2%	77,5%	69,4%	65,7%	54,3%	54,8%	65,0%	67,9%	75,0%	75,8%	80,1%	+ 2,2 pts
Italie	79,9%	75,3%	65,1%	81,5%	78,2%	66,2%	53,9%	55,8%	65,6%	70,3%	75,0%	81,6%	81,5%	+ 1,6 pts
Pays-Bas	78,0%	74,6%	74,0%	77,2%	75,5%	66,9%	58,3%	52,3%	60,3%	68,7%	82,0%	78,4%	82,0%	+ 4,0 pts
Portugal	78,8%	81,9%	86,9%	84,4%	77,1%	57,3%	46,4%	47,0%	53,4%	62,7%	74,0%	80,8%	78,4%	- 0,4 pts
Royaume-Uni	80,1%	82,9%	75,5%	80,9%	78,3%	71,1%	72,0%	63,9%	70,2%	75,7%	77,0%	78,8%	83,6%	+ 3,5 pts

En Europe, le taux d'occupation s'établit à 79%. Le Royaume-Uni et les Pays-Bas affichent les taux d'occupation les plus élevés, atteignant respectivement 84% et 82%. La plus belle croissance de RevPAR* observée en Europe sur l'année écoulée est celle de la France, avec une augmentation de + 21% (116 €).

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



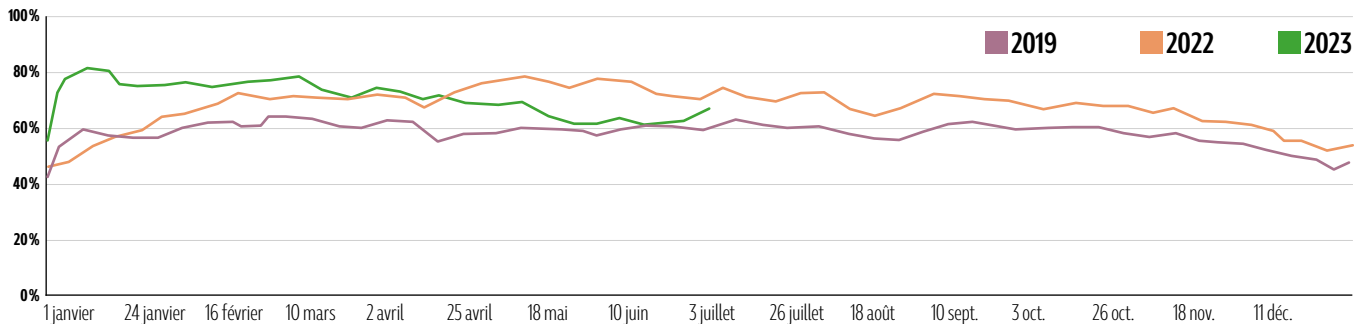
D-EDGE : VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE PAR DATE DE CRÉATION EN 2022, 2023 VS 2019 (ANNÉE DE RÉFÉRENCE)

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



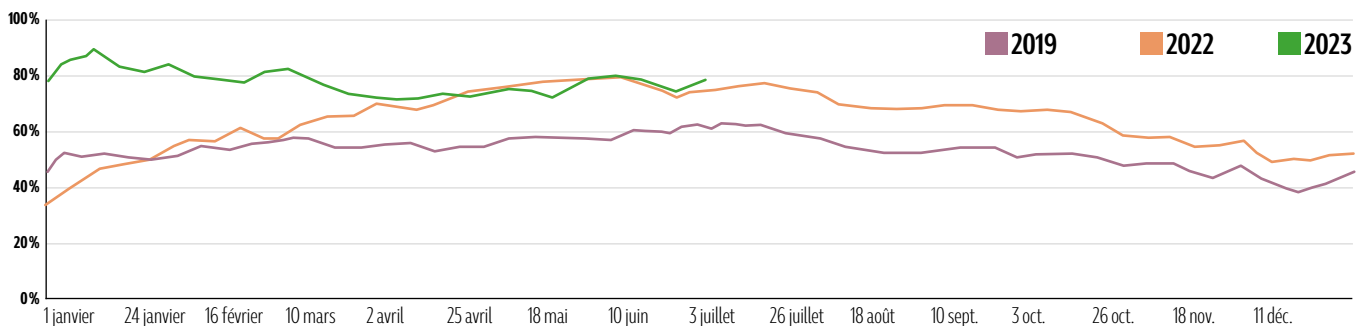
Source : D-EDGE au 3 juillet 2023

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



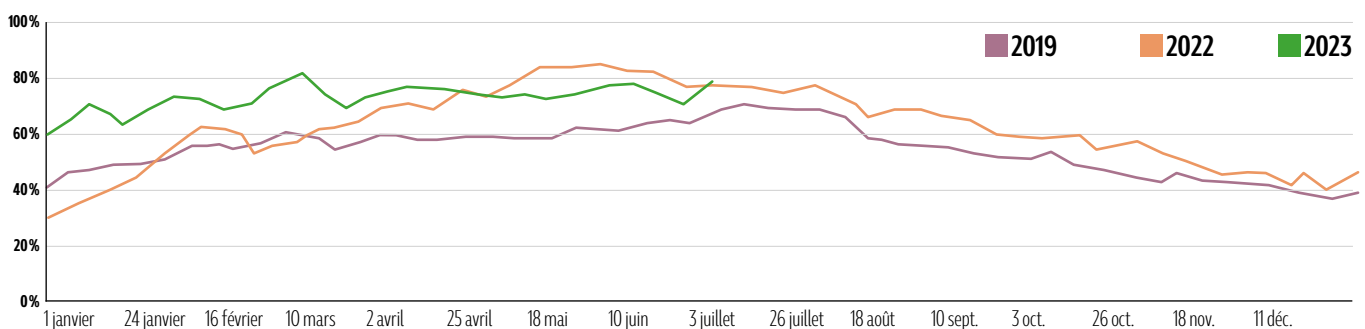
Les moteurs de réservations de d-edge enregistrent un recul des volumes de réservations de la clientèle domestique par rapport à 2022, année de performances exceptionnelles. Cette tendance, particulièrement marquée fin juin et début juillet, a probablement été renforcée par les événements sociaux et les émeutes. **Les volumes de réservations demeurent néanmoins supérieurs à ceux de 2019, avant COVID.**

VOLUME DES RÉSERVATIONS INTERNATIONALES EN FRANCE



La France est une destination très attractive. **Les volumes de réservations provenant de l'international sont supérieurs à ceux de 2022 et beaucoup plus élevés qu'en 2019.**

VOLUME DES RÉSERVATIONS DOMESTIQUES EN CÔTE D'AZUR



La Côte d'Azur enregistre un niveau d'activité très élevé. **La tendance de ces dernières semaines est supérieure à celle de l'an passé.**

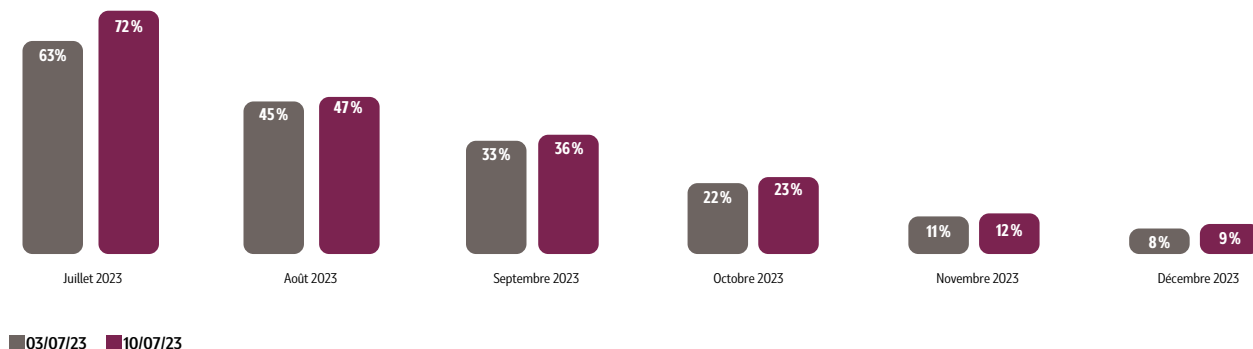


E-AXESS SPOT PILOT : PARIS SOUS EFFERVESCENCE

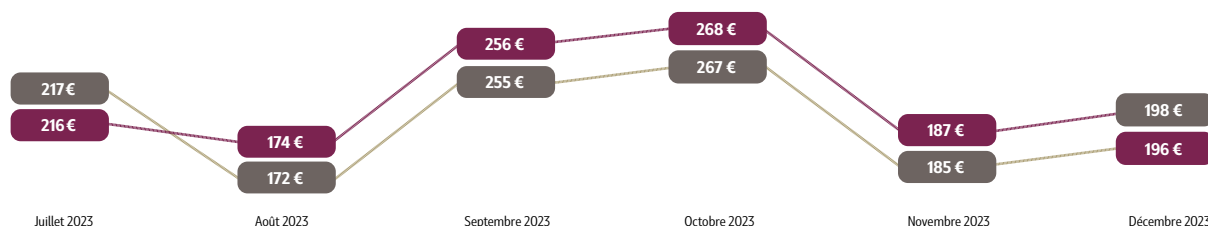
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 3 JUILLET 2023
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



Source : E-Axess Spot Pilot au 3 juillet 2023

Le mois dernier, le monde s'était donné rendez-vous à Paris. Des salons majeurs (VivaTech, AirShow...) et de grands événements (Sommet du climat, Roland Garros, festivals et concerts...) ont dynamisé l'activité hôtelière parisienne, déjà élevée ces précédents mois.

En dépit d'un léger ralentissement des prises de réservations, certainement lié aux émeutes et aux mouvements sociaux, **la capitale clôture le mois de juin à 92% d'occupation. Porté par le segment haut de gamme, son prix moyen s'élève à 310 €.** Entraîné par une hausse de + 28% de prix moyen par rapport à juin 2022 (période exceptionnelle), le RevPAR* parisien évolue ainsi de + 34% en un an. L'hôtellerie 4 et 5* semble renouer avec sa clientèle middle-east, renforçant ainsi cette évolution.

Si un petit flottement a été enregistré début juillet, il s'est rapidement estompé. De bonnes tendances sont ainsi observées jusqu'au 22 juillet. Les ardeurs du prix moyen seront donc à modérer pour lisser l'occupation des semaines suivantes. **La rentrée de septembre s'annonce d'ores et déjà performante à + 15% des résultats de 2022.**

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



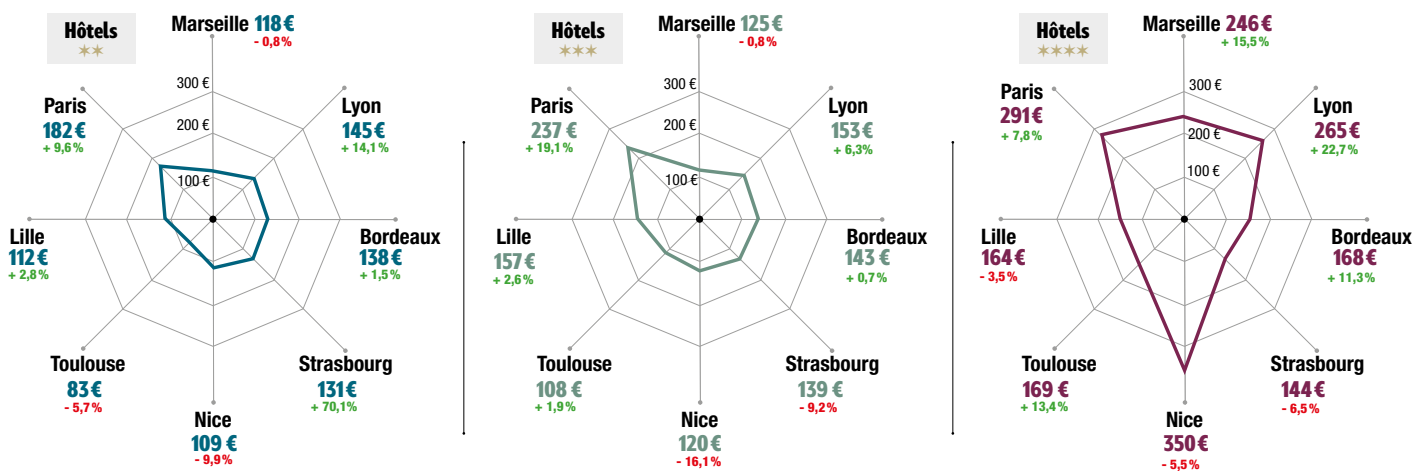


CDS GROUPE : UN SEGMENT AFFAIRES RENFORCE SA PRÉSENCE

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



Source : CDS Groupe au 30 juin 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 affiche des tarifs moyens très élevés.** Tous segments confondus, la hausse moyenne des prix est de 12 % par rapport au mois précédent. **L'ensemble des grandes villes françaises s'est inscrit dans ce même dynamisme durant le mois de juin.**

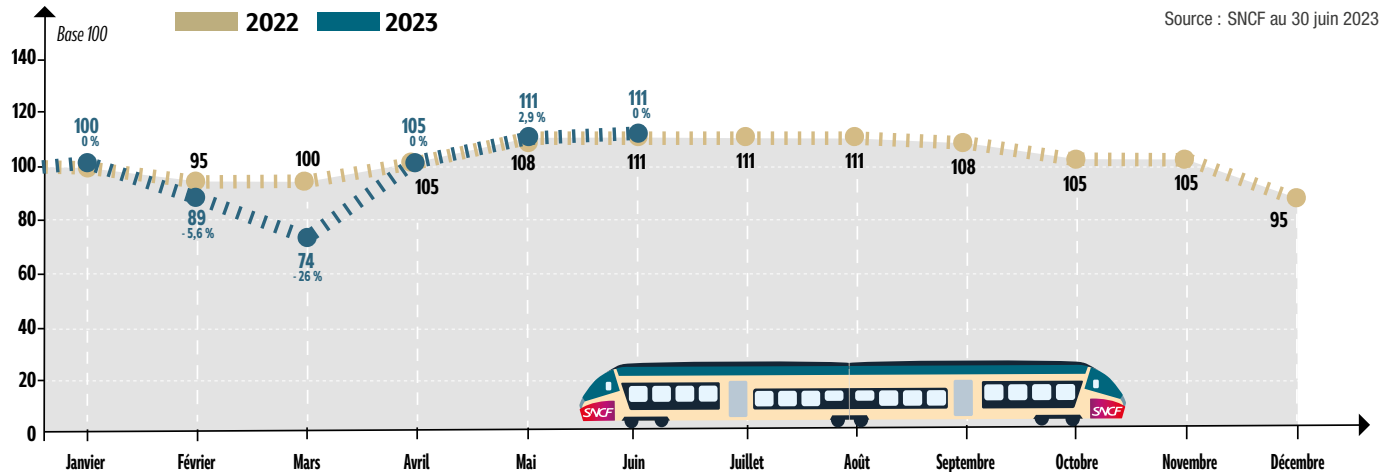
Unique exception, la ville de Nice qui serait en retrait de - 10 % sur le marché corporate par rapport au mois dernier. Cette variation est à nuancer compte tenu de la surperformance de Nice en mai et du mix client qui évolue au profit de clientèle loisirs en cette saison.





SNCF VOYAGES : PRÉSENCE MARQUÉE DE LA CLIENTÈLE D'AFFAIRES

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



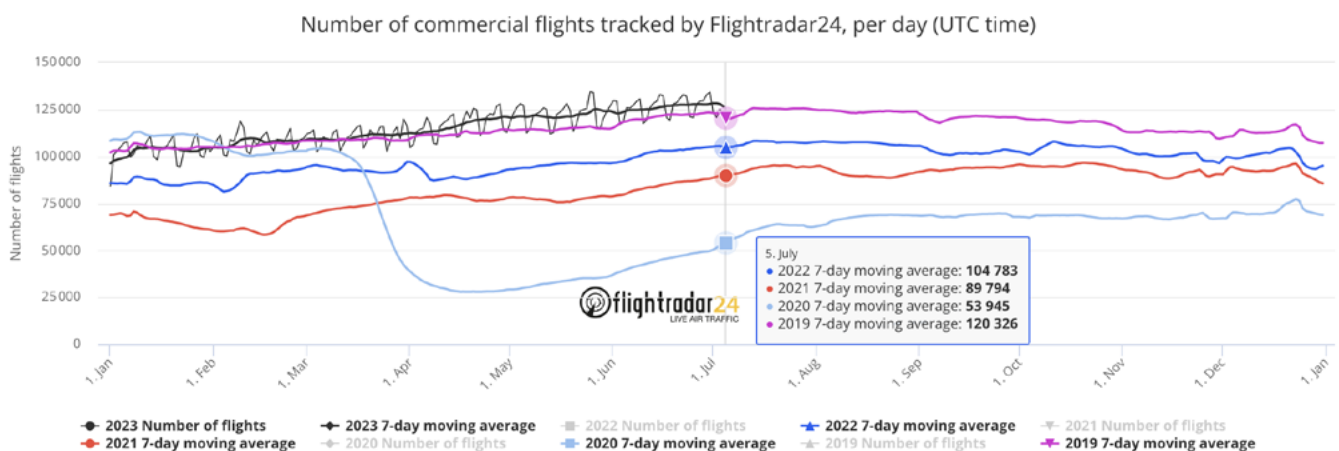
L'activité de la SNCF Voyages reste élevée en juin avec autant de trains en circulation que l'an passé. **Le nombre de voyageurs longue distance est en hausse de 5 % par rapport à 2022. Jamais aussi bien représentée depuis 2020, la clientèle d'affaires contribue fortement à cette performance globale.** En cette veille de grands départs pour les vacances d'été, 550 000 billets de plus que l'an passé ont d'ores et déjà été vendus. La période estivale devrait ainsi battre les records de fréquentation de 2022.

FLIGHTRADAR : NOUVEAUX RECORDS DE VOLS COMMERCIAUX

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



Source : Flightradar au 5 juillet 2023



Depuis 18 mois et en dépit des tumultes sanitaires, géopolitiques et macroéconomiques, le nombre de vols commerciaux en France est en constante hausse. **Ainsi, + 22 % de vols sont enregistrés par rapport à l'an dernier et + 4 % par rapport à 2019.**



LA BOURSE DES VOLS : DES PANIERS MOYENS EN HAUSSE !

(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	110	167	+1,8%
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 30 juin 2023

Alors que la Bourse Des Vols enregistre un recul de 13% du volume des recherches de vols secs, **le volume des ventes est en hausse de + 2% par rapport à l'an passé**. Ce taux de transformation traduit la volonté des clients à voyager. La tendance du mois précédent se confirme néanmoins avec un ralentissement des volumes de ventes, contrastant avec un 1^{er} trimestre 2023 d'euphorie. La fin du « revenge travel » semble désormais actée, le rattrapage des ventes post Covid s'estompe. La date de départ moyen s'établit désormais à 56 jours, soit au même niveau que les standards de 2019. En 2022, alors que la période était encore fébrile, la date de départ était à J+43. **Enfin, les paniers moyens sont en hausse de 44% par rapport à 2019 et de + 12% par rapport à 2022. Le prix moyen des billets est en hausse de 39% vs 2019.**

L'Afrique du Nord est toujours la première destination moyen-courrier. Les États-Unis sont en 4^e position des ventes (57% de volumes de 2019). La Grèce et la Turquie sont les principales destinations recherchées au nord du bassin méditerranéen. Un vif intérêt pour Madagascar est observé. La destination retrouve son niveau de 2019. La Côte d'Ivoire enregistre également une forte progression par rapport à 2019 (+ 300%).



TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES





DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2023

YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : + 33 %



Deutsche Bank

D'EXCELLENTE PERFORMANCES DANS UN CONTEXTE FLOU

Alors que nous considérons en début d'année le second trimestre comme probablement l'un des plus compliqué de l'année compte tenu des effets de base défavorables, il n'en a rien été. **Les mois de mai et juin ont établi des records grâce aux ponts, aux jours fériés et aux salons qui ont dynamisé l'activité hôtelière**, en particulier en France et dans toutes les villes offrant un bon mix «Bleisure» en Europe.

Alternant rebonds forts avec corrections significatives, les marchés financiers n'ont pas connu le calme. **Les performances boursières des titres hôteliers sont excellentes (+ 33 % depuis le début de l'année)** et résistent remarquablement bien comparativement au + 6% des 600 plus grosses valeurs cotées européennes et au + 23% pour l'indice Travel & Leisure.

De plus, les multiples de valorisation restent raisonnables avec un VE/EBITDA 23e de 9.5x, versus un multiple historique moyen de 10 à 11x ou encore un PE 23e de 18.7x contre un multiple historique moyen de 20x environ.

Le contexte restant instable, il convient de rester sélectif. Le 3^e trimestre s'annonce bien avant la belle série d'événements internationaux que seront la Coupe du monde Rugby et les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

DONNÉES FINANCIÈRES AU 30/06/2023 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	6.3	10.5	9.3	2.2	0.9	0.6
Melia	Hold	9.8	7.1	6.1	5.3	3.4	2.7
NHH	Hold	8.5	7.1	6.5	1.2	0.7	0.5
Scandic	Hold	6.9	7.4	7.7	3.1	3.3	3.0
Whitbread	Buy	11.7	19.5	8.8	-0.3	-0.1	-0.2
Average	-	13.2	9.5	8.6	1.5	0.5	0.6
US HOTELS							
Choice Hotels	Hold	15.9	13.9	na	2.4	3.1	2.5
Hilton	Hold	18.6	16.0	15.0	2.9	2.7	2.7
Marriott	Hold	18.1	15.0	na	2.5	2.5	na
Travel + Leisure Co.	Buy	7.7	6.9	6.3	3.6	3.5	3.2
IHG	Hold	15.8	13.8	11.4	1.8	2.1	1.5
Average	-	17.6	14.9	13.7	2.6	2.6	2.5

na : non applicable

Source : Deutsche Bank au 30 juin 2023





BNP PARIBAS REAL ESTATE

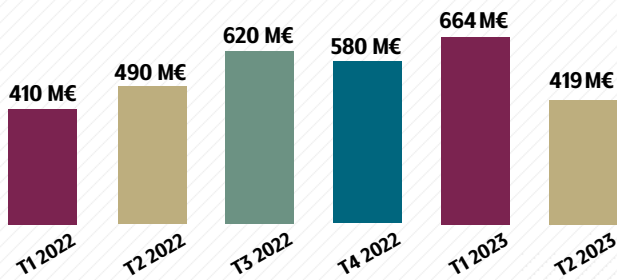


L'HÔTELLERIE : UNE VALEUR STRATÉGIQUE AU-DELÀ DE LA VALEUR FONCIÈRE ET D'EXPLOITATION

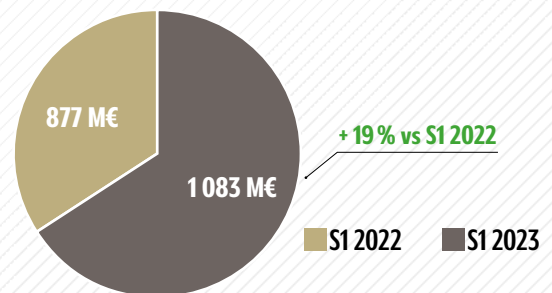
Avec près de 419 millions d'euros investis dans l'hôtellerie française au second trimestre, 2023 totalise d'ores et déjà près de 1,1 milliard d'euros investis dans le secteur, soit + 19 % par rapport au premier semestre 2022. BNP Paribas Real Estate révèle quelques informations du marché dont le parfait équilibre de la répartition géographique des investissements (réalisés 50% en régions et 50% en Île-de-France). 84% des 60 transactions répertoriées cette année sont réalisées sur le segment milieu de gamme (3 et 4 étoiles) et 20% des acquisitions sont supérieures à 30 millions d'euros.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE AU S1 2023

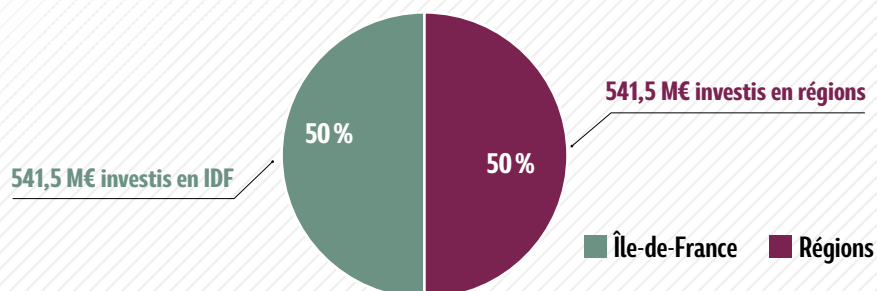
ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS
PAR TRIMESTRE



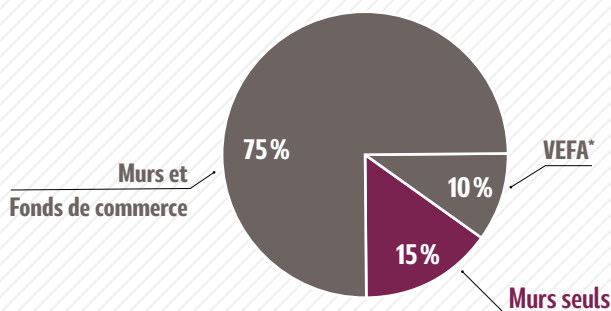
MONTANT DES INVESTISSEMENTS
S1 2023 VS S1 2022



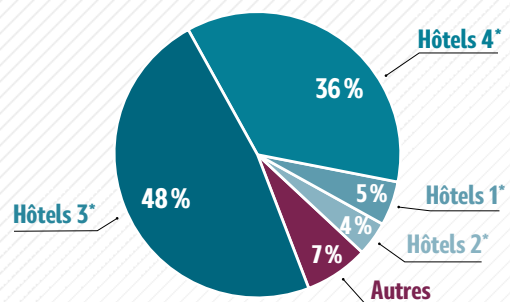
RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS AU S1 2023



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE
(EN VOLUME) AU S1 2023



RÉPARTITION PAR CATÉGORIE
(EN NOMBRE) AU S1 2023



*VEFA : Vente en l'État Futur d'achèvement.

Source : BNP Paribas Real Estate - 30 juin 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 213 opérations d'investissement réalisées au cours des 10 dernières années et un portefeuille de 316 hôtels en France et en Europe, représentant une valeur d'actifs de 3,5 milliards d'euros au 30 juin 2023, 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