

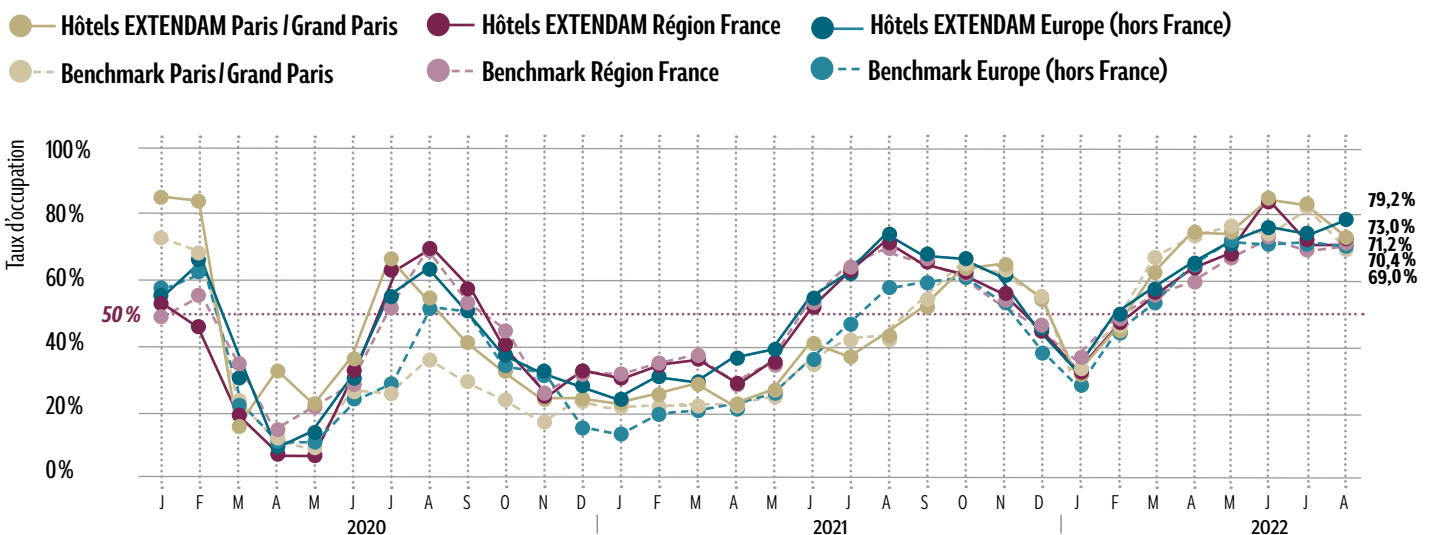


*En partenariat avec MKG Consulting, D-EDGE, E-Axess-Spot Pilot, CDS Groupe, SNCF Voyages, Flightradar, La Bourse des Vols, Deutsche Bank.*

## LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 28

Avec 288 hôtels en portefeuille (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



### UN ÉTÉ HISTORIQUE !

L'été s'achève avec +21% de RevPAR\* pour l'hôtellerie française comparativement à l'année 2019, année qui enregistrait déjà de bonnes performances. Le contexte international, les incendies ou la canicule n'ont pas impacté les résultats hôteliers de ces deux derniers mois. **Le minime recul du taux d'occupation (-1,5 points) a été compensé par des prix moyens soutenus (+24 %)**. Le quart sud-est de la France et Paris intra-muros ont fortement contribué à ces performances. L'hôtellerie européenne, portée par les pays méditerranéens, clôture fièrement la saison estivale.

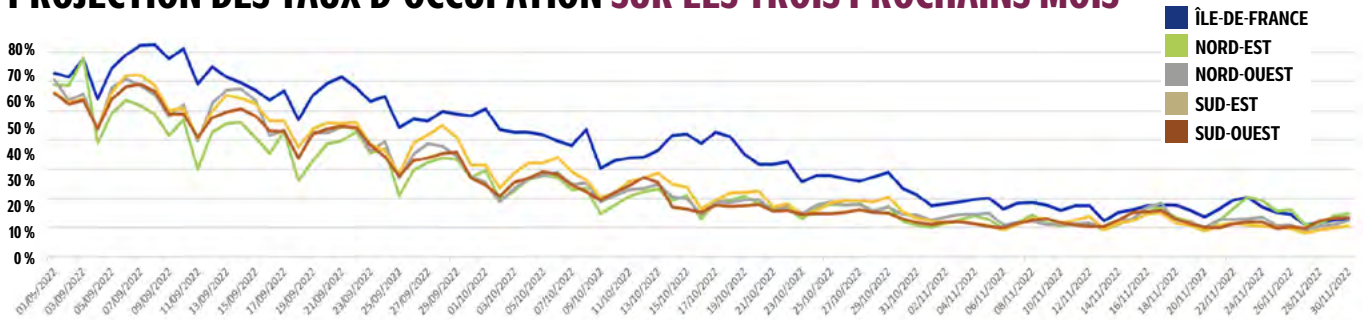
\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur l'année.



MKG CONSULTING



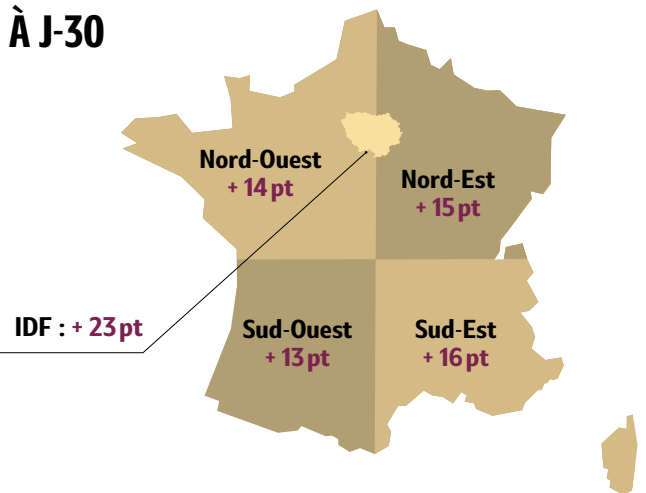
## PROJECTION DES TAUX D'OCCUPATION SUR LES TROIS PROCHAINS MOIS



MKG Consulting - 31 août 2022

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

Le mois d'août est traditionnellement un mois de transition pour l'hôtellerie française. Ainsi, entre douce arrière-saison pour les régions les plus touristiques et montée en charge stratégique pour les villes soumises à l'activité corporative, les prises de réservation sont hétéroclites. Alors que les stigmates des violents incendies dans le Sud-Ouest ont ralenti la prise de réservation (+ 13 points), **le retour des grands salons en Île-de-France ont dynamisé les montées en charges (+ 23 points).**



## ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION DES HÔTELS PAR PAYS AU 31 AOÛT 2022

	08/2021	09/2021	10/2021	11/2021	12/2021	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	Écart T0 vs 08/2021
<b>France</b>	60,9%	63,3%	62,9%	57,2%	49,2%	38,6%	49,1%	58,9%	63,0%	69,6%	77,5%	73,9%	70,9%	<b>+ 10 pts</b>
<b>Allemagne</b>	54,3%	56,9%	60,4%	47,9%	29,4%	24,7%	30,5%	43,0%	56,0%	69,9%	72,2%	69,1%	67,9%	<b>+ 14 pts</b>
<b>Belgique</b>	45,5%	48,7%	55,1%	48,2%	36,1%	28,3%	39,1%	52,0%	60,0%	69,2%	74,0%	71,7%	67,5%	<b>+ 22 pts</b>
<b>Espagne</b>	60,9%	58,8%	61,6%	59,3%	46,8%	36,6%	56,0%	60,7%	67,0%	73,6%	78,1%	72,6%	72,2%	<b>+ 11 pts</b>
<b>Italie</b>	56,6%	58,6%	63,4%	55,2%	45,0%	26,8%	40,5%	55,0%	67,0%	76,7%	79,0%	75,3%	65,1%	<b>+ 9 pts</b>
<b>Pays-Bas</b>	53,8%	51,6%	59,6%	46,7%	22,3%	17,9%	35,0%	54,0%	73,0%	73,0%	78,1%	74,6%	74,0%	<b>+ 20 pts</b>
<b>Portugal</b>	55,8%	50,7%	59,0%	48,8%	30,6%	23,3%	37,6%	49,8%	72,0%	76,8%	77,7%	81,9%	86,9%	<b>+ 31 pts</b>
<b>Royaume-Uni</b>	68,2%	68,9%	66,2%	65,4%	54,3%	43,7%	62,8%	69,5%	72,0%	76,1%	80,2%	82,9%	75,5%	<b>+ 7 pts</b>

MKG Consulting - 31 août 2022

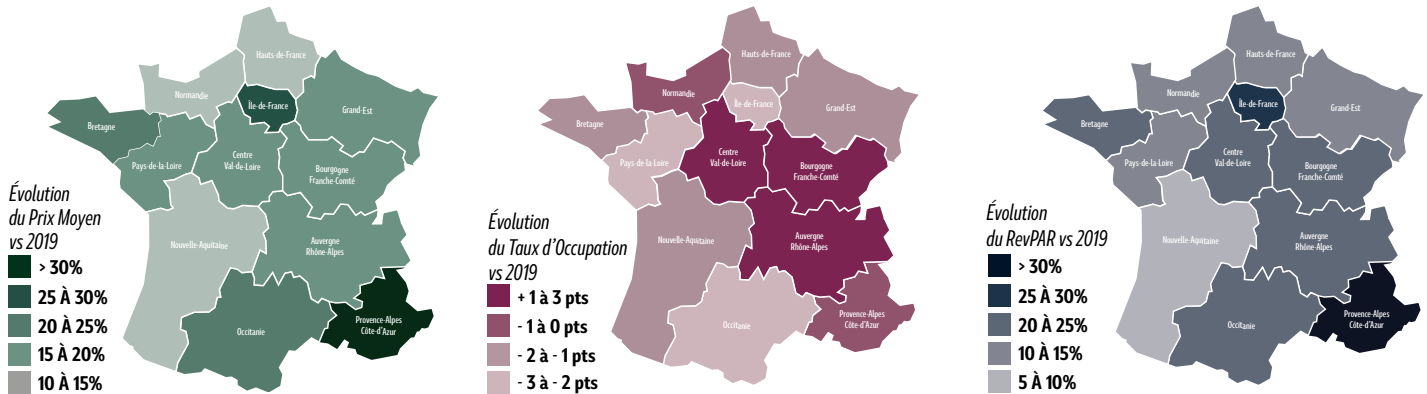
Pendant l'été 2022, le Portugal, destination phare de l'été, surpasse les autres pays européens avec des taux d'occupation de 81,9 % à 86,6 %. Néanmoins, les taux d'occupation européens restent en recul par rapport à 2019. Ainsi, le taux d'occupation moyen en Europe (hors France) est de - 5,3 points sur le mois d'août. En France, le taux d'occupation connaît un écart modéré de - 1,3 points. Ces légères baisses de volumes sont compensées par des prix moyens en hausse. Le RevPAR\* européen (hors France) progresse ainsi de + 12 %. **La France reste un moteur européen avec un prix moyen de 119 €, portant son RevPAR à +21 % en août 2022.**

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



## MKG CONSULTING (suite)

### Bilan de l'été 2022 ACTIVITÉ DES HÔTELS FRANÇAIS PAR RÉGION



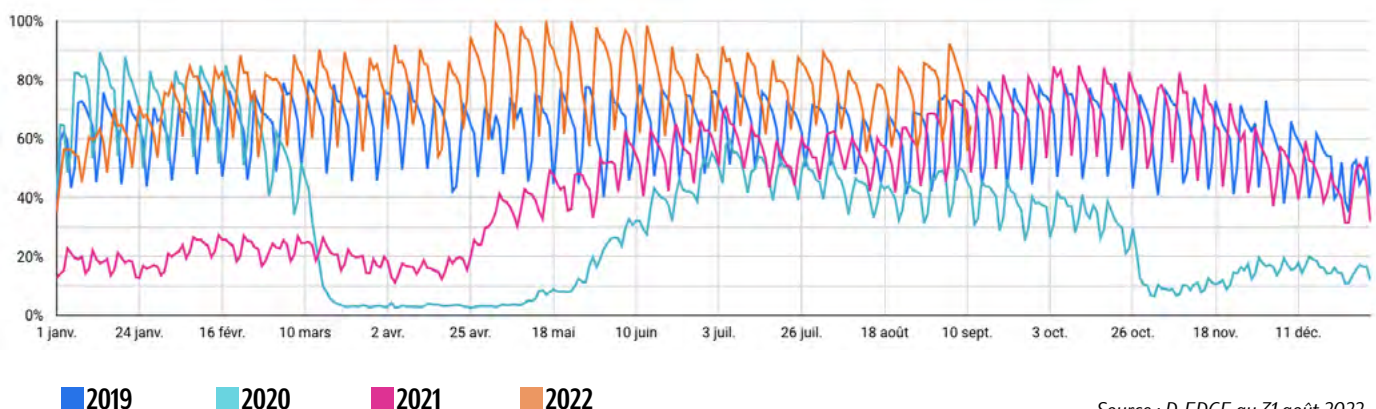
Données juillet et du 1<sup>er</sup> au 15 août - MKG Destination - 08/2022

La France clôture l'été avec une hausse conséquente de RevPAR de + 21 % par rapport aux références de 2019. Toutes les régions voient cet indicateur de rentabilité progresser, néanmoins, les régions sont disparates dans leurs résultats. Ainsi, les régions Centre Val de Loire, Bourgogne et Rhône-Alpes sont les seules à enregistrer une hausse de fréquentation de 1 à 3 points quand les autres régions sont en léger recul. En Île-de-France et en PACA, tous les segments de marché confondus voient bondir leurs prix moyens de plus de 30 %.

## D-EDGE : L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE BAT SON PLEIN



### VARIATION DES TAUX DE RÉSERVATIONS HÔTELIERS EN FRANCE DEPUIS 2019



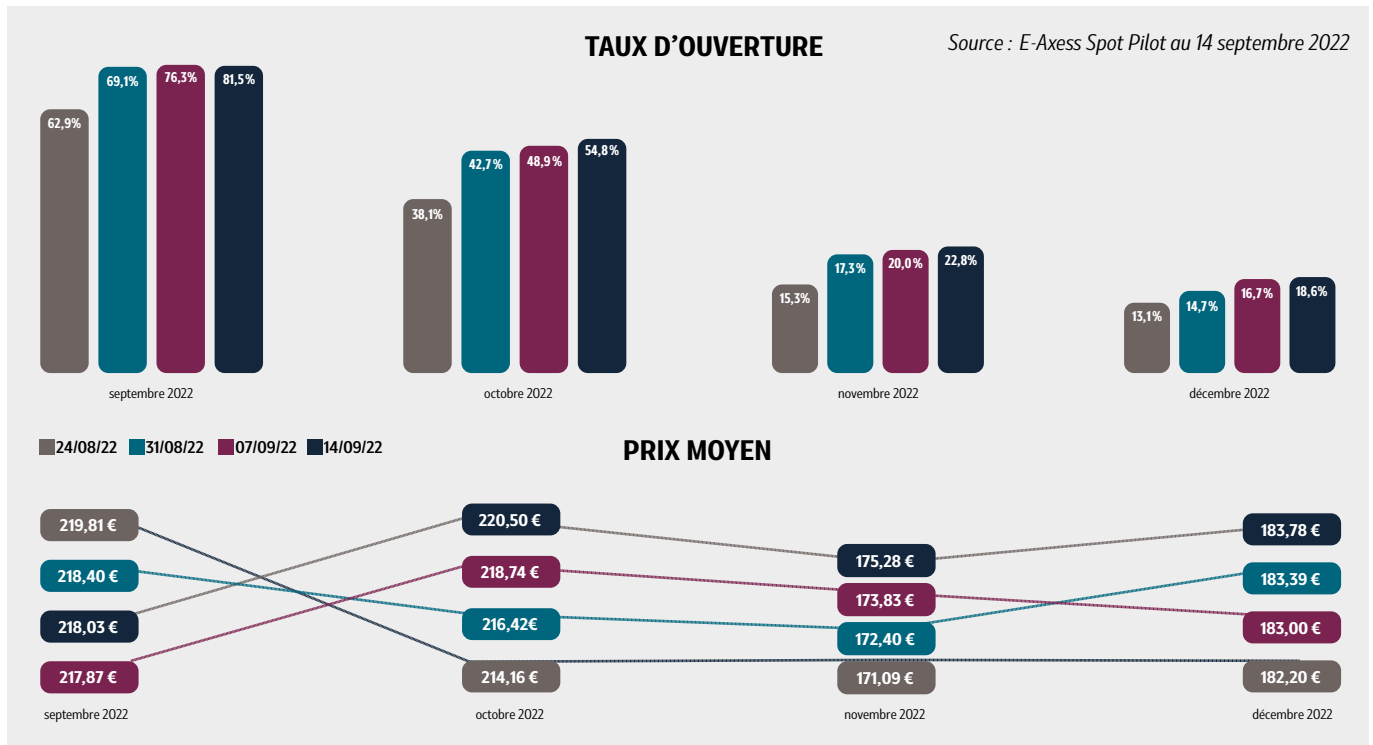
Source : D-EDGE au 31 août 2022.

Depuis le 25 février, date de la levée des restrictions sanitaires, les volumes de réservations enregistrés par les moteurs de D-EDGE ne cessent de mettre en exergue de meilleurs résultats que les années passées. Ainsi, les réservations directes sont en forte hausse, ce qui entraîne des prix moyens élevés. Porté par le retour de la clientèle américaine et la fidélité de la clientèle européenne, **l'activité globale de l'hôtellerie française a battu de nouveaux records cet été.**



## E-AXESS SPOT PILOT : DES NIVEAUX DE PERFORMANCES ÉLEVÉS

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 14 SEPTEMBRE 2022  
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



En Île-de-France, et particulièrement à Paris, le socle solide de la clientèle domestique et européenne a été renforcé cet été par le retour des touristes américains. Ainsi, près de 81 % de taux d'occupation ont été enregistrés. **Ce taux confirme le retour à la normalité du marché. La capitale clôture par ailleurs l'été au prix moyen très élevé de 197 €, toutes catégories confondues, et observe ainsi une hausse de plus de 30 % du RevPAR\* par rapport à l'été 2019.** Ces performances s'inscrivent dans celles du deuxième trimestre et devraient perdurer ces prochaines semaines grâce aux nombreux événements corporate se tenant à la rentrée.

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



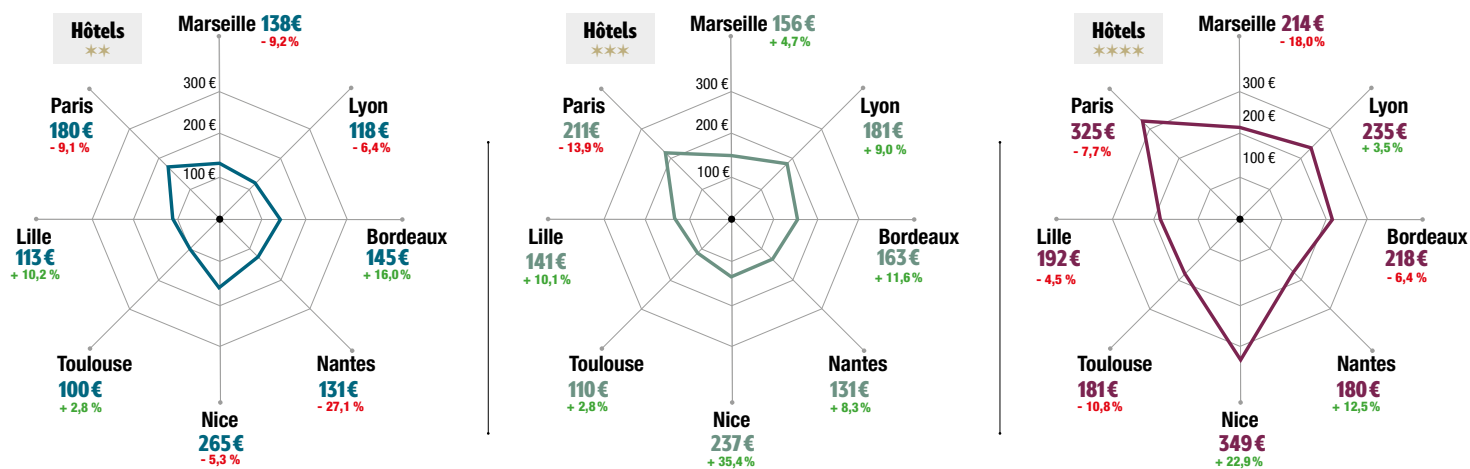


## CDS: UNE SAISONNALITÉ MARQUÉE

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 2022 PAR CATÉGORIE D'HÔTELS DANS 8 GRANDES VILLES FRANÇAISES



Source : CDS Groupe au 31 août 2022

Le monitoring des prix affichés cet été sur les différentes plateformes de distribution met en exergue une légitime baisse généralisée par rapport au mois de juin. Le recul global des 8 grandes villes analysées atteint - 7 %. Compte tenu de la forte activité du mois de juin cet écart est modéré.

**Le mois d'août, porté par les prix de vente des villes de Nice (+ 30 %), Nantes (+ 16 %) et Bordeaux (+ 7 %), voit les prix moyens de ces 8 grandes villes évoluer de + 3,5 % par rapport à juillet.**

Septembre renouera avec un mix client professionnel et loisirs, ce qui engendrera inévitablement une hausse des prix sur l'ensemble des catégories d'hôtels.

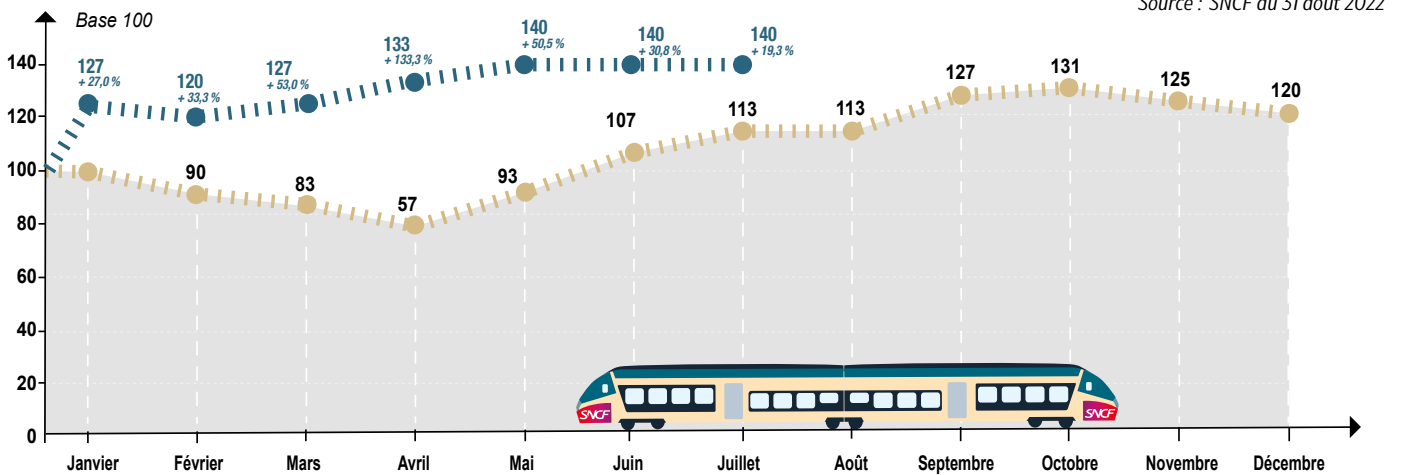


## SNCF VOYAGES : ÉTÉ 2022 : NOUVEAU RECORD DU NOMBRE DE VOYAGEURS !

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



2021 2022



L'été a été intense pour SNCF Voyages, notamment sur les trajets longues distances (TGV Inoui, Ouigo, Intercités) avec près de 24 millions de voyageurs transportés ces deux derniers mois. **La société ferroviaire enregistre ainsi un record historique d'affluence avec une hausse de fréquentation d'un peu moins de 10% par rapport à l'été 2019 et de +16% par rapport à l'an dernier ont été enregistrées.** Si la progression des trafics est généralisée, la croissance a été particulièrement forte sur les destinations loisirs longue distance (Sud-Ouest, Bretagne, PACA, Languedoc) avec des niveaux de record de taux d'occupation sur ces marchés. Le mois de septembre est traditionnellement soumis à des réservations de dernière minute et reste donc incertain. Néanmoins, SNCF Voyages projette de nombreux déplacements loisirs pour la fin d'année.

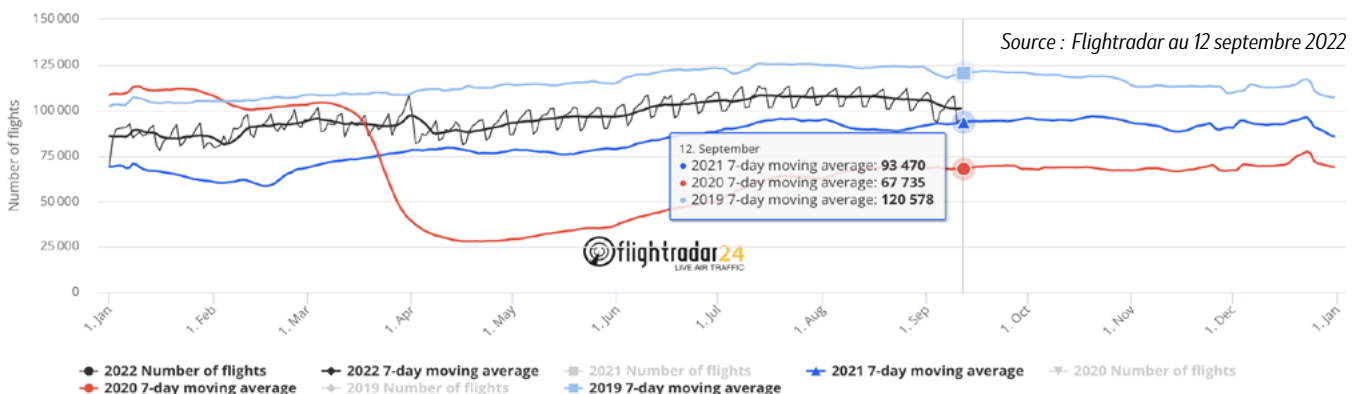
## FLIGHTRADAR : STABILITÉ DU VOLUME DE VOLS DANS LE CIEL FRANÇAIS

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



Number of commercial flights tracked by Flightradar24, per day (UTC time)

Source : Flightradar au 12 septembre 2022



Malgré un contexte sanitaire, macroéconomique ou géopolitique mouvementé depuis plus d'un an le volume de vols commerciaux en France reste stable. **Cet été, le nombre de vols est supérieur de 17% à celui de la période estivale 2021 mais reste en recul de près de 13% par rapport à 2019.** Cette tendance s'inscrit-elle dans un mouvement de fond vers de nouveaux modes de voyager, plus sobres ? Les prochains mois devraient nous apporter la réponse.





## LA BOURSE DES VOLS : UNE PÉRIODE ESTIVALE DENSE

(VOLUME DE RECHERCHE ET DE VENTE 2021 VS VOLUME DE VENTE 2022 : VARIATION BASE 100)



2021	Volume de recherche *	Volume de vente *	2022	Volume de recherche *	Volume de vente *	Δ
Janvier	100	100	Janvier	156	114	+ 14,0 %
Février	68	54	Février	173	143	+ 164,8 %
Mars	84	67	Mars	204	150	+ 123,9 %
Avril	88	68	Mars	202	165	+ 142,7 %
Mai	147	139	Mai	232	156	+ 12,2 %
Juin	202	162	Juin	233	187	+ 15,4 %
Juillet	175	97	Juillet	221	128	+ 31,9 %
Août	160	89	Août	208	89	0 %
Septembre	173	136	Septembre			
Octobre	189	154	Octobre			
Novembre	165	130	Novembre			
Décembre	117	93	Décembre			

\* base 100 janvier 2021

Source : La Bourse des Vols au 31 août 2022

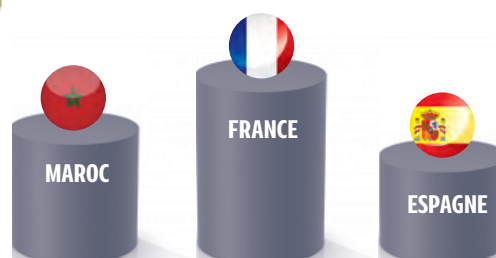
Bourse des vols, site spécialiste des vols secs à prix réduits ou remisés, a observé une hausse d'activité significative cette année : **+ 28 % de vols secs ont été recherchés par les internautes et + 17 % de vols secs ont été réservés depuis 2021**. Dans un contexte économique et géopolitique incertain les ventes de dernières minutes ont été privilégiées. Le délai de réservation d'un vol a été réduit de 9 jours en 2 ans, passant de 47 à 38 jours.

L'Europe du Sud (Espagne, Portugal), les Etats-Unis et le Maroc ont été des destinations particulièrement recherchées cet été. Suite à la réouverture de ses portes aux touristes, la Thaïlande dynamise également la vente de billets pour sa destination.

Les perspectives pour la rentrée sont néanmoins incertaines avec la hausse des tarifs des billets d'avions (+ 20 % par rapport à 2019) et un trafic aérien domestique de plus en plus cannibalisé par les transports ferroviaire et routier.



### TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES





## DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 10 SEPTEMBRE 2022

### YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : - 20 %

## UNE HÔTELLERIE EUROPÉENNE EN PLEINE EUPHORIE, MAIS ATTENTION AUX SIGNAUX FAIBLES OU DÉJÀ ÉVIDENTS

Le monde est en pleine euphorie et l'été a battu des records avec une fréquentation quasiment de retour sur les niveaux références de 2019 et des prix en forte hausse par rapport à 2019. Tout semble bien orienté pour l'industrie du tourisme, et de l'hôtellerie en particulier. Pourtant, certains signes demeurent préoccupants. Le Covid-19 est toujours présent. La Chine reste partiellement fermée et les touristes chinois sont absents. La guerre en Ukraine perdure, nul n'est capable de prédire l'issue de ce conflit qui continue néanmoins à perturber l'économie mondiale et les flux entre l'Europe et l'Asie. Les difficultés de recrutement persistent et vont pousser les employeurs à revoir leurs politiques salariales, mais aussi probablement à imaginer des solutions innovantes pour rendre ces métiers plus attractifs (horaires modulables, formations...).

**Point positif, la faiblesse de l'euro a poussé les Américains et la clientèle moyen-orientale, à revenir massivement en Europe, ce qui a largement compensé l'absence de clientèle russe.** L'inflation encore extrêmement élevée (+8,3% en août vs +8,1% attendus aux États-Unis) et la très forte remontée des taux d'intérêt perturbent encore un peu plus l'environnement. La volonté affichée des banques centrales est de « taper très fort » pour stopper cette inflation, quitte à rebaisser les taux après un retour espéré de l'inflation entre 2 et 3%. Tous ces éléments sont et resteront perturbants pour le secteur du tourisme.

Notre vision est que les résultats trimestriels seront extrêmement bien orientés et probablement supérieurs aux attentes. La fin de l'année 2023 et le premier semestre 2024 n'en restent pas moins sous la pression de 2 à 3 trimestres de récession, selon de nombreux économistes. Simple correction temporaire ou début d'une crise plus profonde ? Aucun ne semble apporter une réponse complète tant les paramètres sont distendus. Nous demeurons cependant plutôt optimistes, quoique 2023 sera à l'évidence plus perturbée. À ce stade, nous l'envisageons comme une année de transition, par nature volatile... La réponse boursière est négative (-8% depuis le début de l'année), mais demeure en surperformance relative (-14% pour les 600 plus grosses valeurs européennes et -20% pour l'indice compilant les valeurs du tourisme). L'environnement pousse toujours à une certaine prudence sur le court terme, malgré les bons chiffres opérationnels à venir, le marché privilégie souvent, dans le doute, le scénario du pire. Alors que nous affichions avant l'été une certaine réserve dans un tel environnement n'offrant absolument aucune visibilité, **nous adoptons un optimisme raisonnable en privilégiant des valeurs ayant sous-performé, peu chères et n'ayant aucun problème de bilan.**

## DONNÉES FINANCIÈRES AU 10/09/2022 YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES

	REC.	EV / EBITDA (x)			Net debt / EBITDA (x)		
		CY21E	CY22E	CY23E	CY21E	CY22E	CY23E
<b>EUROPEAN HOTELS</b>							
Accor	Buy	-97.0	14.0	8.6	-22.0	2.6	1.4
Melia	Hold	-16.3	10.2	8.3	-9.5	5.6	4.3
NHH	Hold	-19.6	9.8	6.5	-6.3	2.4	1.5
Scandic	Hold	-179.2	7.4	8.1	-98.9	4.0	4.3
Whitbread	Buy	47.1	12.1	10.8	-1.0	0.0	0.4
Average	-	-19.1	12.3	9.3	-12.4	1.6	1.2
<b>US HOTELS</b>							
Choice Hotels	Hold	17.3	15.0	12.8	1.4	1.8	1.1
Hilton	Hold	27.8	18.5	16.4	4.5	3.3	3.1
Marriott	Hold	27.2	16.5	15.2	3.8	2.5	2.6
Travel + Leisure Co.	Buy	8.8	7.8	7.1	3.9	3.5	3.1
IHG	Buy	19.1	13.7	11.1	2.5	2.1	1.6
Average	-	26.0	16.6	14.9	3.8	2.7	2.6

Source : Deutsche Bank au 10 septembre 2022





## 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 plus de 201 opérations d'investissement\* réalisées au cours des 10 dernières années et un portefeuille de 288 hôtels\* en France et en Europe, représentant une valeur d'actifs de 3 milliards d'euros\* au 30 juin 2022, 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