

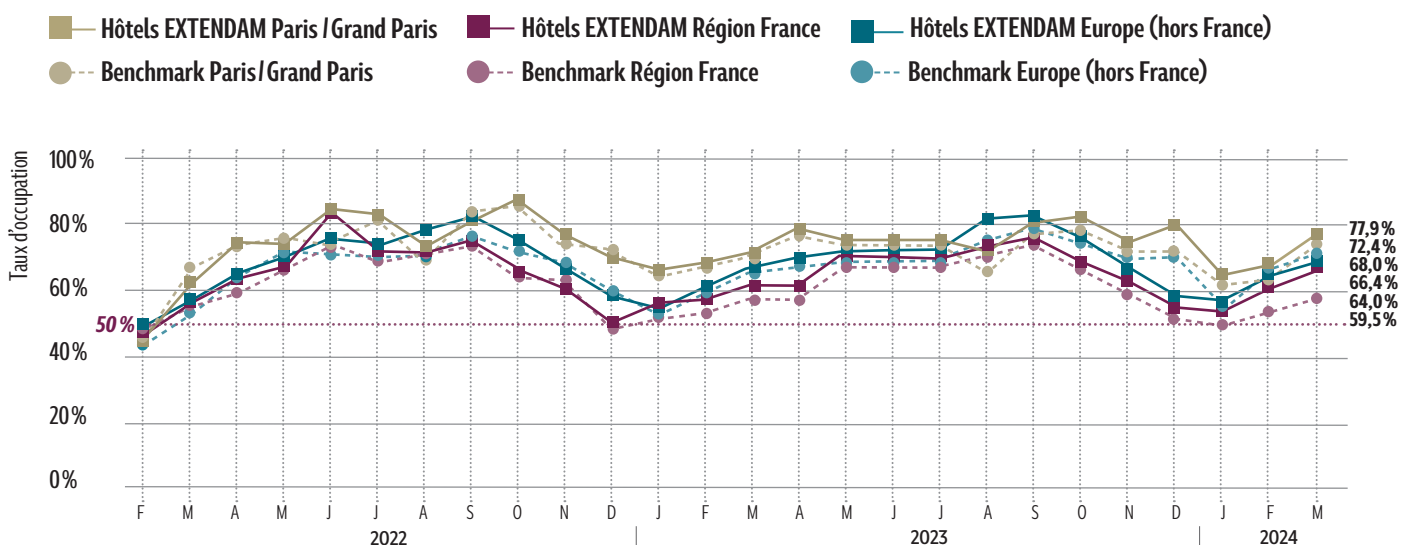


En partenariat avec MKG Consulting, d-edge, e-axess-Spot Pilot, SNCF Voyages, Flightradar, CDS Groupe, Deutsche Bank, BNP Paribas Real Estate.

## LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 46

Avec 340 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 - 15/04/2024

### MARS 2024 : UN MOIS RECORD

En cette fin de saison hivernale, **les performances hôtelières de mars 2024 sont supérieures à celles, pourtant exceptionnelles, de l'an dernier. La France présente un taux d'occupation de 64 % (+2 points vs mars 2023) et un prix moyen de 115€ (+3% vs mars 2023). Le RevPAR augmente ainsi de +7% pour atteindre 73€.** Cette croissance s'explique notamment par les mouvements de grèves nationaux qui avaient perturbé l'activité l'an passé. En Île-de-France et en région, les taux d'occupation s'établissent respectivement à 72% (contre 69% l'an dernier) et 60% (contre 58% l'an dernier). **En Europe, le taux d'occupation se stabilise à 68% et équivaut à celui de 2023.**

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



MKG CONSULTING

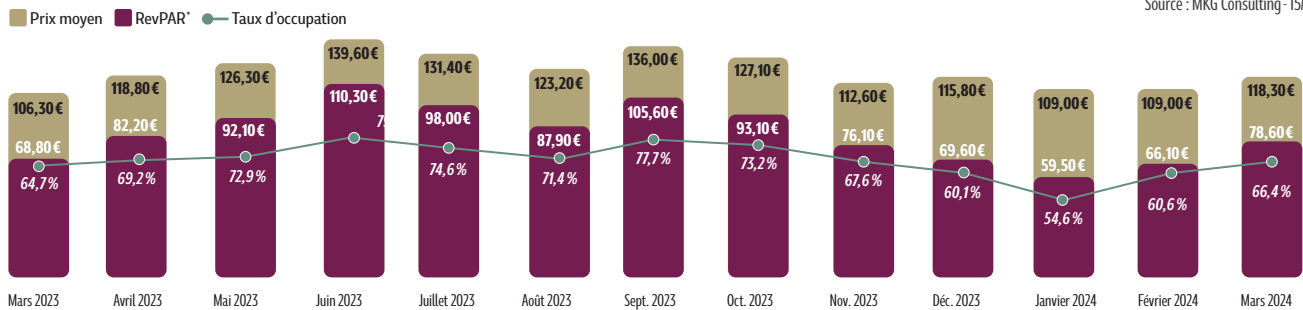


## PERFORMANCES DU SECTEUR HÔTELIER EN EUROPE, EN FRANCE ET EN RÉGION

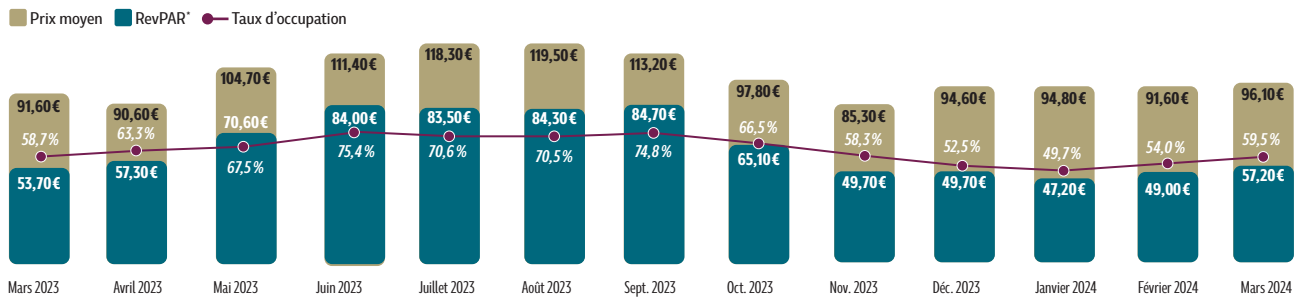
Sur l'ensemble des territoires, les RevPAR sont en croissance par rapport à l'an dernier du fait de l'augmentation couplée des taux d'occupation et des prix moyens. **L'Europe enregistre un RevPAR de 79€ (+ 5% vs mars 2023)**. En Île-de-France et en région, ce dernier atteint respectivement 105€ (+ 6€) et 57€ (+ 3€).

### PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE

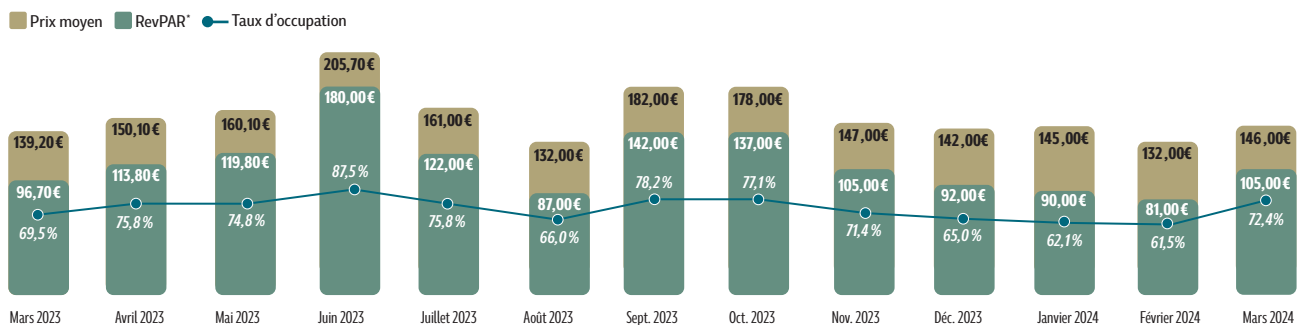
Source : MKG Consulting - 15/04/2024



### PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGION)



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



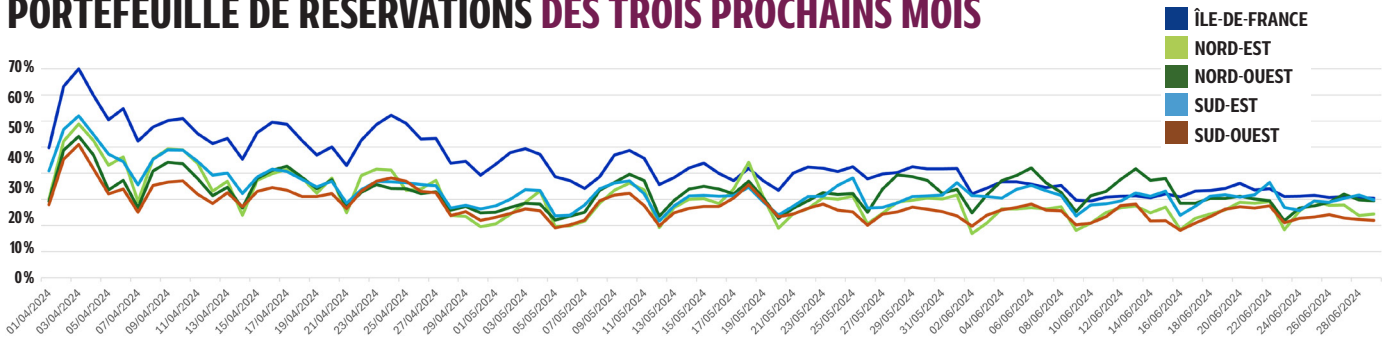
\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible sur une période donnée.



MKG CONSULTING



## PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

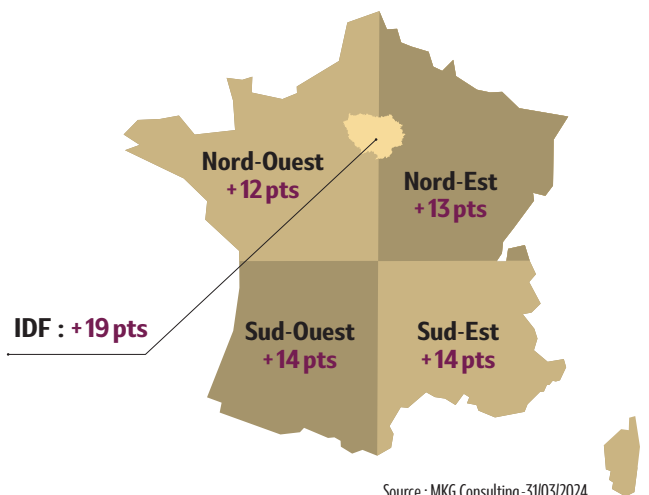


Portée par l'Île-de-France (56%) et le Sud-Est (40%), l'hôtellerie française a débuté le mois d'avril à 40% de taux d'occupation.

Source : MKG Consulting - 31/03/2024

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

Au cours du mois de mars et selon les régions, les portefeuilles de réservations d'avril ont évolué de + 12 à + 19 points.



Source : MKG Consulting - 31/03/2024

## ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION DES HÔTELS PAR PAYS AU 31 MARS 2024

	03/2023	04/2023	05/2023	06/2023	07/2023	08/2023	09/2023	10/2023	11/2023	12/2023	01/2024	02/2024	03/2024	Écart T0 vs 03/2023
France	61,7%	67,0%	69,9%	79,4%	72,3%	69,1%	75,9%	69,9%	63,0%	56,8%	54,1%	56,5%	63,8%	+ 2,1 pts
Allemagne	63,7%	63,0%	70,8%	74,2%	69,4%	66,7%	76,7%	70,1%	69,0%	59,1%	52,0%	59,1%	63,6%	- 0,1 pts
Belgique	66,8%	72,0%	74,5%	77,4%	71,8%	67,5%	78,4%	76,4%	68,0%	65,7%	52,4%	61,1%	68,0%	+ 1,2 pts
Espagne	71,3%	75,0%	75,8%	80,1%	77,8%	75,8%	81,1%	81,0%	73,0%	60,4%	58,8%	70,3%	72,7%	+ 1,4 pts
Italie	70,0%	75,0%	81,6%	81,5%	79,2%	65,7%	82,7%	81,7%	72,0%	58,0%	57,2%	65,9%	70,9%	+ 0,9 pts
Pays-Bas	69,8%	82,0%	78,4%	82,0%	78,3%	77,0%	79,0%	77,6%	72,0%	63,1%	55,0%	63,0%	71,9%	+ 2,1 pts
Portugal	63,5%	74,0%	80,8%	78,4%	79,1%	83,0%	85,5%	79,8%	61,0%	50,2%	46,8%	54,0%	64,6%	+ 1,1 pts
Royaume-Uni	76,2%	77,0%	78,8%	83,6%	84,2%	80,8%	83,8%	81,1%	79,0%	72,3%	63,4%	71,7%	75,3%	- 0,9 pts

Le taux d'occupation en Europe (hors France) s'établit à 68 %. La France et les Pays-Bas présentent les croissances de taux d'occupation les plus importantes (+ 2 points versus mars 2023). Les performances des autres pays se stabilisent ou présentent un léger recul. Globalement, l'activité hôtelière en Europe continue de se consolider.



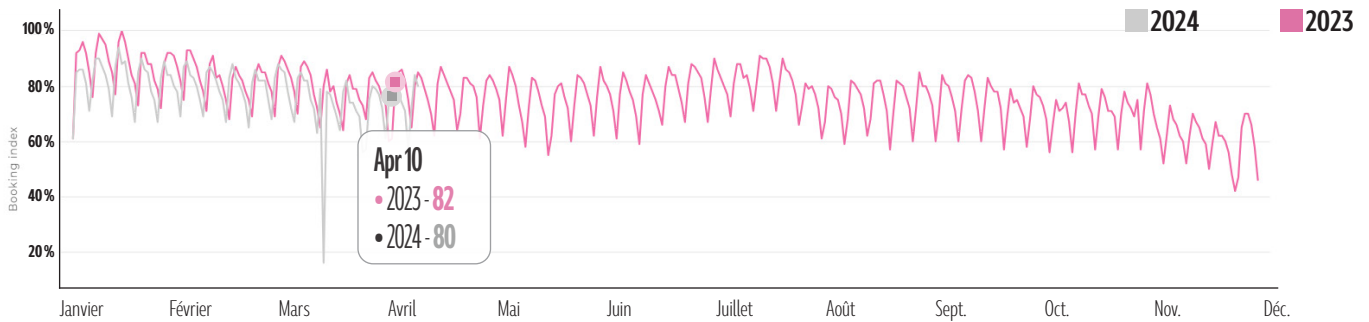
## D-EDGE : VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS EN FRANCE PAR DATE DE CRÉATION EN 2024 VS 2023

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



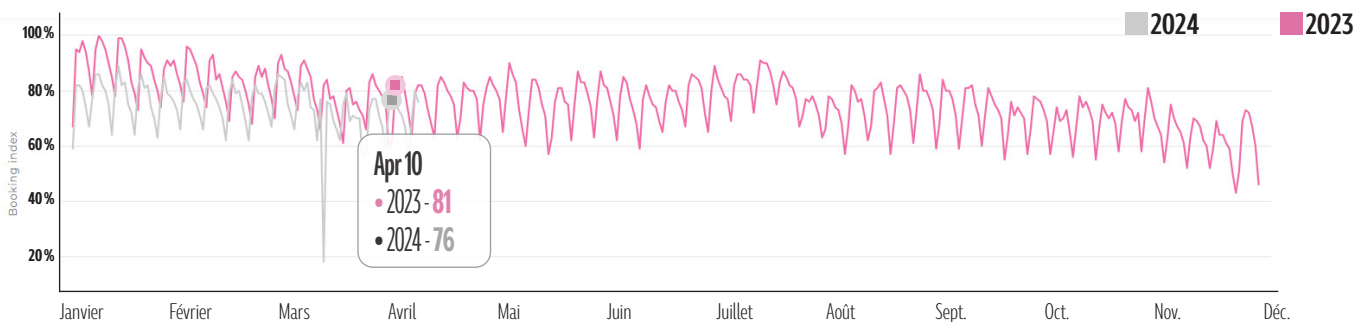
Source: d-edge au 10/04/2024

### VOLUME DES RÉSERVATIONS FRANCE EN 2024 VS 2023



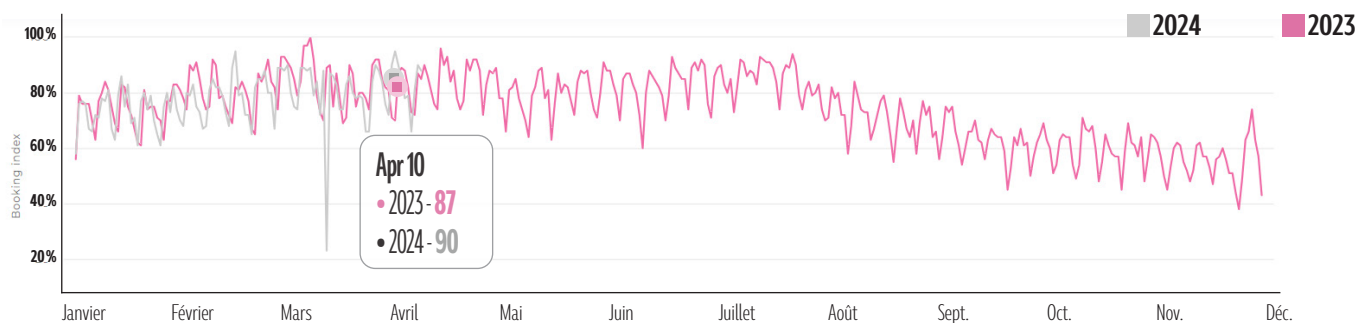
Selon les indicateurs d-edge, les volumes de réservations de mars 2024 sont légèrement inférieurs à ceux, particulièrement hors-norme, du même mois l'an passé.

### VOLUME DES RÉSERVATIONS FRANCE VIA OTA EN 2024 VS 2023



Dans un contexte où le volume de réservations est inférieur à celui de l'an passé, un recul plus marqué des réservations intermédiaires est enregistré par des sites commissionnés, les clients privilégiant les réservations directes.

### VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS DE LA CÔTE MÉDITERRANÉENNE EN 2024 VS 2023



Dans une tendance de marché où seuls les prix moyens évoluent à la hausse, avec des taux d'occupation en léger recul, la côte méditerranéenne fait figure d'exception en conjuguant les deux indices. En effet, les volumes de réservations enregistrés semblent stables.

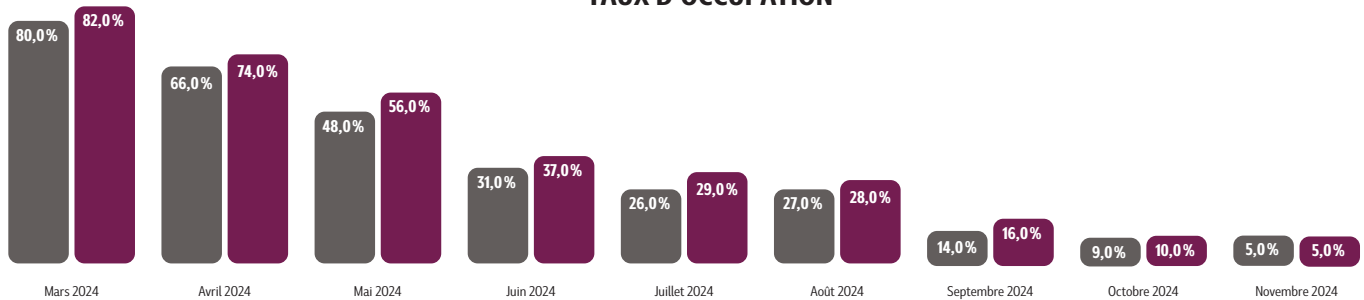


## E-AXESS SPOT PILOT : DES PORTEFEUILLES DE RESERVATIONS ENCOURAGEANTS

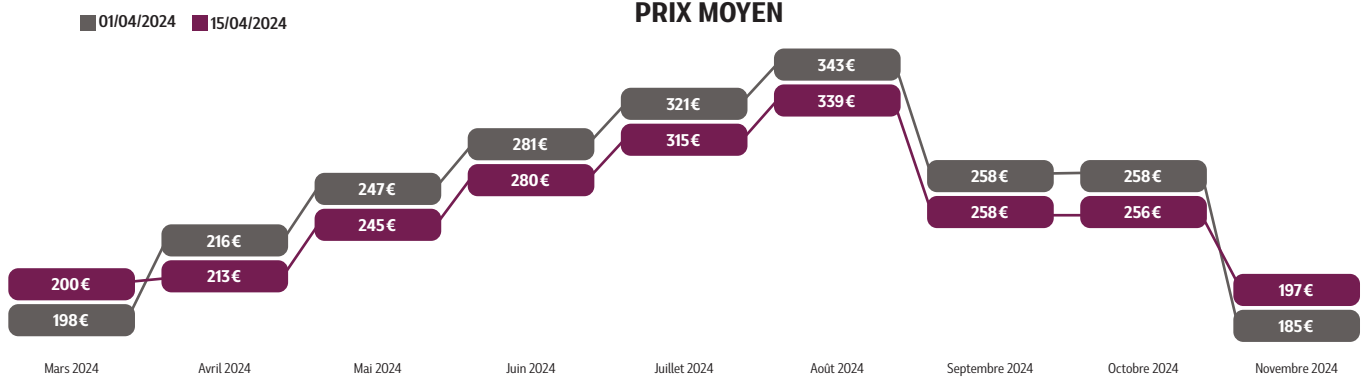
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 15 AVRIL 2024  
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



### TAUX D'OCCUPATION



### PRIX MOYEN



Source : e-axess Spot Pilot au 15/04/2024

Soutenue par le Salon de l'Agriculture et le week-end de Pâques, l'activité du mois de **mars a enregistré une légère hausse. Paris a réalisé de bons résultats : 201€ de prix moyen (+ 0,5%) et un taux d'occupation en hausse de 4 points, atteignant 79%. Ainsi, le RevPAR atteint 159€, soit + 5,5% par rapport à mars 2023.**

Marqué par les vacances scolaires de nombreuses zones, avril semble accuser un léger repli du volume des réservations (de 2 à 5% selon les catégories). Le prix moyen serait également en recul de près de 10%.

Les portefeuilles de réservations de mai sont très encourageants avec des durées de séjours en hausse. Seule la stabilité des prix moyens demeure à confirmer. Les mois suivants enregistrent des montées en charge encore modérées.

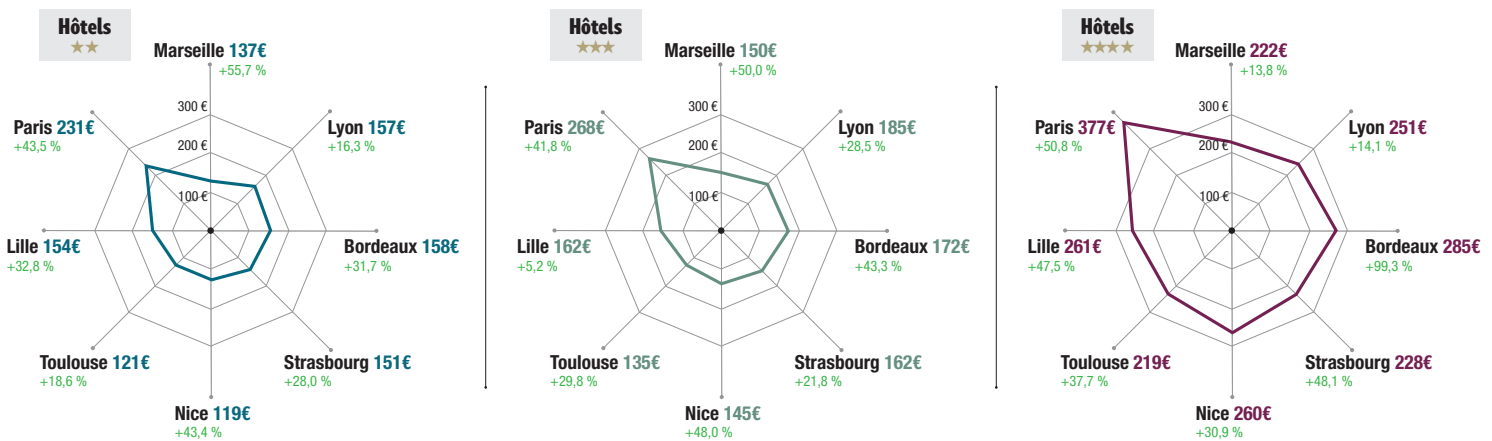




## CDS GROUPE : HAUSSE DE 39% DES PRIX DE VENTE

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 MARS 2024 VS MARS 2023 PAR CATÉGORIE D'HÔTELS DANS 8 GRANDES VILLES FRANÇAISES



Source : CDS Groupe au 31/03/2024

Le monitoring réalisé en mars sur les différentes plateformes de distribution révèle **une hausse généralisée des prix affichés (+ 39%) par rapport au même mois l'an dernier**. Les taux de variations sont disparates selon les villes (de + 65% pour Nice, à + 20% à Lyon) mais confirment le retour marqué de la clientèle d'affaires dans les grandes agglomérations françaises. Une tendance tarifaire à la hausse devrait s'atténuer compte tenu des performances très élevées du deuxième trimestre 2023.

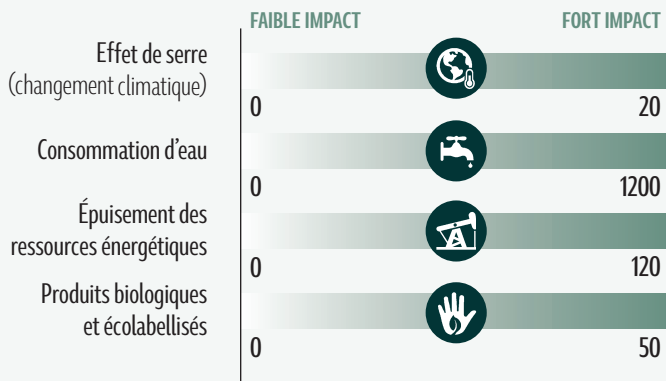
## BETTERFLY: L'ÉTIQUETTE ENVIRONNEMENTALE, UNE DÉMARCHE OFFICIELLE ET BIENTÔT OBLIGATOIRE



### IMPACT ENVIRONNEMENTAL



ANNÉE 2023



Impact par personne pour une nuit avec petit-déjeuner calculé sur l'ensemble du cycle de vie



- Une démarche officielle portée par l'ADEME et le MTES sur 5 secteurs test OBLIGATOIRE pour 2026 pour les hébergements touristiques via la loi climat et résilience
- Mesure l'impact d'une nuitée à l'hôtel avec petit déjeuner selon 4 critères
- Un dispositif d'amélioration continue et d'optimisation des impacts et des coûts
- L'étiquette environnementale, support de communication responsable selon l'ONU



BNP PARIBAS REAL ESTATE



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

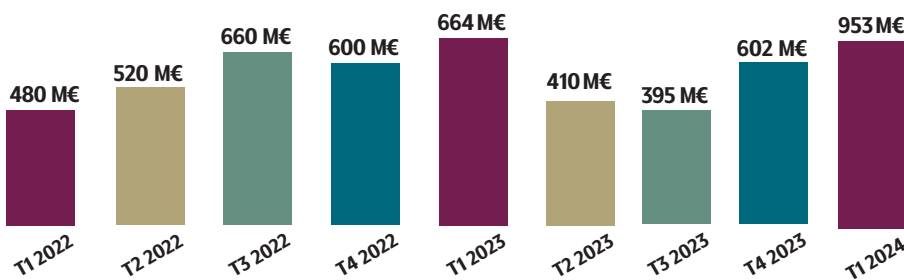
Avec près de 2,1 milliards d'euros investis en 2023, le premier trimestre 2024 ancre une dynamique très forte et devient l'un des trois meilleurs T1 de la décennie.

Selon BNP Paribas Real Estate, 953 millions d'euros ont d'ores et déjà été investis dans l'hôtellerie française sur cette période, faisant à nouveau de l'hôtellerie la classe d'actif la plus performante. **Une hausse de l'investissement d'environ + 44 % est ainsi observée par rapport au premier trimestre 2023, alors que les conditions globales d'obtention de prêts bancaires se sont durcies ces 12 derniers mois.**

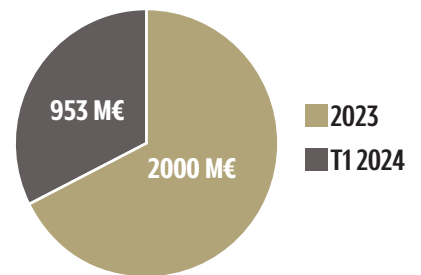
Trois opérations majeures parisiennes, à plus de 100 millions d'euros, ont contribué à cette performance. 34 opérations d'investissements ont été répertoriées, dont 76 % en Île-de-France. D'autres transactions emblématiques devraient de surcroît se réaliser avant l'été.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE T1 2024

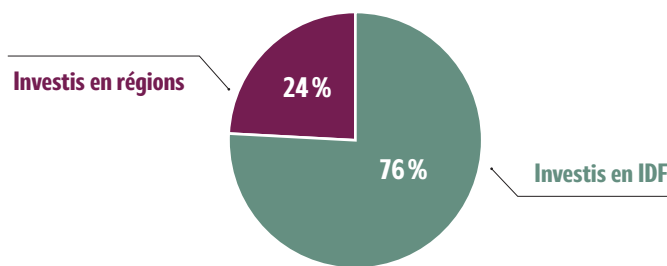
ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS  
PAR TRIMESTRE



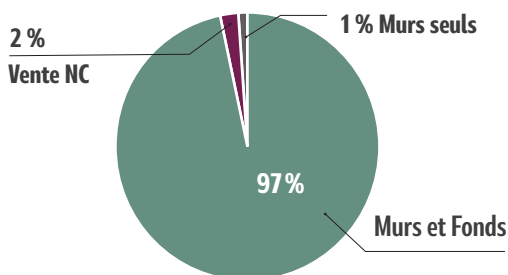
MONTANT DES INVESTISSEMENTS  
T1 2024 VS 2023



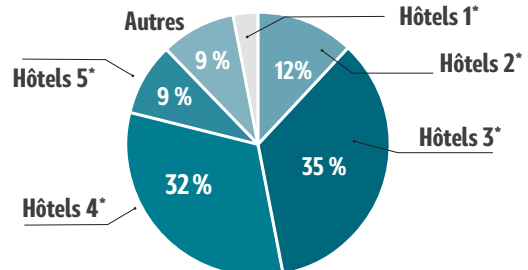
RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS T1 2024



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE  
(EN VOLUME) T1 2024



RÉPARTITION PAR CATÉGORIE  
(EN NOMBRE) T1 2024



Source : BNP Paribas Real Estate - 31/03/2024





## DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 15 AVRIL 2024

### YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : + 15 %



Deutsche Bank

## UN DÉBUT D'ANNÉE BOURSIÈRE POSITIF MALGRÉ UN CLIMAT DE MÉFIANCE

Contrairement aux prévisions des macro-économistes, l'année 2024 ne débute pas sous le signe d'une récession généralisée : les tendances ne sont en effet pas uniformes. Alors que certains pays, comme l'Allemagne ou la Chine, souffrent, les Etats-Unis et la majeure partie de l'Europe du sud voient leur croissance préservée avec un emploi dynamique et un niveau d'inflation qui revient progressivement à la normale.

Dans ce contexte, les groupes hôteliers ont publié des résultats 2023 de grande qualité mais ont enregistré un début d'année opérationnel 2024 inégal et incertain, essentiellement du fait d'effets de base défavorables et d'un essoufflement des volumes. L'optimisme reste néanmoins de mise avec une guidance annuelle 2024 de croissance de RevPAR\* de + 4 à + 5 % en moyenne, à l'exception de Melia Hôtels International qui table sur une croissance à deux chiffres.

La réaction boursière ne s'est pas faite attendre et le secteur hôtelier européen a enregistré une croissance de + 15 % entre le 1er janvier et fin mars, en comparaison d'un marché en hausse de + 5 %, en moyenne. Ces derniers jours ont toutefois fait les frais des tensions géopolitiques au Moyen Orient et en Ukraine, des grèves diverses et inquiétudes macro-économiques. Les cours des groupes hôteliers ont donc perdu un tiers de leur performance YTD en 15 jours, rappelant à quel point le secteur travel & loisirs reste très réactif à l'environnement, en bourse.

Face à une certaine incertitude, il sera plus que jamais nécessaire de se révéler plus sélectifs en privilégiant i) les bonnes expositions géographiques (ASPAC & Europe du sud), ii) un positionnement mixte affaires/loisirs et iii) des niveaux de valorisation encore raisonnables.

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

## DONNÉES FINANCIÈRES AU 15/04/2024 DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES

	REC.	EV / EBITDA (x)			Net debt / EBITDA (x)		
		CY23E	CY24E	CY25E	CY23E	CY24E	CY25E
<b>EUROPEAN HOTELS</b>							
Accor	Buy	13.5	10.9	9.5	1.8	1.4	1.3
Melia	Hold	8.0	6.3	5.8	3.7	2.3	1.9
NHH	Hold	6.4	6.1	5.8	0.8	1.0	0.9
Scandic	Hold	7.0	7.4	6.9	2.2	1.9	1.8
Whitbread	-	11.6	9.5	9.0	3.0	4.1	3.9
Average	-	<b>11.5</b>	<b>9.5</b>	<b>8.6</b>	<b>2.2</b>	<b>2.2</b>	<b>2.1</b>
<b>US HOTELS</b>							
Hilton	Hold	20.6	18.4	16.9	2.7	2.8	2.7
Marriott	Hold	19.2	17.2	15.8	2.5	2.8	2.9
Travel + Leisure Co.	Buy	7.4	6.8	6.3	3.6	3.4	3.2
IHG	Sell	17.3	15.7	14.1	1.9	2.2	2.4
Average	-	<b>19.0</b>	<b>17.2</b>	<b>15.8</b>	<b>2.5</b>	<b>2.7</b>	<b>2.8</b>

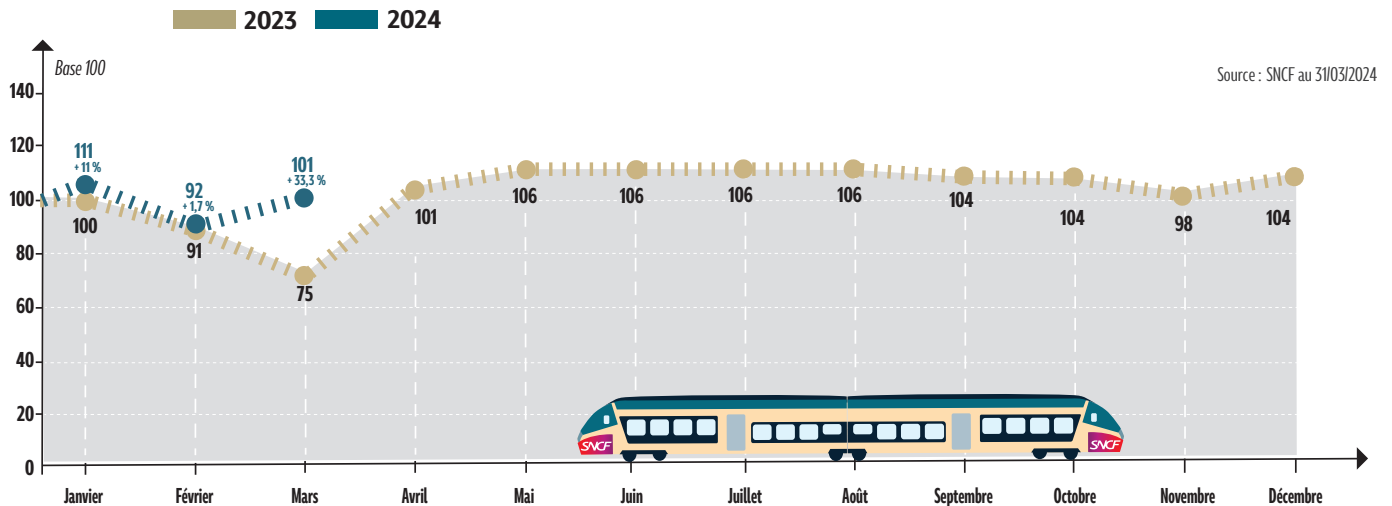
na : non applicable

Source : Deutsche Bank au 15/04/2024





## SNCF VOYAGES : UN MOIS DE MARS EN EAUX CALMES (NOMBRE DE TRAINS EN CIRCULATION EN FRANCE : TGV-OUIGO-INTERCITÉS)

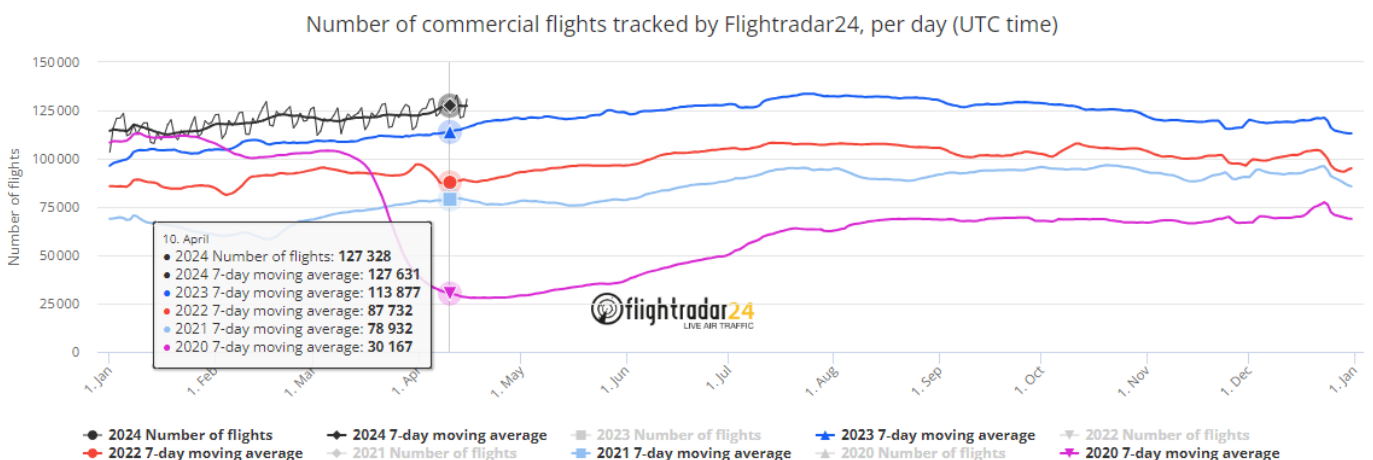


Marqué par de nombreux mouvements sociaux, mars 2023 avait enregistré une réduction inévitable du nombre de trains en circulation. **L'évolution entre 2023 et 2024 est donc mécaniquement très positive avec un volume de train en circulation en croissance de + 33,3 %.** L'actuelle activité devrait se renforcer grâce aux vacances scolaires d'avril.

## FLIGHTRADAR : HAUSSE CONSTANTE DES VOLS COMMERCIAUX (ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VOLS COMMERCIAUX EN FRANCE PAR JOUR)



Source : Flightradar au 10/04/2024



En dépit d'un contexte géopolitique sous tension, la fréquentation touristique en France reste soutenue. **Ainsi, le nombre de vols commerciaux est supérieur à 2022 (+ 45 %) et à 2023 (+ 12 %).** A l'aube de la saison estivale et de grands événements internationaux, cette tendance devrait se confirmer ces prochains mois.



## 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 223 opérations d'investissement réalisées au cours des 12 dernières années et un portefeuille de 340 hôtels en France et en Europe, représentant une valeur d'actifs bruts de 3,9 milliards d'euros au 31 décembre 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