

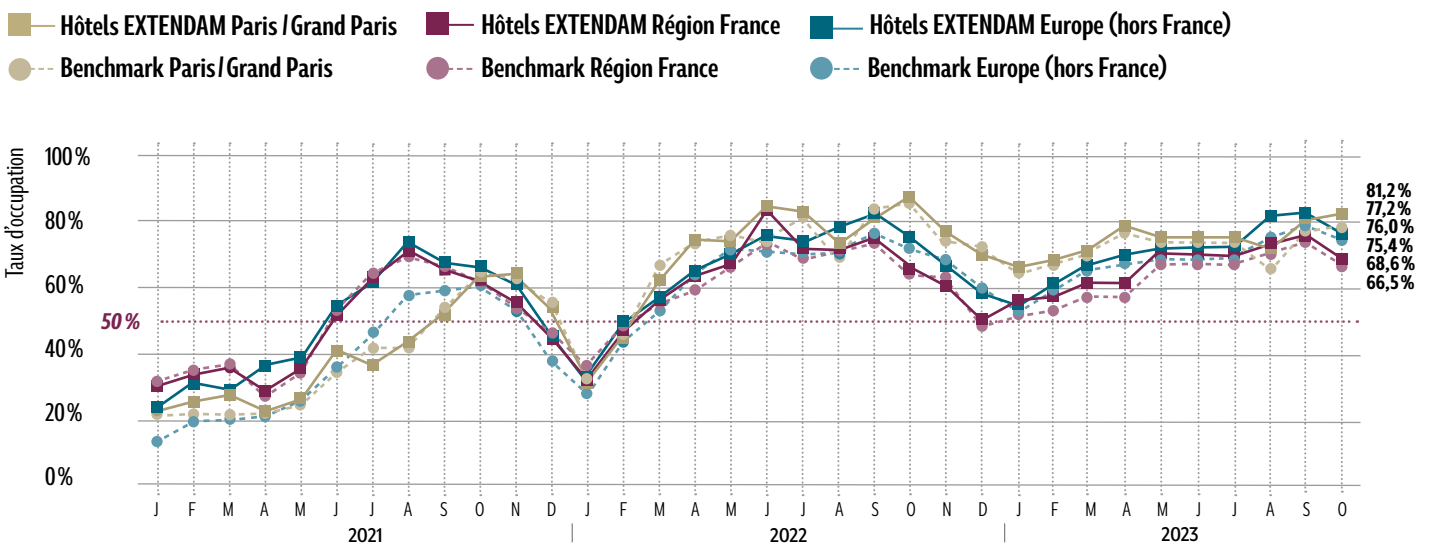


*En partenariat avec MKG Consulting,
D-EDGE, E-Axess-Spot Pilot,
SNCF Voyages, Flightradar,
CDS Groupe, Deutsche Bank.*

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 41

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 octobre 2023

LA CLIENTÈLE «BLEISURE» ANIME LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

En France, le marché hôtelier clôture le mois à 70% de taux d'occupation contre 71% l'an dernier. **Grâce à l'augmentation continue des prix moyens, le RevPAR* augmente de + 7% sur la même période.** L'Île-de-France présente un taux d'occupation de 77%, soit 4 points de moins que l'an dernier. Le taux d'occupation reste stable en région (67%) comme en Europe (75%). Certaines métropoles régionales (Saint-Étienne, Marseille et Lille) affichent **une croissance de RevPAR de près de 30%**, dynamisées par le regain de clientèle d'affaires et les vacances de la Toussaint.

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



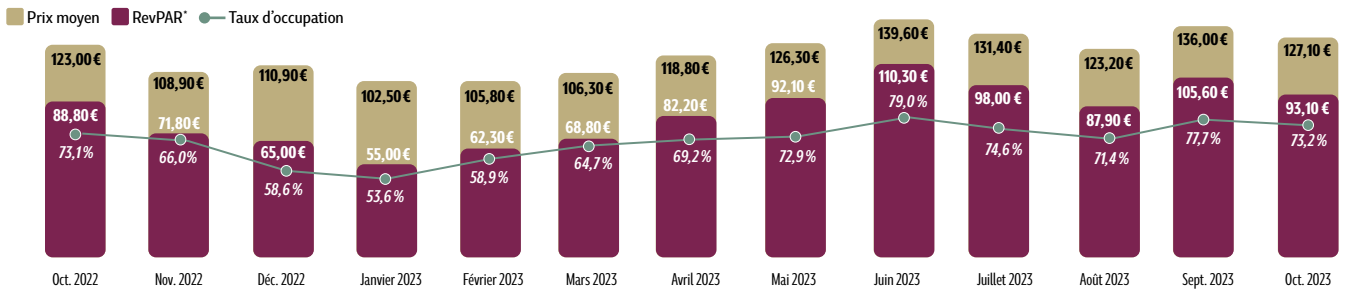
MKG CONSULTING (SUITE)



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

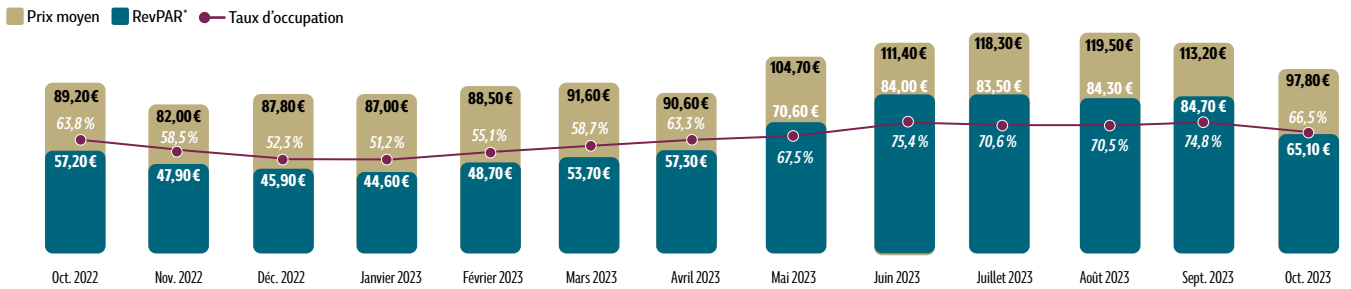
Le mois d'octobre est marqué par des dynamiques propres à chaque marché (arrière-saison estivale, foires et salons, Coupe du monde de rugby...). En Europe, le RevPAR* atteint 93€, soit + 5 % par rapport à 2022. **Sur le mois écoulé, les régions observent une croissance du RevPAR* très prononcée (+ 12%) tandis que l'Île-de-France renforce ses acquis via les prix moyens pratiqués (+ 3,5%).**

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



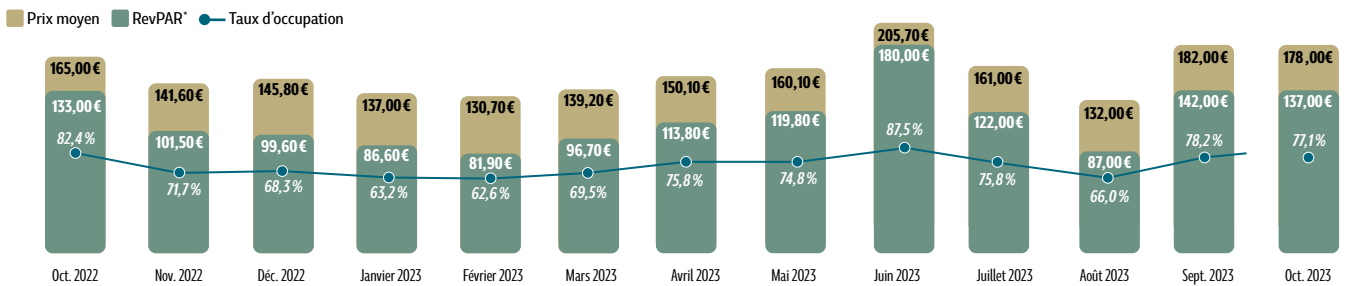
Source : MKG Consulting - 31 octobre 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



Source : MKG Consulting - 31 octobre 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 31 octobre 2023

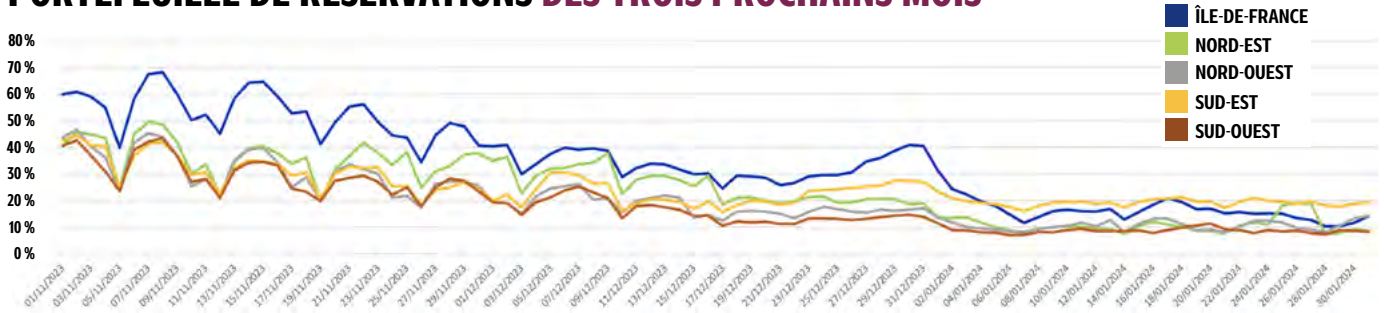
*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur une période donnée.



MKG CONSULTING



PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

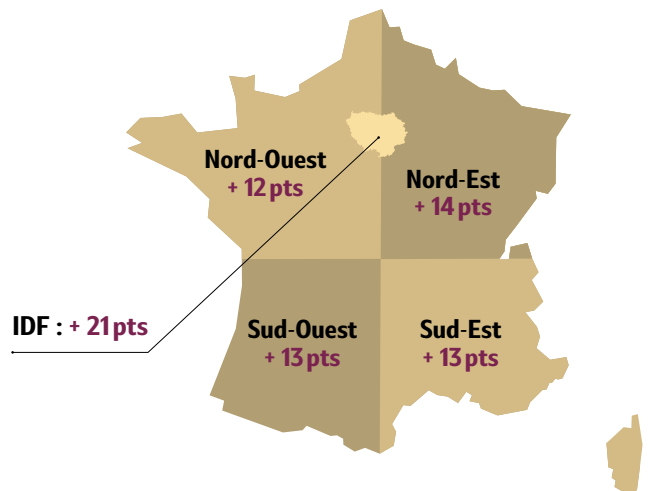


Source : MKG Consulting - 1 novembre 2023

Portée par l'Île-de-France (53 %) et le Nord-Est (37%), l'hôtellerie française débute le mois de novembre à 36 % de taux d'occupation.

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

Au cours du mois d'octobre et selon les régions, les portefeuilles de réservations du mois de novembre ont évolué de +13 à +21 points.



Source : MKG Consulting - 31 octobre 2023

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

	10/2022	11/2022	12/2022	01/2023	02/2023	03/2023	04/2023	05/2023	06/2023	07/2023	08/2023	09/2023	10/2023	Écart T0 vs 10/2022
France	71,4 %	63,0 %	57,6 %	55,2 %	57,6 %	62,2 %	67,0 %	69,9 %	79,4 %	72,3 %	69,1 %	75,9 %	69,9 %	- 1 pts
Allemagne	67,9%	65,4%	54,1%	47,5%	56,9%	64,7%	63,0%	70,8%	74,2%	69,4%	66,7%	76,7%	70,1%	+ 2 pts
Belgique	75,0%	67,3%	63,4%	50,5%	61,8%	67,5%	72,0%	74,5%	77,4%	71,8%	67,5%	78,4%	76,4%	+ 1 pts
Espagne	69,4%	65,7%	54,3%	54,8%	65,0%	67,9%	75,0%	75,8%	80,1%	77,8%	75,8%	81,1%	81,0%	+ 12 pts
Italie	78,2%	66,2%	53,9%	55,8%	65,6%	70,3%	75,0%	81,6%	81,5%	79,2%	65,7%	82,7%	81,7%	+ 3 pts
Pays-Bas	75,5%	66,9%	58,3%	52,3%	60,3%	68,7%	82,0%	78,4%	82,0%	78,3%	77,0%	79,0%	77,6%	+ 2 pts
Portugal	77,1%	57,3%	46,4%	47,0%	53,4%	62,7%	74,0%	80,8%	78,4%	79,1%	83,0%	85,5%	79,8%	+ 3 pts
Royaume-Uni	78,3%	71,1%	72,0%	63,9%	70,2%	75,7%	77,0%	78,8%	83,6%	84,2%	80,8%	83,8%	81,1%	+ 3 pts

L'Europe (hors France) affiche un taux d'occupation de 75%, celui-ci reste stable par rapport à l'an dernier. Stimulés par l'été indien, les pays méditerranéens continuent d'afficher des taux d'occupation élevés.

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



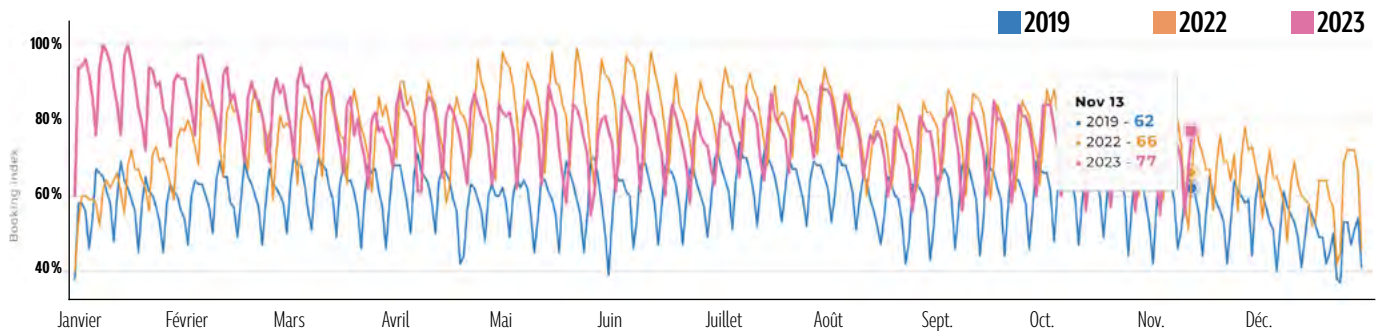
D-EDGE : VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE PAR DATE DE CRÉATION EN 2022, 2023 VS 2019 (ANNÉE DE RÉFÉRENCE)



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

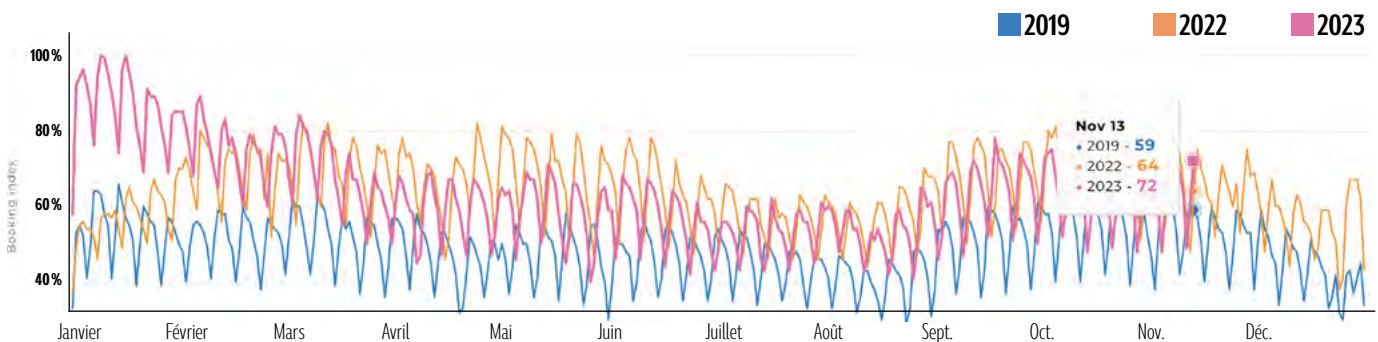
Source : D-EDGE au 13 novembre 2023

VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE EN 2023 VS 2022 ET 2019



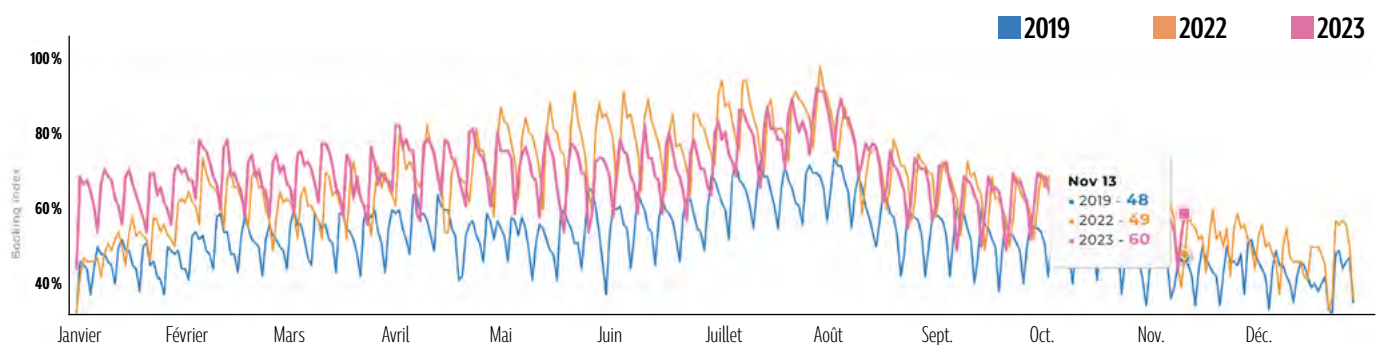
Les moteurs de réservations de d-edge révèlent la stabilité des volumes de réservations en France par rapport à 2022 et une surperformance par rapport à 2019. Si la tendance s'était quelque peu ralentie cet été, la dynamique de cet automne est très satisfaisante et annonce une fin d'année soutenue.

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



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

VOLUME DES RÉSERVATIONS DANS LES RÉGIONS EN 2023 VS 2022 ET 2019



Les régions démontrent une nouvelle fois leur résilience avec un volume d'activité s'inscrivant dans les records établis en 2022 et dépassant fortement ceux de 2019.

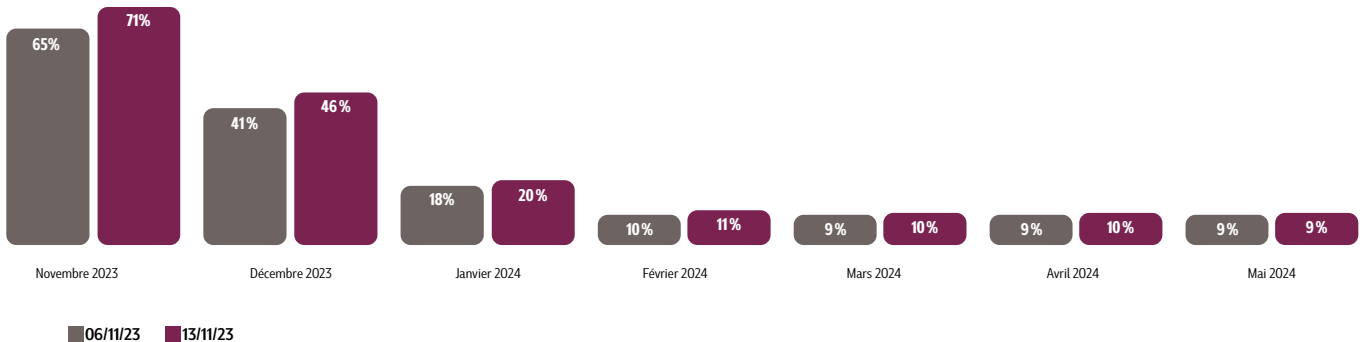


E-AXESS SPOT PILOT : LES PRIX MOYENS, TOUJOURS MOTEUR DE REVPAR EN HAUSSE

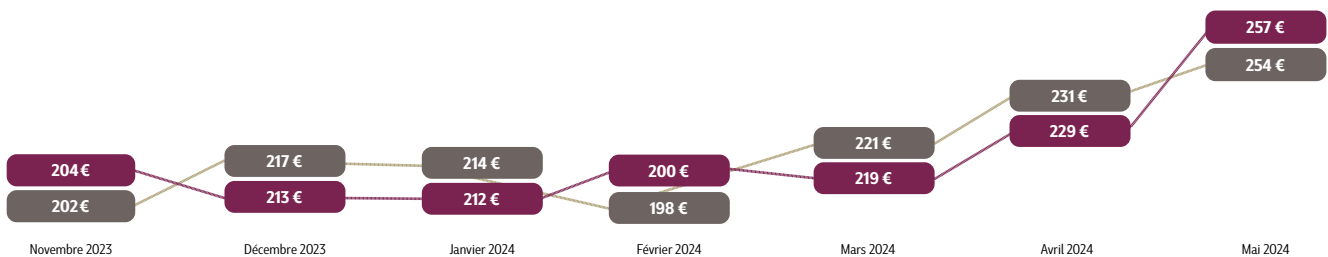
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 13 NOVEMBRE 2023
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



Source : E-Axess Spot Pilot au 13 novembre 2023

Un excellent prix moyen (265 €) et une occupation élevée (82,5%) portés par les nombreux événements corporate, sportifs et culturels, établissent à nouveau un RevPAR* élevé pour la capitale (219 €). **Ce dernier dépasse de 5% la performance élevée de 2022. L'Île-de-France profite de ces bons résultats et enregistre une hausse de 2% de RevPAR par rapport à 2022.**

L'activité du mois de novembre s'annonce plus modérée. De nombreux hôtels ont néanmoins entamé le mois à plus de 50% d'occupation et ont encore de nombreuses disponibilités sur les deux dernières semaines. **Un atterrissage en fin de mois à près de 85% de taux d'occupation semble réalisable** au regard des tendances de marché et du Salon de Maires à venir.

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



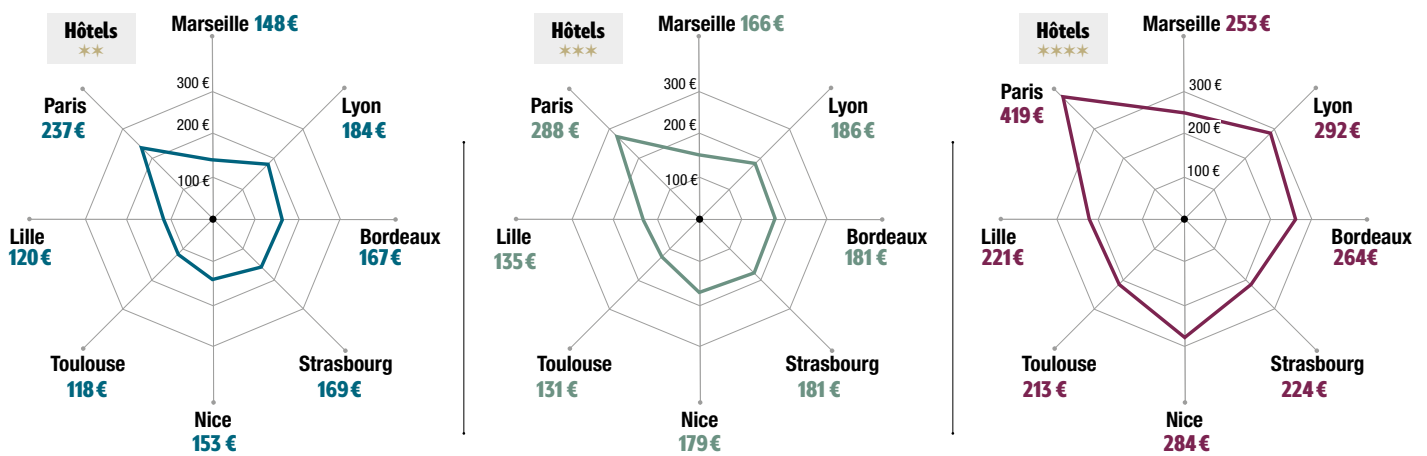


CDS GROUPE : UN MOIS D'OCTOBRE MARQUÉ PAR LA CLIENTÈLE BLEISURE

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



Source : CDS Groupe au 31 octobre 2023

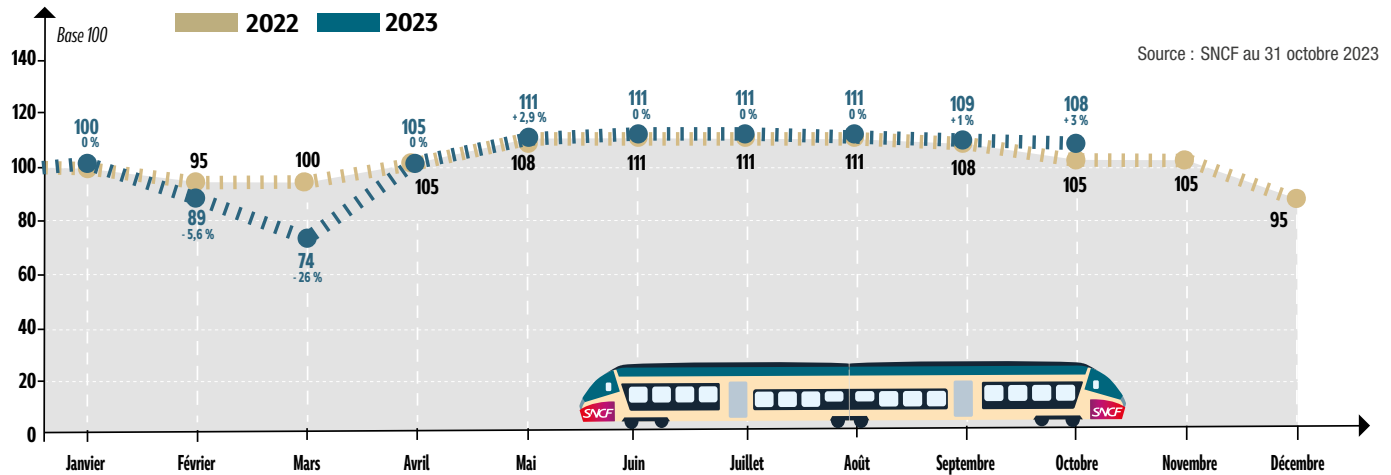
Le monitoring des prix affichés en octobre sur les différentes plateformes de distribution met en exergue une stabilisation des prix de ventes. **Grâce aux nombreux événements culturels, sportifs et professionnels, les grandes agglomérations françaises enregistrent à nouveau des tarifs moyens très élevés.** Au regard de la saisonnalité, Nice est la seule destination observant un net recul des prix pratiqués par rapport aux précédents mois d'été (- 13%). La Cité des Anges présente néanmoins un prix moyen réalisé supérieur de 2,5 % par rapport à 2022.





SNCF VOYAGES : REGAIN DE FRÉQUENTATION DE LA CLIENTÈLE D'AFFAIRES

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



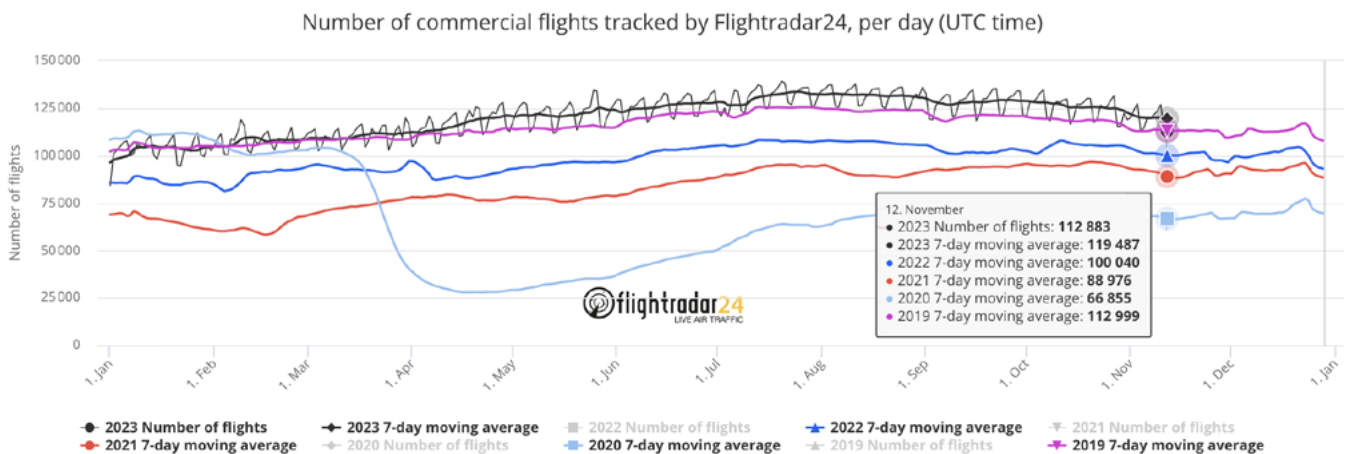
Octobre s'inscrit dans les dynamiques des précédents mois et enregistre **+ 3 % de trains en circulation par rapport à l'an dernier**. Les 20 600 trains en circulation ont pu transporter une clientèle de loisirs pour les vacances de la Toussaint et une clientèle d'affaires qui accroît sa fréquentation de mois en mois.

FLIGHTRADAR : HAUSSE CONSTANTE DES VOLS COMMERCIAUX

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



Source : Flightradar au 12 novembre 2023



Depuis 24 mois, et en dépit des tumultes sanitaires, géopolitiques et macroéconomiques, le nombre de vols commerciaux en France est en constante hausse. **Le mois d'octobre enregistre une hausse de + 17,4 % de vols enregistrés par rapport à l'an dernier et + 7,1% par rapport à 2019.**



DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 31 OCTOBRE 2023

YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : + 25 %



RALENTISSEMENT, SIMPLE PAUSE OU POURSUITE DE LA CROISSANCE ?

Si le premier trimestre a bénéficié d'effets de base très favorables et d'une croissance embarquée très soutenue ; si le second trimestre a été une très bonne surprise grâce aux multiples week-ends prolongés et salons qui ont dynamisé l'activité hôtelière, en particulier en France et dans toutes les villes offrant un bon mix «bleisure» en Europe ; si le troisième trimestre a été dopé par un volume estival relativement stable et des prix toujours en croissance significative (de même que septembre, dopé en France par la Coupe du Monde de Rugby en volume et en prix) ; le quatrième trimestre commence à faire face à des environnements géopolitiques et économiques moins porteurs et à une inflation encore élevée. Ces éléments incitent la clientèle à un peu plus de prudence et de retenue. La courbe de croissance des RevPAR* devrait donc progressivement se stabiliser avec des taux d'occupation stables et des prix toujours en hausse. **Si l'on fait un prévisionnel à date, les RevPAR* pourraient terminer l'année en hausse de 15% environ par rapport à 2019. Une performance inimaginable il y a encore quelques mois !**

Les marchés financiers questionnent désormais le maintien dans la durée des niveaux d'activité actuels. Certains pays sont d'ores et déjà en récession (Allemagne par exemple), d'autres pourraient y plonger dans les mois qui viennent (États-Unis par exemple), mais avec un scénario de récession relativement court (jusqu'à la fin du S1 2024 environ). Finalement le scénario macro-économique reste conditionné à la baisse des taux d'intérêt, envisagée début 2024 aux États-Unis et à la fin du premier semestre 2024 en Europe, afin de relancer l'économie si l'inflation s'avoue enfin vaincue.

Si tel était le cas, les RevPAR* pourraient stagner pendant les mois qui viennent **pour ensuite repartir à la hausse, grâce à un environnement plus porteur et des événements tels que les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris.**

Le scénario reste incertain et conditionné par de nombreux éléments géopolitiques, macro-économiques, financiers ou encore par la confiance retrouvée des consommateurs et entreprises.

Dans ce contexte, la performance YTD des titres hôteliers européens reste de + 25% vs + 4,5% pour le Stoxx 600 et + 7% pour le Stoxx Travel & Leisure. Les valorisations restent attractives mais les investisseurs restent sceptiques sur la poursuite du cycle haussier. Le seul moyen de transformer les bonnes performances opérationnelles en performances boursières sera de constater le maintien d'une bonne orientation des RevPAR* et l'identification de marges de progression.

Le scénario de pause dans le cycle haussier de l'hôtellerie semble le plus plausible mais les mois qui viennent risquent d'être boursièrement erratiques. Ils devraient offrir des opportunités d'investissement sur faiblesse autant que des opportunités de prise de profits. Sélectivité, tempo, patience et fortes convictions sont donc de mise pour les mois à venir.

*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
EUROPEAN HOTELS							
Accor	Buy	9.4	7.9	7.0	1.4	1.1	0.8
Melia	Hold	5.9	5.2	4.4	3.1	2.5	1.9
NHH	Hold	5.9	5.7	5.2	0.6	0.6	0.5
Scandic	Hold	6.4	6.8	6.4	3.1	2.9	2.7
Whitbread	-	9.9	9.7	9.2	-0.1	-0.1	-0.2
Average	-	8.9	8.1	7.4	1.6	1.4	1.1
US HOTELS							
Choice Hotels	Restricted	-	-	-	-	-	-
Hilton	Hold	16.6	14.9	14.4	2.7	2.6	2.5
Marriott	Hold	15.5	na	na	2.6	2.7	2.9
Travel + Leisure Co.	Buy	6.6	6.2	na	3.8	3.6	na
IHG	Hold	13.4	12.0	10.7	1.9	1.5	1.0
Average	-	15.5	13.9	13.6	2.6	2.6	2.5

na : non applicable

Source : Deutsche Bank au 31 octobre 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

Suivez-nous sur LinkedIn et Twitter : EXTENDAM et @EXTEND_AM