

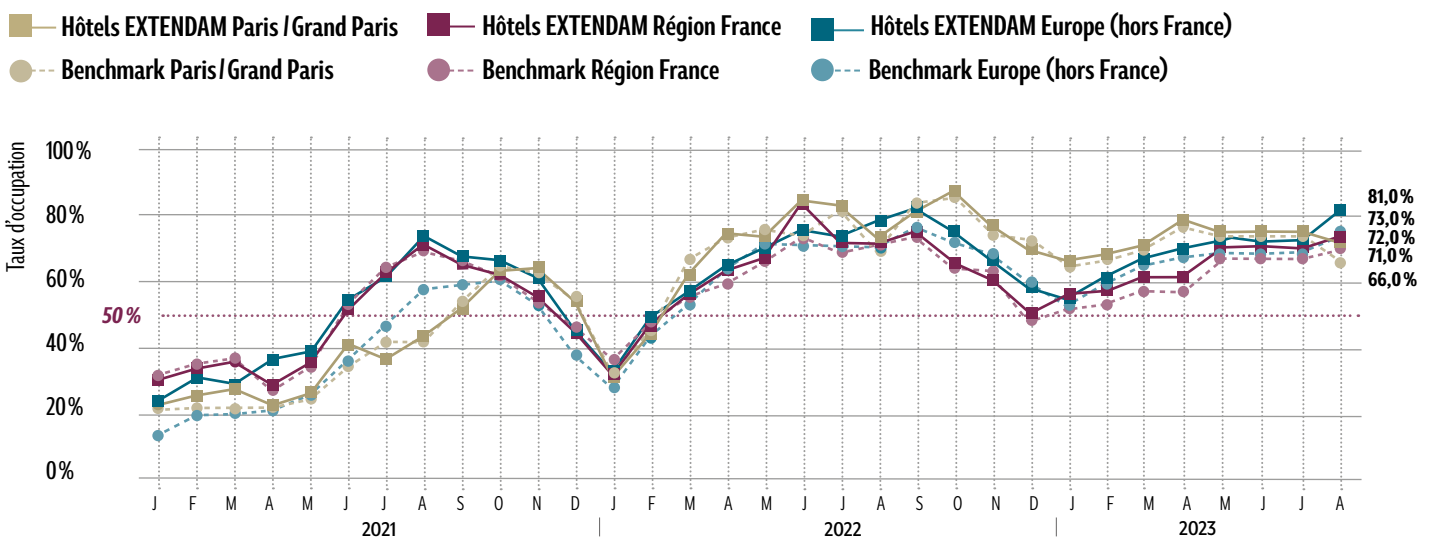


## LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 39

*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 - 31 août 2023

### LES PRIX MOYENS POURSUIVENT LEUR PROGRESSION

Après d'excellents résultats lors de la saison estivale 2022 (+ 21% de RevPAR par rapport à 2019), et malgré un léger recul du taux d'occupation en août (vs août 2022), l'activité hôtelière en France continue néanmoins de générer un chiffre d'affaires croissant grâce aux prix moyens élevés, pourvoyeurs de rentabilité. La France clôture l'été à 69 % de taux d'occupation contre 71 % l'an dernier. En Île-de-France, le taux d'occupation s'établit à 66 %, soit à 1 point de moins qu'en 2022. En régions, les hôtels affichent un taux d'occupation de 71 % (- 3 points par rapport à l'an passé). Au niveau européen, le taux d'occupation atteint 73 %, soit une augmentation de + 1 point par rapport au mois d'août 2022. Avec un RevPAR qui évolue de + 4 % au mois d'août 2023 (vs août 2022), **l'activité hôtelière européenne confirme, de mois en mois, sa résilience et sa performance malgré un contexte macro-économique tendu.**

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



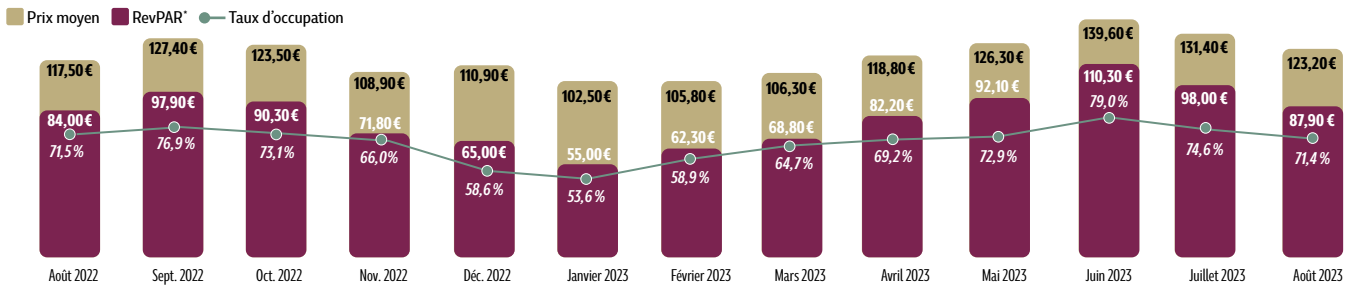
MKG CONSULTING (SUITE)



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

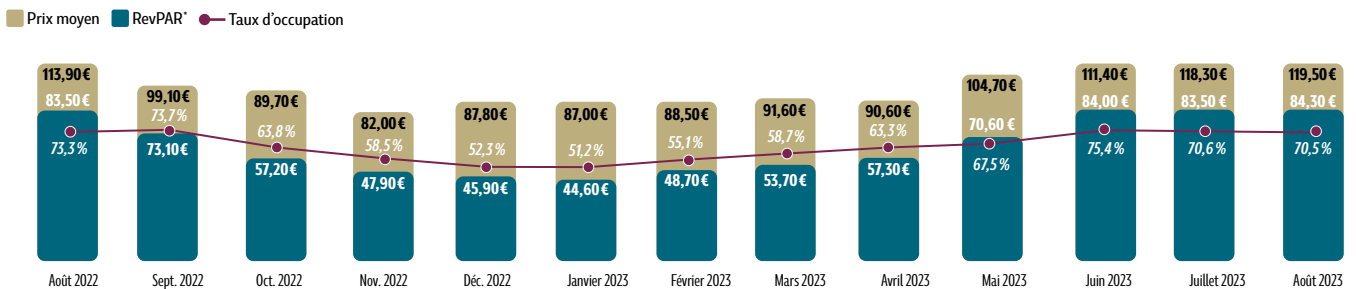
Les RevPAR poursuivent leur progression en France et en Europe. Ils atteignent ainsi 88 € au niveau européen (+4 % par rapport à l'an dernier), grâce à la croissance du prix moyen et 84 € en régions. **Prix moyens et RevPAR augmentent respectivement de 5 % et de + 1 % par rapport à 2022.** En Île-de-France, le prix moyen a augmenté de 6 € permettant au RevPAR (87 €) de croître de + 4 % par rapport à l'an passé.

### PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



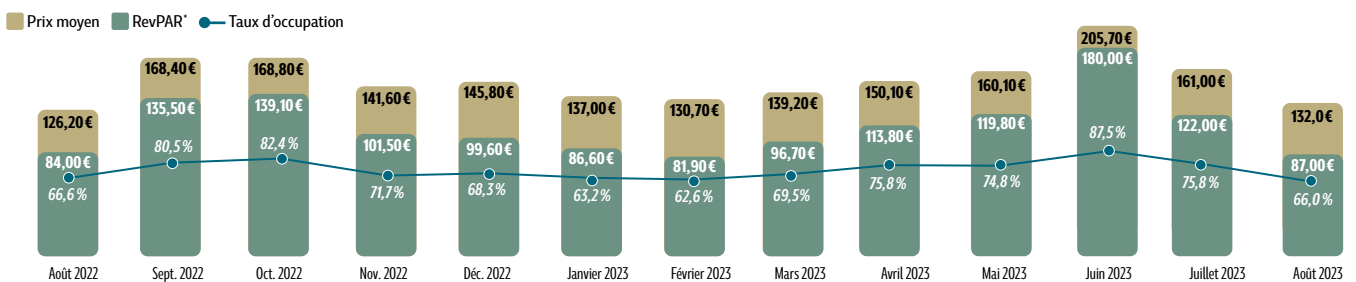
Source : MKG Consulting - 31 août 2023

### PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



Source : MKG Consulting - 31 août 2023

### PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 31 août 2023

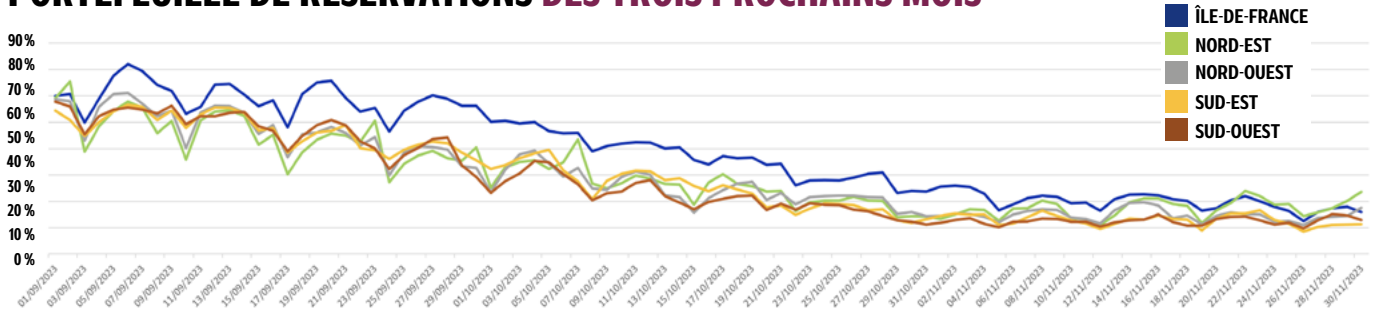
\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur une période donnée.



MKG CONSULTING



## PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

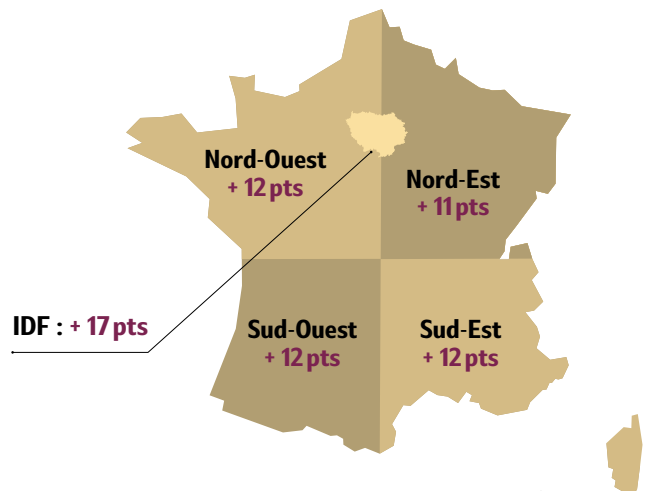


Source : MKG Consulting - 31 août 2023

Portée par l'Île-de-France (59 %), l'hôtellerie française débute le mois de septembre à 49% de taux d'occupation.

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

Selon les régions, le mois d'août a enregistré une hausse des taux d'occupation de + 11 à + 17 points.



Source : MKG Consulting - 31 août 2023

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

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

En Europe, le taux d'occupation du mois d'août s'établit à 71,4%. Le Royaume-Uni et les Pays-Bas affichent à nouveau de belles progressions d'activités (+2,8 points d'occupation). Les quelques variations de taux d'occupation des autres pays sont compensés par la hausse des prix moyens, ce qui permet aux pays de la zone d'afficher un RevPAR de + 4 % par rapport à l'an passé.

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



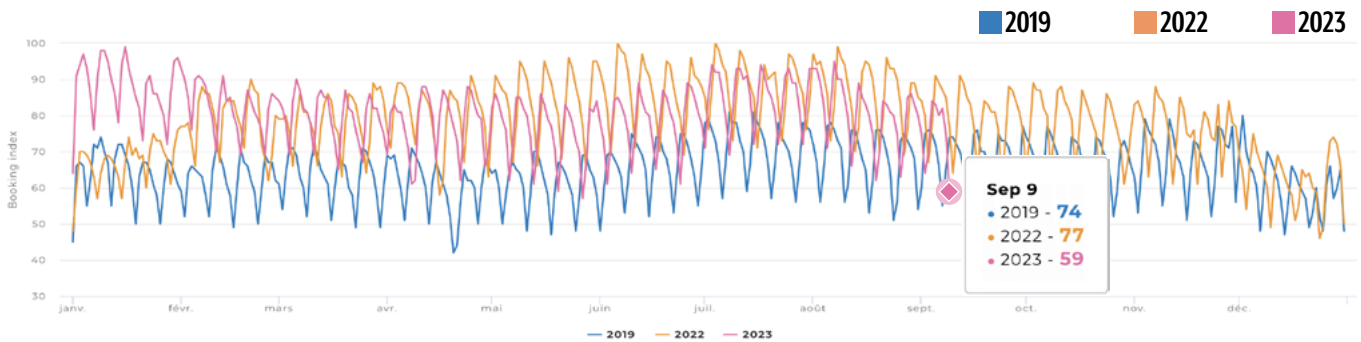
## D-EDGE : VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE PAR DATE DE CRÉATION EN 2022, 2023 VS 2019 (ANNÉE DE RÉFÉRENCE)

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



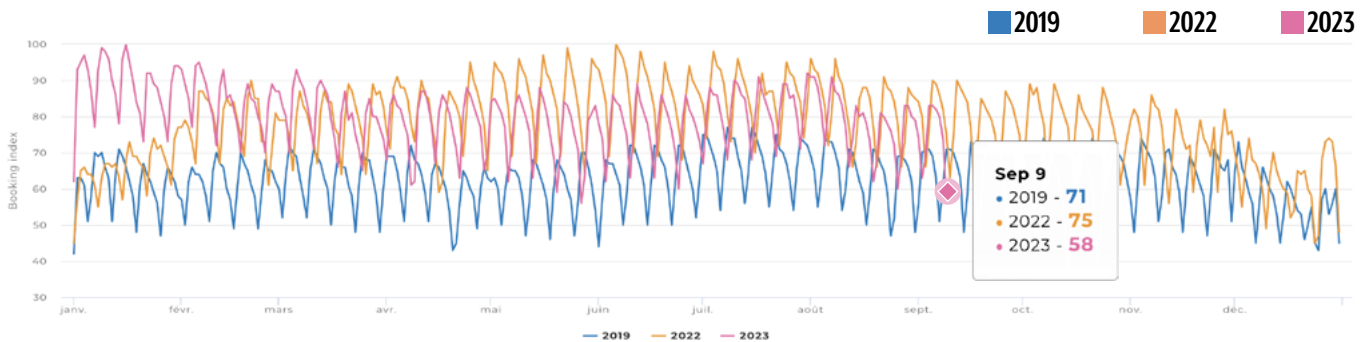
Source : D-EDGE au 9 septembre 2023

### VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE EN 2023 VS 2022 ET 2019



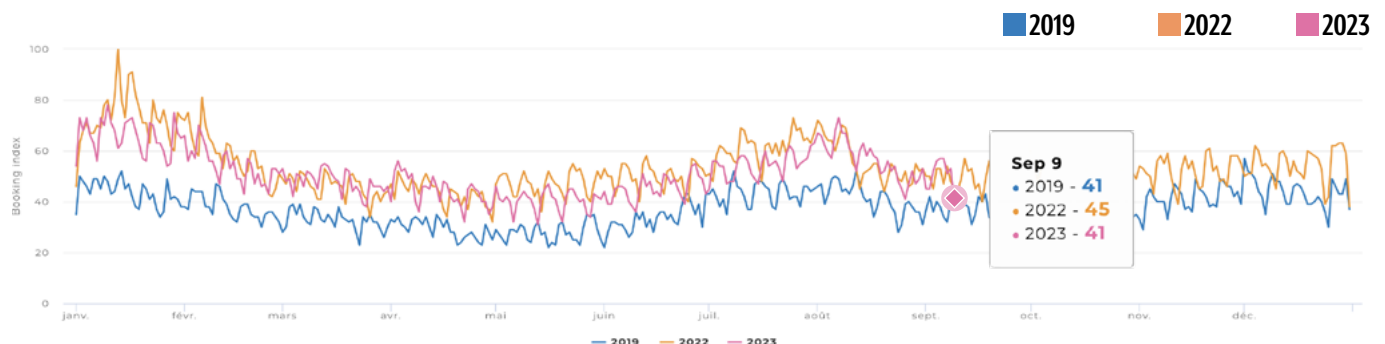
Les moteurs de d-edge révèlent **la constante hausse des volumes de réservations en France par rapport à 2022**, année de performances exceptionnelles. Si la tendance s'était quelque peu ralenti à partir de début juillet, un retour à la hausse a été observé mi-août. Cette excellente dynamique globale reste disparate selon les régions en fonction de la saisonnalité des destinations.

### VOLUME DES RÉSERVATIONS EN ÎLE-DE-FRANCE EN 2023 VS 2022 ET 2019



L'Île-de-France portée par Paris et le retour de la clientèle internationale **surclasse les performances de 2019**, année de référence pré-Covid. Les performances exceptionnelles de 2022 sont légèrement supérieures aux tendances actuelles.

### VOLUME DES RÉSERVATIONS DANS LES ALPES EN 2023 VS 2022 ET 2019



Les surperformances réalisées en 2023 dans les Alpes sont assez semblables aux tendances enregistrées en régions, notamment en Alsace, Bretagne, Charente-Maritime, qui ont accueilli davantage de touristes que les années passées.

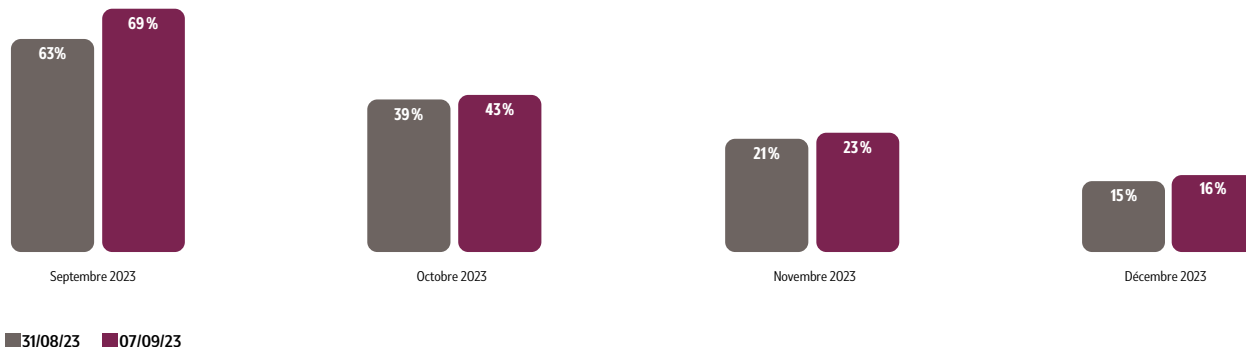


## E-AXESS SPOT PILOT : BEL ÉTÉ 2023 POUR LE GRAND PARIS

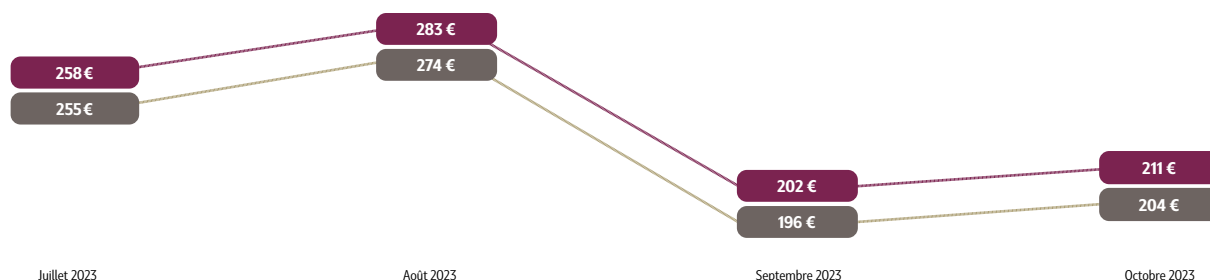
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 3 JUILLET 2023  
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



### TAUX D'OCCUPATION



### PRIX MOYEN



Source : E-Axess Spot Pilot au 7 septembre 2023

Alors que la capitale tirait le RevPAR\* de l'été 2022 en Île-de-France à + 25 % par rapport à 2019, **la petite couronne prend le lead cet été et renforce les performances globales de la région.**

Avec un prix moyen en hausse (+7%) et un léger recul du taux d'occupation (-1 point), Paris voit son RevPAR des deux derniers mois **évoluer de +5,5% par rapport à 2022**. Le Grand Paris enregistre un volume d'activité similaire à celui de l'an passé et voit également ses prix moyens augmenter, portant ainsi le RevPAR de l'été 2023 à **+8% de celui de 2022**.

Les événements sociaux de début juillet n'auront donc que très peu impacté l'activité hôtelière de l'Île-de-France qui semble avoir su renforcer sa clientèle Affaires. La haute saison de septembre semble réellement avoir commencé avec le coup d'envoi de la Coupe du monde de rugby le 8 septembre. **L'activité jusqu'à la fin du mois d'octobre s'annonce très soutenue.**

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



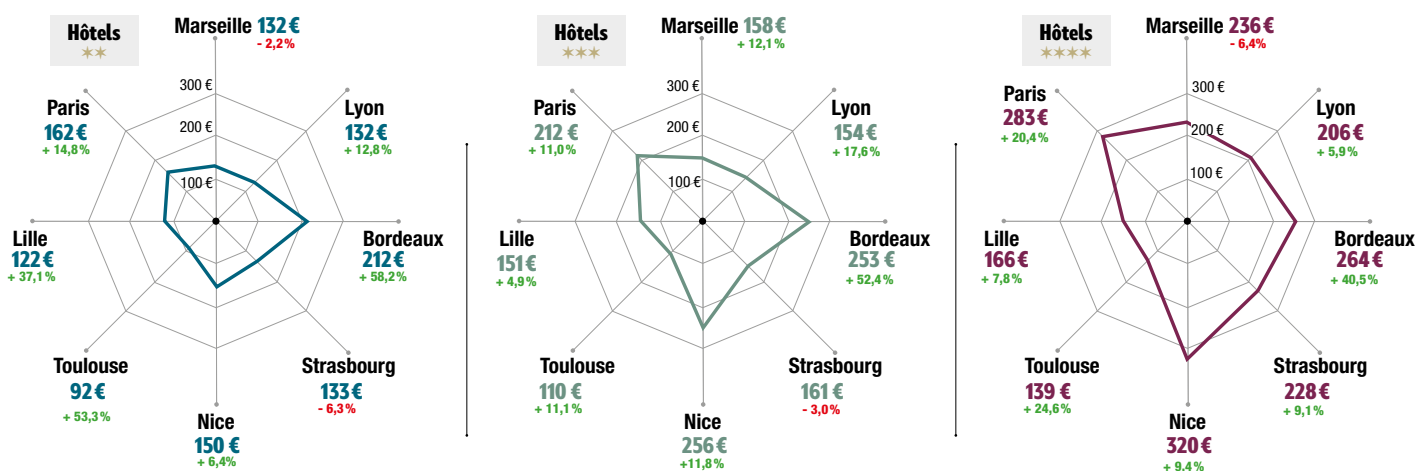


## CDS GROUPE : UN PRICING DICTÉ PAR LA SAISONNALITÉ

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



Source : CDS Groupe au 31 août 2023

Le monitoring des prix affichés cet été sur les différentes plateformes de distribution met en exergue la saisonnalité et les bonnes tendances des villes ensoleillées de Nice, Bordeaux ou encore Toulouse. Ces dernières enregistrent des pricing élevés du 2 au 4 étoiles. À contrario, délaissées de l'affluence de la clientèle affaires pendant l'été, les villes de Paris, Nantes ou Lille ont dû revoir leurs ardeurs commerciales de ces précédents mois. **Les nombreux événements sportifs et professionnels de la rentrée devraient néanmoins homogénéiser le marché hôtelier des grandes villes françaises.**

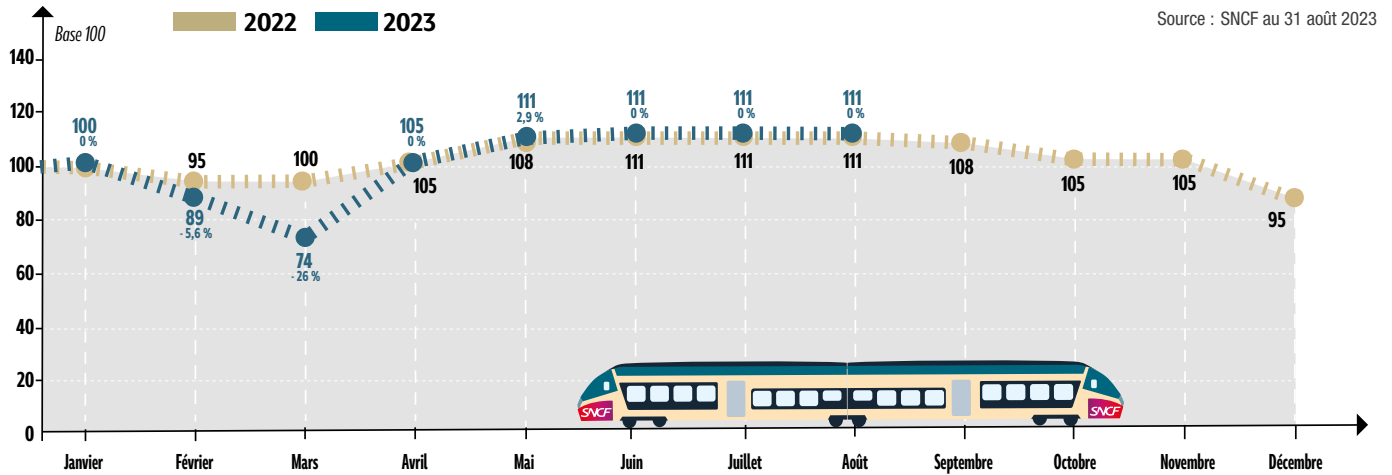




## SNCF VOYAGES : ETÉ 2023 : NOUVEAU RECORD DE PASSAGERS TRANSPORTÉS



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



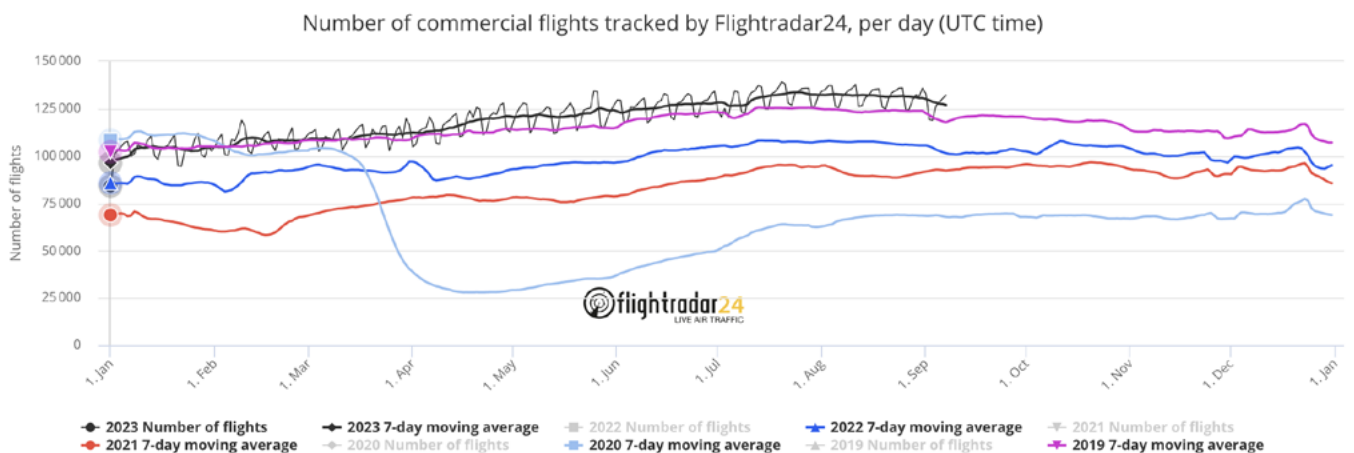
Alors que la SNCF Voyages enregistrait un premier record de fréquentation lors de la saison estivale 2022, grâce à une clientèle domestique très présente, l'été 2023 surpasse ces performances. **Les 21000 trains en circulation chaque mois ont ainsi transporté 2% de voyageurs supplémentaires.** Le littoral français a de nouveau été très demandé (Côte d'Azur, Sud-Ouest, Bretagne). L'arrivée de Ouigo à La Rochelle a permis de développer le trafic de 12% vers la Charente Maritime. En montagne, l'Alsace et la Bourgogne enregistrent de belles progressions et renforcent les performances globales de ces deux derniers mois. Le retour de plus en plus marqué de la clientèle affaires annonce également une rentrée soutenue.

## FLIGHTRADAR : NOUVEAUX RECORDS DE VOLS COMMERCIAUX



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

Source : Flightradar au 8 septembre 2023



Depuis 18 mois et en dépit des tumultes sanitaires, géopolitiques et macroéconomiques, le nombre de vols commerciaux en France est en constante hausse. **Le mois d'août établit de nouveaux records d'activité pour la 6<sup>e</sup> mois consécutif avec +23,7% de vols enregistrés par rapport à l'an dernier et +5,4% par rapport à 2019.**



## DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 31 AOÛT 2023

**YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : + 34 %**



### UN ÉTÉ ET DES INDICES BOURSIERS SOLIDES

Alors que les effets de base deviennent mois après mois de plus en plus défavorables, **la croissance des RevPAR\* se confirme néanmoins en Europe. Si cette dernière est plus faible que sur les 18 derniers mois, une certaine résilience est malgré tout observée.**

La Coupe du monde de rugby et la perspective des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 devraient soutenir le marché français, à l'heure où l'Italie, l'Espagne, le Portugal ou l'Angleterre affichent également des taux de croissance presque indécents. À l'inverse, l'Allemagne, la Suisse ou la Finlande restent en-deçà de leurs niveaux pré-crise et semblent avoir du mal à raccrocher les wagons.

Dans un contexte où l'inflation reste élevée, les banques centrales continuent à afficher une certaine inflexibilité. Les PMI, créations d'emplois, mises en chantiers, etc. commencent à ralentir. Si l'hôtellerie a jusqu'à présent affiché une croissance solide, les craintes se multiplient à l'observation d'un amoncellement de nuages (immobilier en berne, prix trop élevés, etc.). Nous conservons donc une vue sélective et prudemment optimiste. Accor et Whitbread restent nos valeurs préférées pour leur exposition géographique, leurs positionnements majoritairement économiques/midscale et leurs bilans extrêmement solides. Accor a même vu sa notation relevée par S&P à BBB- / outlook stable, ce qui fait revenir le groupe dans la catégorie investment grade et lui autorise un retour à l'actionnaire.

Boursièrement parlant, l'été s'est révélé sans saveur, mais **les valeurs de l'hôtellerie continuent à afficher une performance YTD de + 34 %, alors que le Stoxx 600 ne gagne que 7 % et le Stoxx T&L + 17 %...** Une performance plus qu'honorable. Le surplace de l'été ne prête donc pas à conséquence. Reste à savoir si l'aplatissement progressif de la courbe de croissance des RevPAR ne va pas mettre en danger cette performance. Nous persistons donc à recommander de sécuriser des profits régulièrement plutôt que de continuer à jouer avec un maximum de risque des valeurs hôtelières traditionnellement hyper-réactives à la moindre mauvaise nouvelle.

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

### DONNÉES FINANCIÈRES AU 31/08/2023 YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES

	REC.	EV / EBITDA (x)			Net debt / EBITDA (x)		
		CY22E	CY23E	CY24E	CY22E	CY23E	CY24E
<b>EUROPEAN HOTELS</b>							
Accor	Buy	16.5	10.3	10.0	2.2	1.1	0.7
Melia	Hold	9.6	7.0	6.0	5.3	3.4	2.7
NHH	Hold	8.3	6.4	5.9	1.2	0.7	0.5
Scandic	Hold	6.4	6.8	7.0	3.1	3.3	3.1
Whitbread	Buy	12.8	9.8	9.0	-0.3	-0.2	-0.2
Average	-	13.7	9.5	8.3	1.5	0.8	0.6
<b>US HOTELS</b>							
Choice Hotels	Hold	17.2	14.8	na	2.4	2.7	2.1
Hilton	Hold	19.2	16.2	14.6	2.9	2.8	2.7
Marriott	Hold	19.8	15.9	na	2.5	2.6	na
Travel + Leisure Co.	Buy	7.5	7.0	6.6	3.6	3.9	3.8
IHG	Hold	17.7	15.0	13.1	1.8	2.0	1.6
Average	-	18.9	15.7	13.9	2.6	2.6	2.5

na : non applicable

Source : Deutsche Bank au 31 août 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 3,6 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](http://www.extendam.com)

Suivez-nous sur LinkedIn et Twitter : EXTENDAM et @EXTEND\_AM