

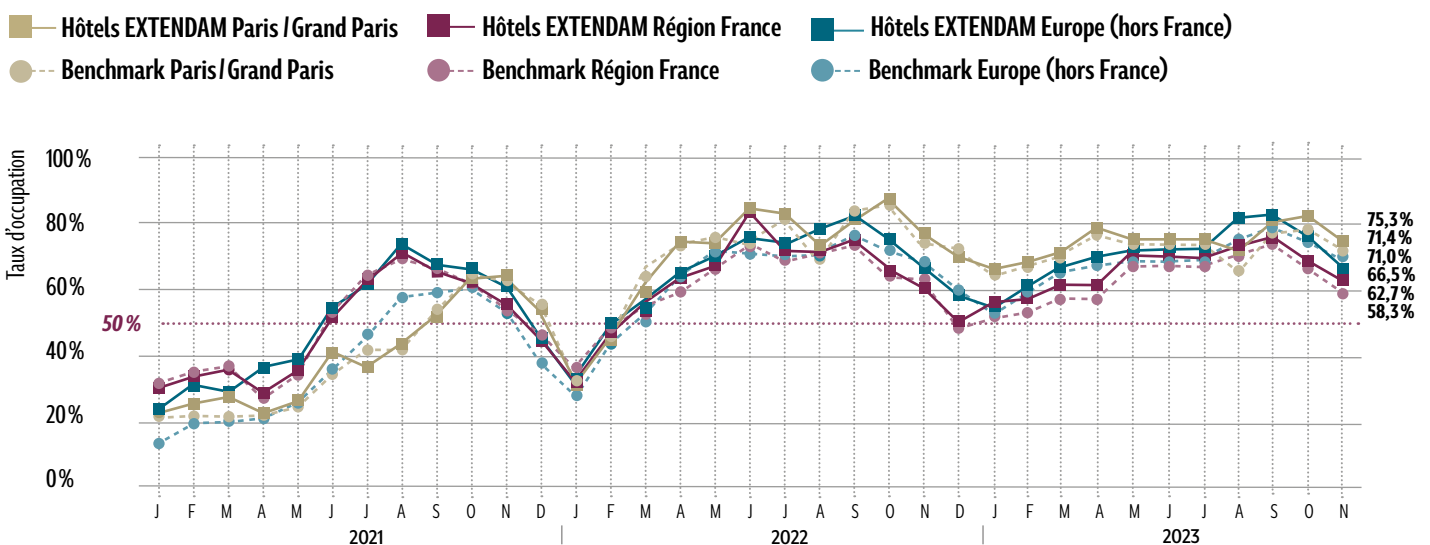


*En partenariat avec MKG Consulting,  
D-EDGE, E-Axess-Spot Pilot,  
SNCF Voyages, Flightradar,  
CDS Groupe, Deutsche Bank.*

## LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 42

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 novembre 2023

### NOVEMBRE 2023 CONFIRME LA SOLIDITÉ ET LA CROISSANCE DU SECTEUR

Le taux d'occupation national s'établit à 63% et demeure stable par rapport à l'an dernier. En parallèle, la croissance du RevPAR\* ralentit mais reste bien réelle (+4%) grâce à l'augmentation des prix moyens. L'Île-de-France et les régions clôturent le mois respectivement à 71% et à 58% de taux d'occupation. **Ces résultats renforcent les surperformances des précédents mois et annoncent une année 2023 aux tendances historiques. En Europe, l'activité est très dynamique avec un taux d'occupation en hausse (71%, +3 points).**

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



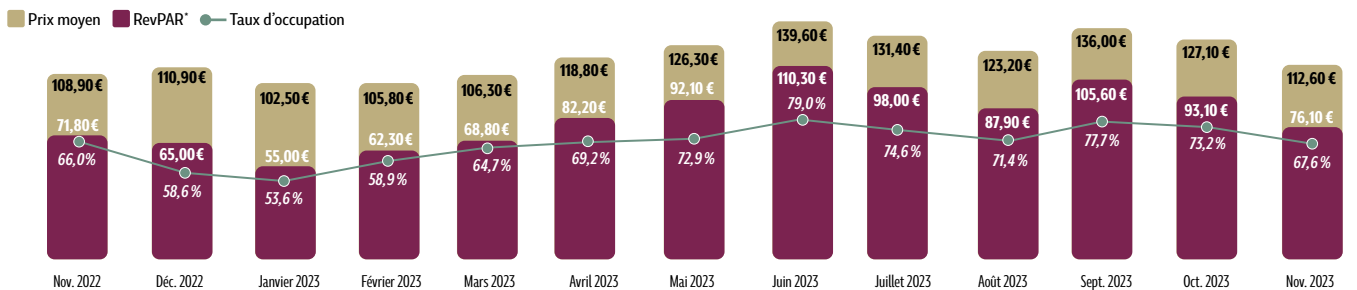
MKG CONSULTING (SUITE)



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

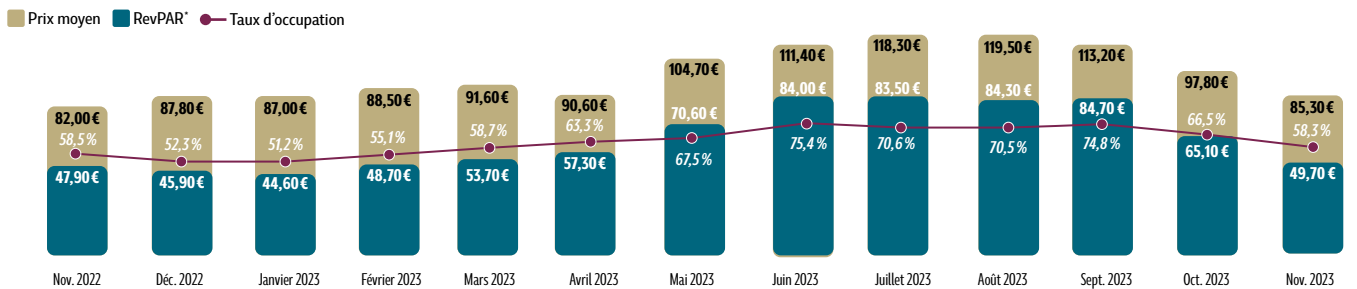
Le RevPAR\* en Europe atteint 76,10€ et enregistre ainsi **une croissance de + 6% par rapport à l'an dernier**, portée par le dynamisme de l'activité et les prix pratiqués. En Île-de-France comme en région, le taux d'occupation s'est montré stable. **Le RevPAR augmente quant à lui de + 4% grâce à la croissance des prix moyens.**

### PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



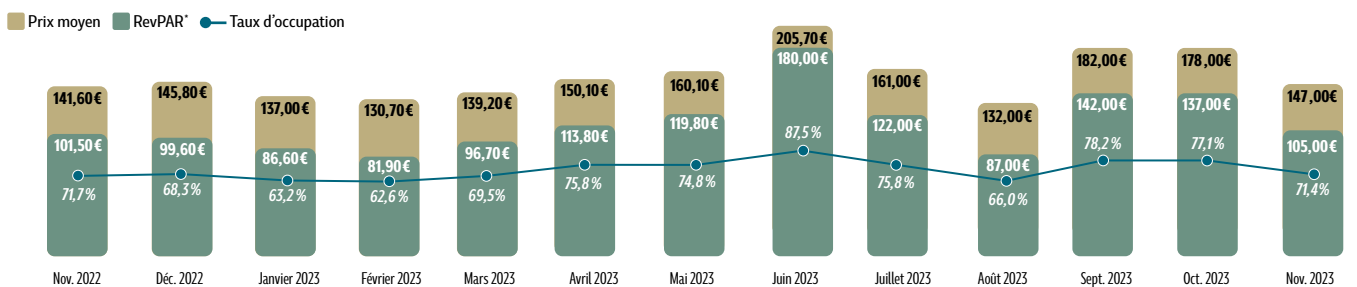
Source : MKG Consulting - 30 novembre 2023

### PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



Source : MKG Consulting - 30 novembre 2023

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



Source : MKG Consulting - 30 novembre 2023

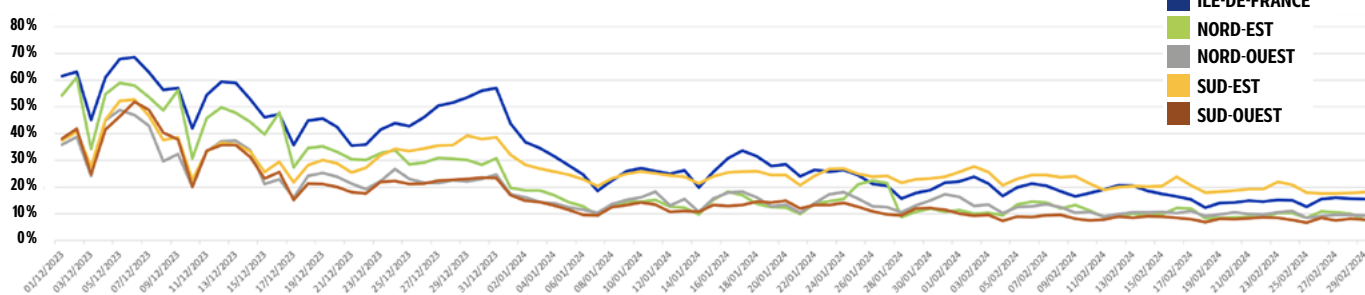
\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible sur une période donnée.



MKG CONSULTING



## PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

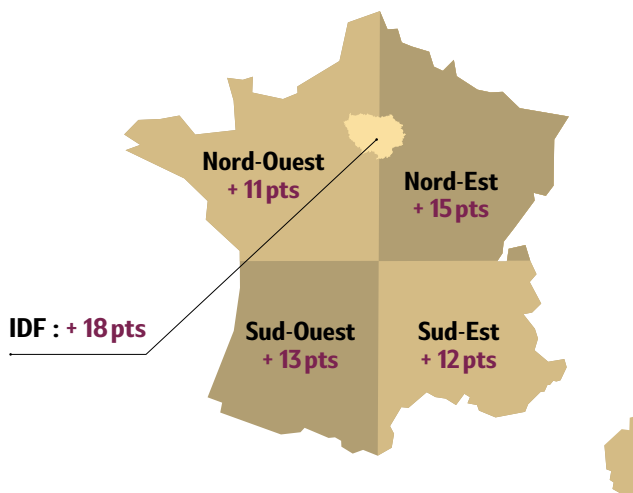


Source : MKG Consulting - 30 novembre 2023

Portée par l'Île-de-France (51%) et le Nord-Est (40%), l'hôtellerie française débute le mois de décembre à 37% de taux d'occupation.

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

Au cours du mois de novembre et selon les régions, les portefeuilles de réservations de la période de décembre ont évolué de +11 à +18 points.



Source : MKG Consulting - 30 novembre 2023

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

	11/2022	12/2022	01/2023	02/2023	03/2023	04/2023	05/2023	06/2023	07/2023	08/2023	09/2023	10/2023	11/2023	Écart T0 vs 11/2022
France	63,0%	57,6%	55,2%	57,6%	62,2%	67,0%	69,9%	79,4%	72,3%	69,1%	75,9%	69,9%	63,0%	0 pts
Allemagne	65,0%	54,1%	47,5%	56,9%	64,7%	63,0%	70,8%	74,2%	69,4%	66,7%	76,7%	70,1%	69,0%	+4 pts
Belgique	67,0%	63,4%	50,5%	61,8%	67,5%	72,0%	74,5%	77,4%	71,8%	67,5%	78,4%	76,4%	68,0%	+1 pts
Espagne	70,0%	54,3%	54,8%	65,0%	67,9%	75,0%	75,8%	80,1%	77,8%	75,8%	81,1%	81,0%	73,0%	+3 pts
Italie	68,0%	53,9%	55,8%	65,6%	70,3%	75,0%	81,6%	81,5%	79,2%	65,7%	82,7%	81,7%	72,0%	+4 pts
Pays-Bas	67,0%	58,3%	52,3%	60,3%	68,7%	82,0%	78,4%	82,0%	78,3%	77,0%	79,0%	77,6%	72,0%	+5 pts
Portugal	58,0%	46,4%	47,0%	53,4%	62,7%	74,0%	80,8%	78,4%	79,1%	83,0%	85,5%	79,8%	61,0%	+3 pts
Royaume-Uni	78,0%	72,0%	63,9%	70,2%	75,7%	77,0%	78,8%	83,6%	84,2%	80,8%	83,8%	81,1%	79,0%	+1 pts

L'Europe (hors France) présente un taux d'occupation de 71% (+3 points par rapport à l'an dernier). Les Pays-Bas, l'Italie et l'Allemagne gagnent jusqu'à +4 points de taux d'occupation par rapport à 2022. Ce dernier reste stable en France comme sur les autres marchés. Le RevPAR\*, renforcé par les prix moyens, est en croissance (+4%).

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



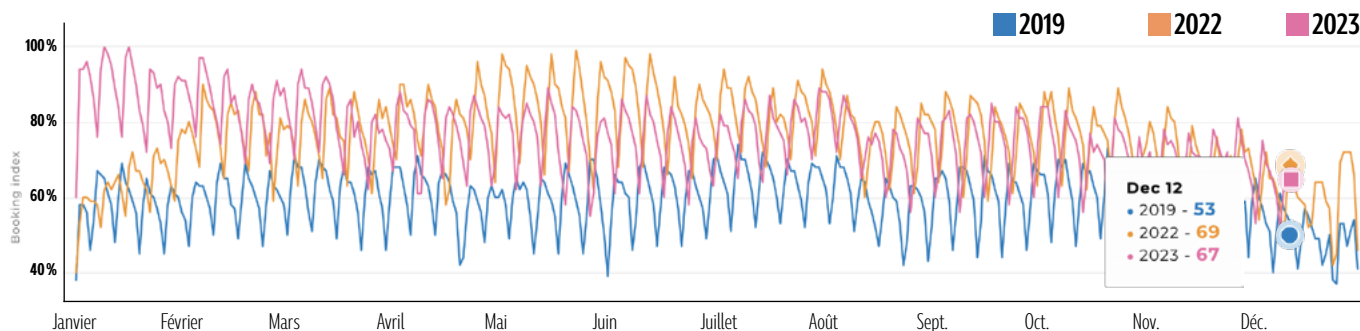
## D-EDGE : VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE PAR DATE DE CRÉATION EN 2022, 2023 VS 2019 (ANNÉE DE RÉFÉRENCE)

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



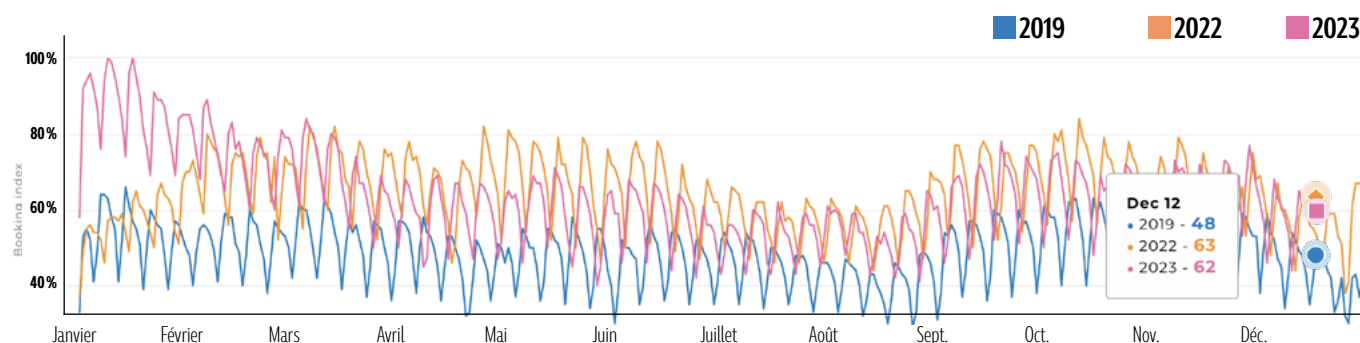
Source: D-EDGE au 12 décembre 2023

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



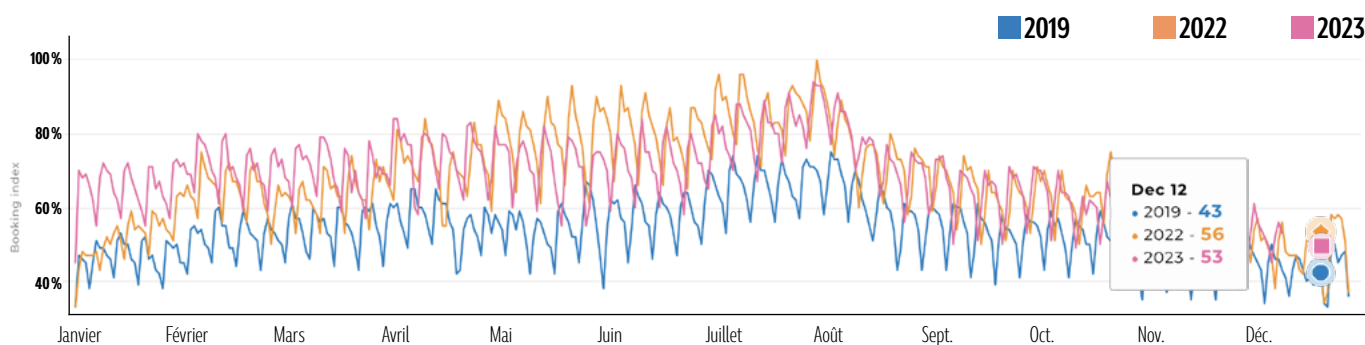
Les moteurs de réservations de d-edge confirment la **stabilité des volumes de réservations en France par rapport à 2022** et une **surperformance par rapport à 2019**. Les tendances de ces prochaines semaines devraient s'inscrire dans cette continuité.

### 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 sont égalées en cette fin d'année.

### 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**.

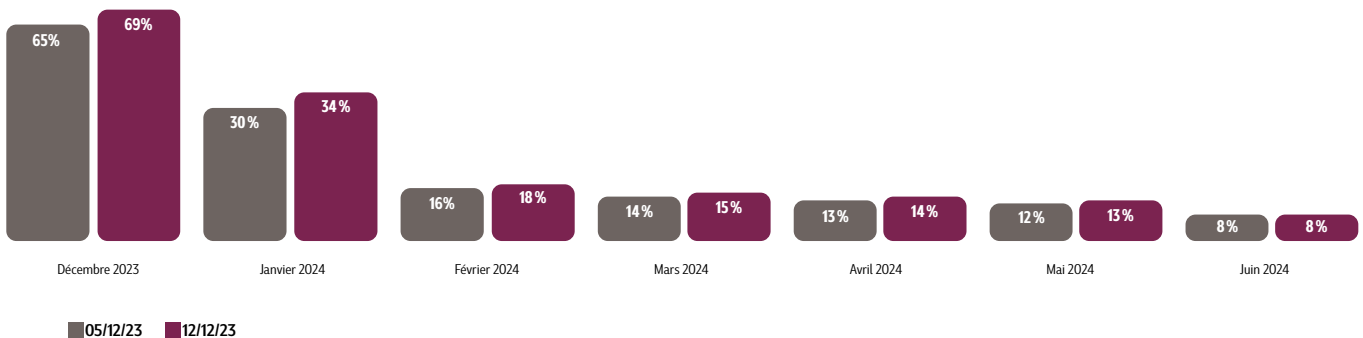


## E-AXESS SPOT PILOT : LES PRIX MOYENS, TOUJOURS MOTEUR DE REVPAR EN HAUSSE

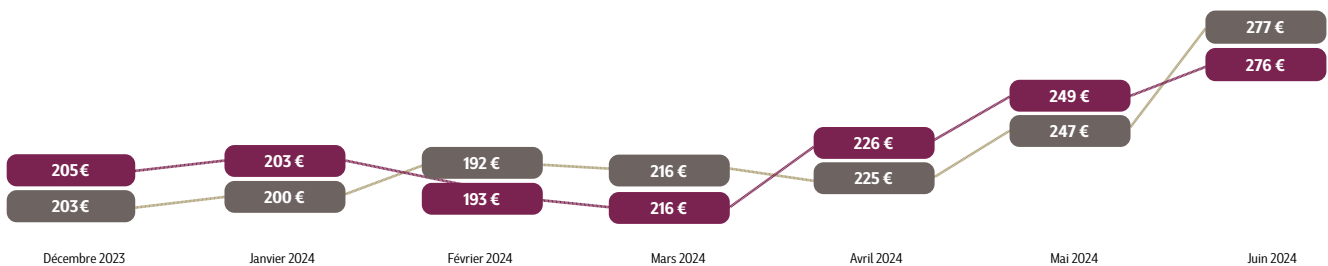
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 12 DÉCEMBRE 2023  
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



### TAUX D'OCCUPATION



### PRIX MOYEN



Source : E-Axess Spot Pilot au 12 décembre 2023

**Un excellent prix moyen (204 €) et une occupation en légère hausse (79% soit + 1 point par rapport à 2022), établissent un RevPAR\* de nouveau élevé pour la capitale (161 €). Ce dernier dépasse de 5,5%, la très bonne référence de 2022.** L'Île-de-France profite de ces bons résultats et enregistre une hausse modérée de 1% de RevPAR par rapport à 2022.

**La dynamique d'activité de décembre s'annonce la même que ces dernières semaines.** La première quinzaine du mois semble être très sollicitée par la clientèle d'affaires. Festive, la fin d'année devrait stimuler les prix moyens.

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



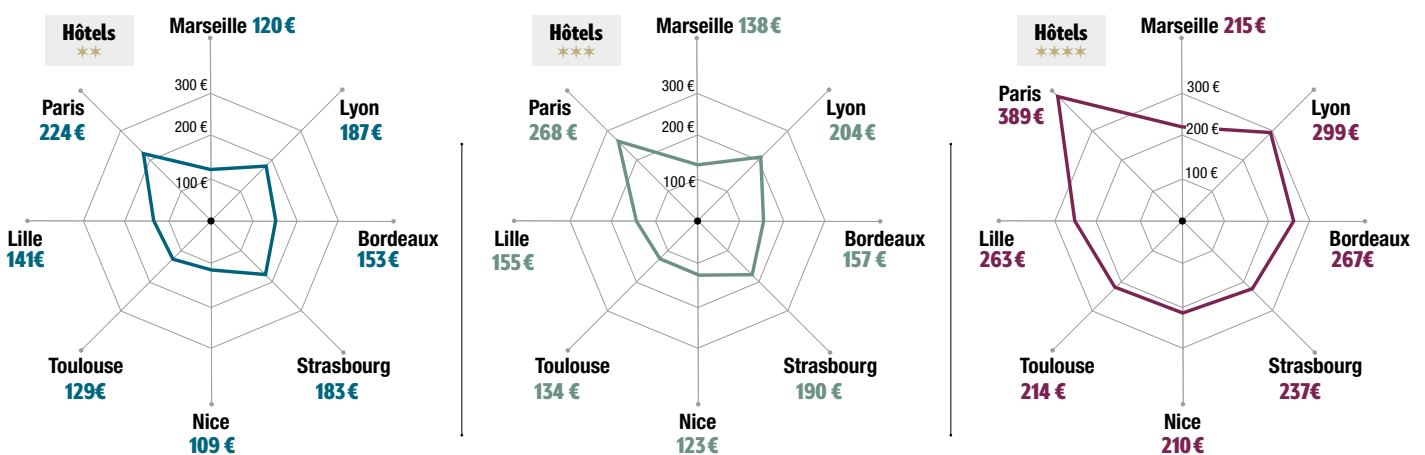


## CDS GROUPE : LE RETOUR DE LA CLIENTÈLE D'AFFAIRES COMPENSE L'ENTRÉE DANS LA MOYENNE SAISON

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



Source : CDS Groupe au 30 novembre 2023

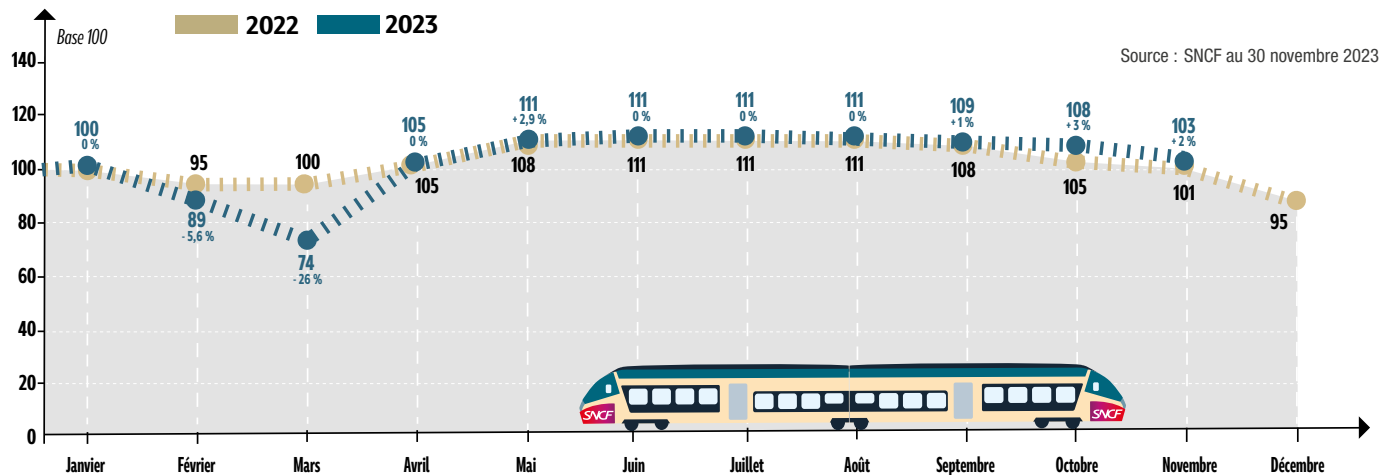
Le monitoring réalisé en novembre sur les différentes plateformes de distribution met en exergue une baisse généralisée des prix commercialisés. Les taux de variations sont conformes à la saisonnalité et font suite à un mois d'octobre aux prix élevés. Les valeurs absolues des prix pratiqués restent néanmoins très satisfaisantes et supérieures aux valeurs de ces dernières années. **Dans ce contexte, les villes de Lille, Lyon et Strasbourg ont néanmoins su augmenter leurs prix de ventes, de respectivement 17 %, 5 % et 6 %, par rapport au mois dernier.**





## SNCF VOYAGES : LA SEGMENTATION BLEISURE RENFORCE LE TRAFIC FERROVIAIRE

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



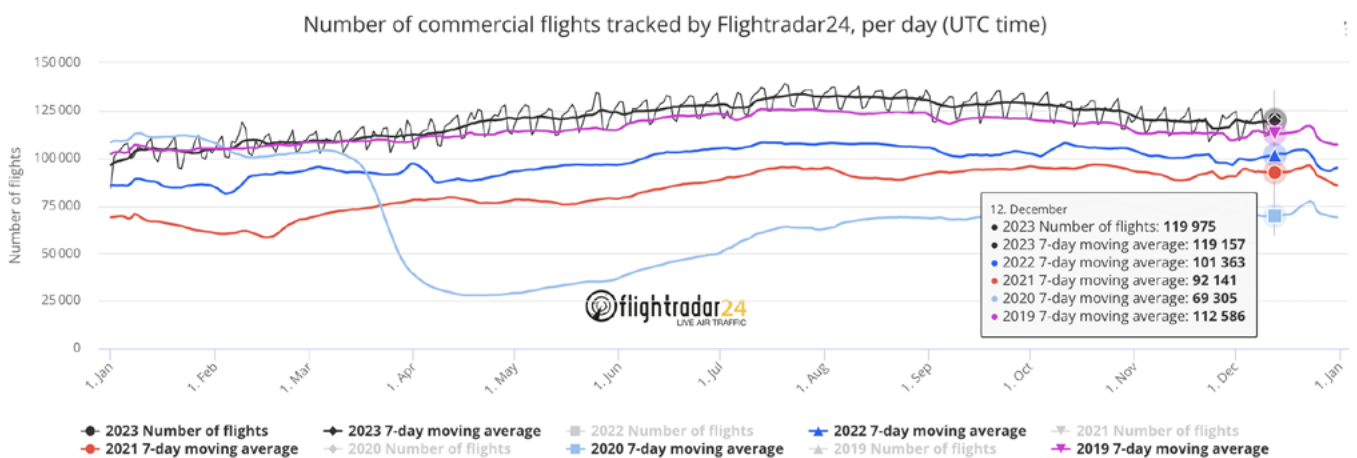
Novembre s'inscrit dans les dynamiques des précédents mois et enregistre +2% de trains en circulation par rapport à l'an dernier. Les 19 500 trains ayant circulé ont transporté une clientèle de loisirs pour les vacances de la Toussaint et une clientèle d'affaires chaque mois de plus en plus nombreuse. La dernière semaine de l'année annonce d'ores et déjà des taux d'occupation très élevés.

## FLIGHTRADAR : HAUSSE CONSTANTE DES VOLS COMMERCIAUX

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



Source : Flightradar au 12 décembre 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 de novembre enregistre une progression de +17,6% de vols enregistrés par rapport à l'an dernier et +5,8% par rapport à 2019.





## DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 30 NOVEMBRE 2023 YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : + 39 %



### UNE FIN D'ANNÉE BOURSIÈRE EN FANFARE

L'année 2023 n'aura pas été un long fleuve tranquille. Tous les économistes anticipaient, il y a un an, une récession économique que les marchés action avaient largement intégrée.

Finalement, sur le plan opérationnel, le 1<sup>er</sup> semestre 2023 a bénéficié d'effets de base favorables et d'une activité soutenue qui n'ont cependant pas perduré au 2<sup>e</sup> semestre 2023. Sur un plan boursier, chaque trimestre a été différent, le 1<sup>er</sup> trimestre a connu une très forte croissance, le 2<sup>e</sup> trimestre une stabilisation, le 3<sup>e</sup> trimestre une période de baisse pour aboutir à **un 4<sup>e</sup> trimestre atteignant des niveaux records rappelant ceux de 2020 (+ 39 % pour les titres hôteliers sur l'année vs + 14 % pour le Stoxx 600 et + 18 % pour le Stoxx T&L).**

Pour autant, certains pays sont déjà en récession, l'économie ralentit dans de nombreux pays et les conflits armés en Ukraine et au Moyen Orient sont des sujets d'inquiétude. Les périodes d'élection aux Etats-Unis sont également rarement propices pour le tourisme. Enfin, même si l'inflation décélère significativement et laisse espérer une baisse des taux d'intérêt en 2024, nous entrons dans une période de transition. Les marchés financiers ont anticipé cette baisse des taux, mais pourraient la digérer en début d'année prochaine et corriger partiellement cet optimisme de fin d'année.

Selon notre vision, la croissance des RevPAR\* pourrait se révéler atone en début 2024 et les performances boursières s'en ressentir, d'autant que les multiples de valorisation se rapprochent du haut de fourchette historique. Enfin une hausse des cours des groupes hôteliers de près de 20 % en moins de deux mois doit être assimilée à un moment donné. Une consolidation des marchés à court terme ne nous semble possible. **Toute baisse pourrait constituer des opportunités pour revenir sur les titres ayant souffert avant des événements tels que les Jeux Olympiques et Paralympiques, la poursuite de la reprise des salons, etc.**

Il nous paraît important de surveiller une éventuelle correction qui pourrait se transformer en opportunité de revenir sur des titres meilleurs marchés. Si cette correction intervient, elle ne devrait toutefois pas être importante.

Secteur boursier peu mature, l'hôtellerie reste très fragmentée. L'offre hostile lancée par Choice sur Whyndham pourrait enfin être perçue comme un point de départ d'opérations de concentration dans l'industrie hôtelière.

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

### DONNÉES FINANCIÈRES AU 30/11/2023 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	9.9	8.4	7.5	1.4	1.1	0.8
Melia	Hold	6.4	5.7	4.9	3.1	2.5	1.9
NHH	Hold	6.4	6.2	5.7	0.6	0.6	0.5
Scandic	Hold	6.9	7.4	6.9	3.1	2.9	2.7
Whitbread	-	10.0	9.8	9.3	-0.1	-0.1	-0.2
<b>Average</b>		<b>9.3</b>	<b>8.5</b>	<b>7.8</b>	<b>1.6</b>	<b>1.4</b>	<b>1.1</b>
<b>US HOTELS</b>							
Choice Hotels	Restricted	-	-	-	-	-	-
Hilton	Hold	17.6	15.9	15.4	2.7	2.6	2.5
Marriott	Hold	16.5	na	na	2.6	2.7	2.9
Travel + Leisure Co.	Buy	6.6	6.2	na	3.8	3.6	na
IHG	Hold	14.4	13.0	11.7	1.9	1.5	1.0
<b>Average</b>		<b>16.5</b>	<b>14.9</b>	<b>14.6</b>	<b>2.6</b>	<b>2.6</b>	<b>2.5</b>

na : non applicable

Source : Deutsche Bank au 30 novembre 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 sur X : EXTENDAM et @EXTEND\_AM