

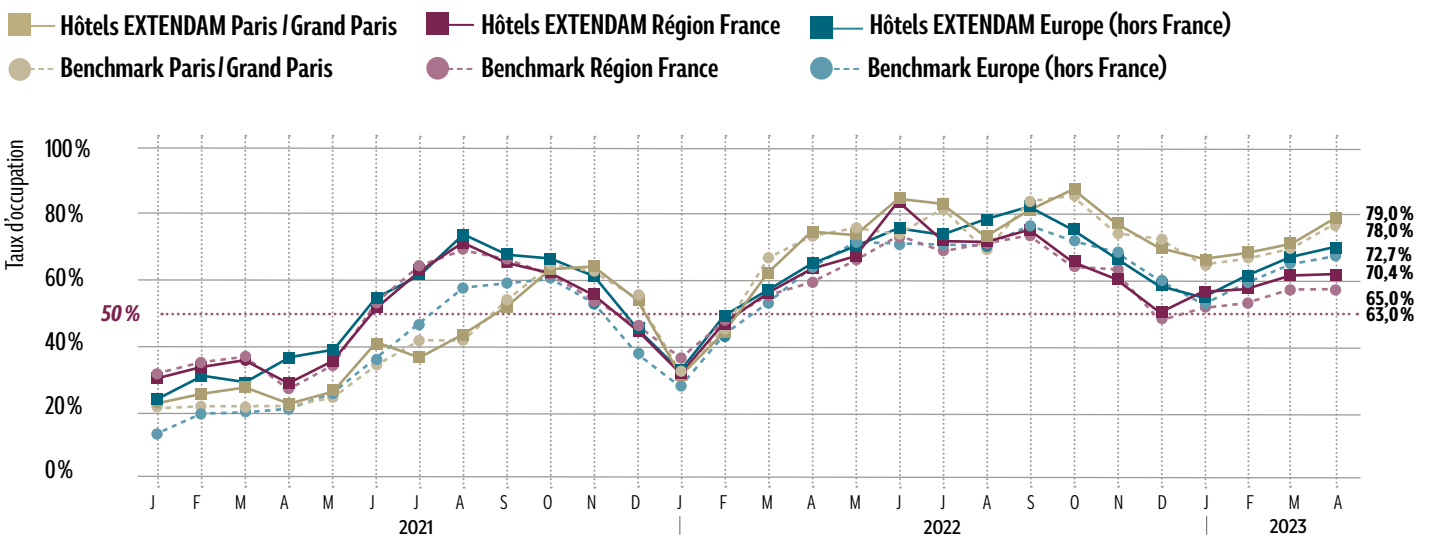


## LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 36

*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 300 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 avril 2023

### HAUTE SAISON 2023 AMORCÉE !

Sur l'ensemble des territoires, les performances hôtelières sont en croissance. En avril 2023, **la France affiche un taux d'occupation de 67 %** soit une augmentation de + 4 points par rapport à l'an passé. Malgré les perturbations de début de mois liées aux mouvements sociaux et les vacances de Pâques, l'Île-de-France clôture le mois à 76 % de taux d'occupation. En région, le taux d'occupation atteint 63 % contre 59 % au mois de mars. En Europe, le taux d'occupation s'établit à 70 %, soit 3 points de plus qu'au mois dernier. **Ces hausses généralisées d'activité conjuguées à des prix moyens élevés profitent aux RevPAR\* qui évoluent, selon les destinations, de + 20 à 40 %.**

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

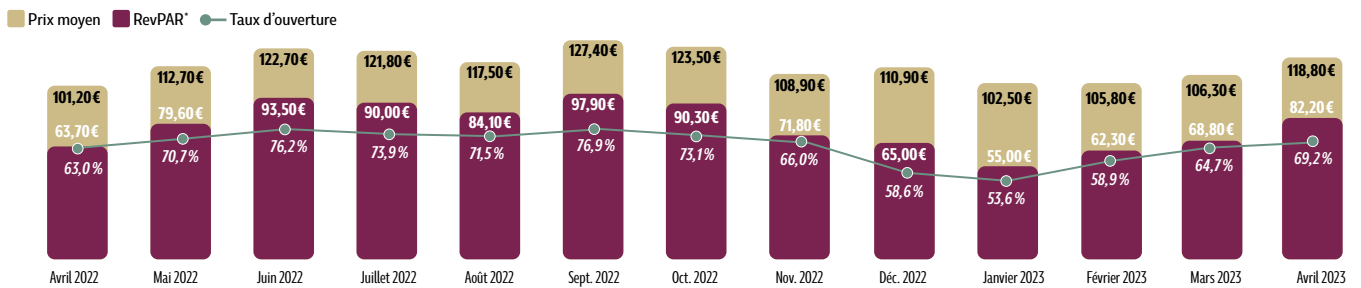


MKG CONSULTING (SUITE)

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

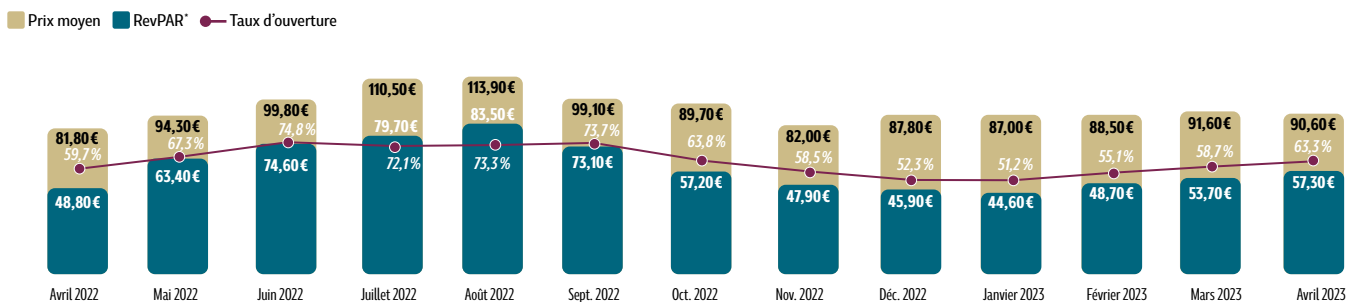
Les performances hôtelières européennes sont marquées par des RevPAR\* stimulés tant par l'occupation que par les prix moyens. **Ainsi, le RevPAR\* du mois d'avril s'établit à 82 €, soit +29% par rapport à 2022.** Les régions stabilisent les prix moyens de ces derniers mois et augmentent leurs taux d'occupation de 4 points. **L'Île-de-France renforce ses prix moyens de +19% en un an et voit son RevPAR\* progresser de 29%.**

### PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



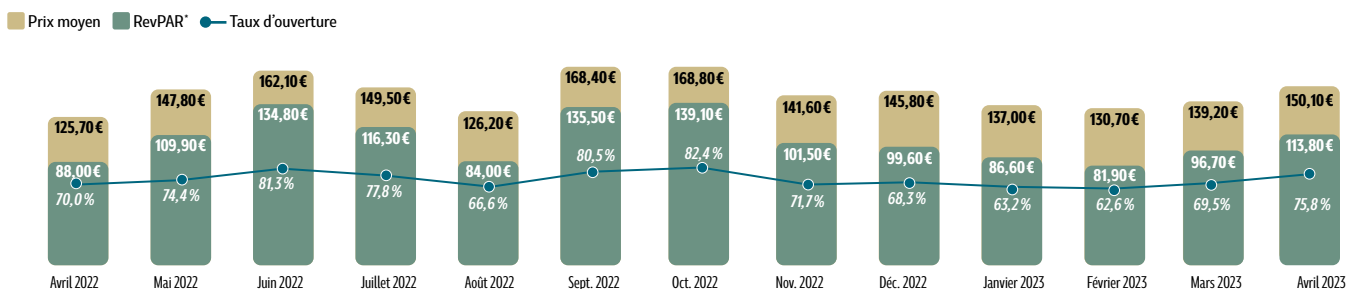
Source : MKG Consulting - 30 avril 2023

### PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



Source : MKG Consulting - 30 avril 2023

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



Source : MKG Consulting - 30 avril 2023

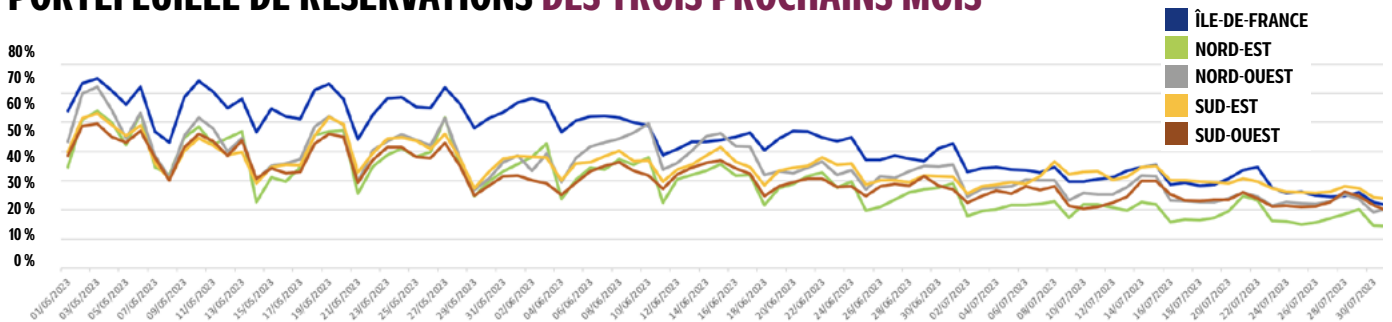
\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur une période donnée.



MKG CONSULTING



## PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

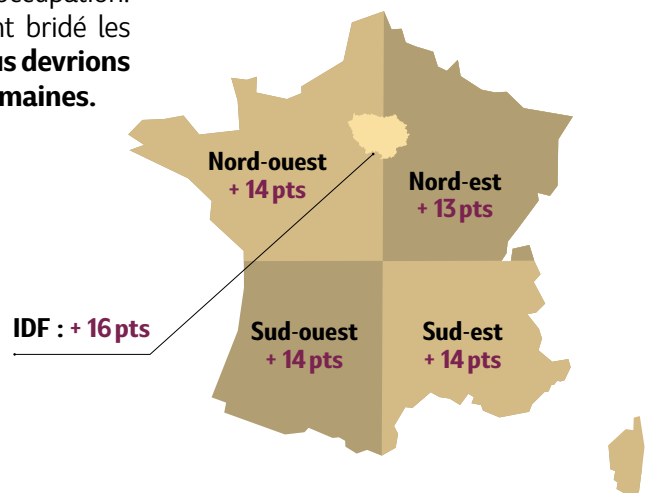


Portée par l'Île-de-France (56%) et le grand quart nord-ouest (43%), l'hôtellerie française débute le mois de mai à 44% de taux d'occupation. Les nombreux week-ends prolongés en France ont certainement bridé les prises de réservation du mois passé. Cette tendance s'atténue et **nous devrions observer une hausse des taux d'occupation ces prochaines semaines.**

Source : MKG Consulting - 30 avril 2023

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

Traditionnellement considéré comme un mois de moyenne saison, avril a généré, selon les régions, **+ 13 à + 16 points de hausse de réservation.**



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

Source : MKG Consulting - 30 avril 2023

	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022	01/2023	02/2023	03/2023	04/2023	Écart T0 vs 04/2022
France	63,0%	69,6%	77,5%	73,9%	70,9%	75,9%	71,4%	63,0%	57,6%	55,2%	57,6%	62,2%	67,0%	+ 4 pts
Allemagne	56,0%	69,9%	72,2%	69,1%	67,9%	74,7%	67,9%	65,4%	54,1%	47,5%	56,9%	64,7%	63,0%	+ 7 pts
Belgique	60,0%	69,2%	74,0%	71,7%	67,5%	74,3%	75,0%	67,3%	63,4%	50,5%	61,8%	67,5%	72,0%	+ 12 pts
Espagne	67,0%	73,6%	78,1%	72,6%	72,2%	77,5%	69,4%	65,7%	54,3%	54,8%	65,0%	67,9%	75,0%	+ 8 pts
Italie	67,0%	76,7%	79,0%	75,3%	65,1%	81,5%	78,2%	66,2%	53,9%	55,8%	65,6%	70,3%	75,0%	+ 8 pts
Pays-Bas	73,0%	73,0%	78,1%	74,6%	74,0%	77,2%	75,5%	66,9%	58,3%	52,3%	60,3%	68,7%	82,0%	+ 9 pts
Portugal	72,0%	76,8%	77,7%	81,9%	86,9%	84,4%	77,1%	57,3%	46,4%	47,0%	53,4%	62,7%	74,0%	+ 2 pts
Royaume-Uni	72,0%	76,1%	80,2%	82,9%	75,5%	80,9%	78,3%	71,1%	72,0%	63,9%	70,2%	75,7%	77,0%	+ 5 pts

En Europe (hors France), le taux d'occupation s'établit à 70% (+7 points par rapport à l'an dernier) alors que la France clôture le mois à 67%, soit à + 4,5 points des performances d'avril 2022. Cet écart, inhabituel et modéré, est certainement la somme de différents événements : un mois perturbé par les mouvements sociaux, qui ont pu réfréner les séjours touristiques, et les vacances scolaires qui ont réduit les déplacements de la clientèle d'affaires. L'évolution conséquente des taux d'occupation conjuguée aux prix moyens élevés, génèrent des hausses de RevPAR\* supérieures à 40% en Allemagne, Italie, Belgique et aux Pays-Bas.

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



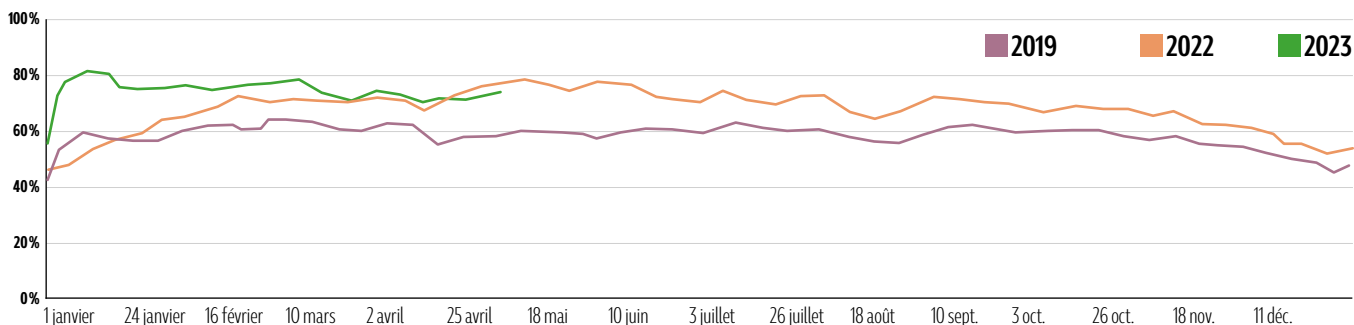
## D-EDGE : VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE PAR DATE DE CRÉATION EN 2022, 2023 VS 2019 (ANNÉE DE RÉFÉRENCE)



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

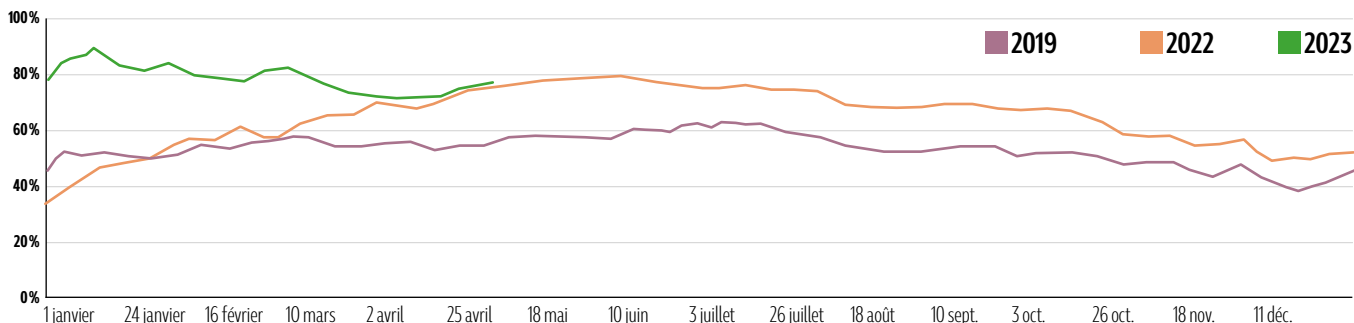
Source : d-edge au 10 mai 2023

### VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE EN 2022, 2023 VS 2019 (ANNÉE DE RÉFÉRENCE)



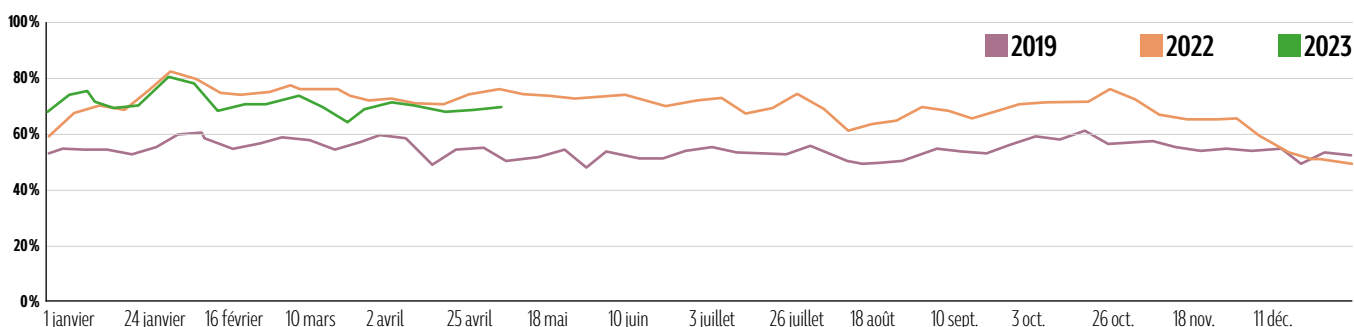
Le volume de réservations reste très élevé et supérieur à l'année 2019, période de référence. Néanmoins, les prises de réservations sont inférieures à celles de 2022, année particulièrement dynamisée post-restrictions liées à la crise sanitaire.

### VOLUME DES RÉSERVATIONS INTERNATIONALES EN FRANCE



Le volume de réservations généré par la clientèle internationale est également supérieur à celui de 2019, et s'inscrit dans la même dynamique que 2022.

### VOLUME DES RÉSERVATIONS DOMESTIQUES EN FRANCE



Compte tenu des 2 précédents graphiques, le monitoring des moteurs de réservations de d-edge confirme que la clientèle domestique est en léger recul par rapport à l'an passé. Cette tendance est légitime compte tenu de la liberté de déplacement retrouvée ces derniers mois et de la réouverture des frontières.

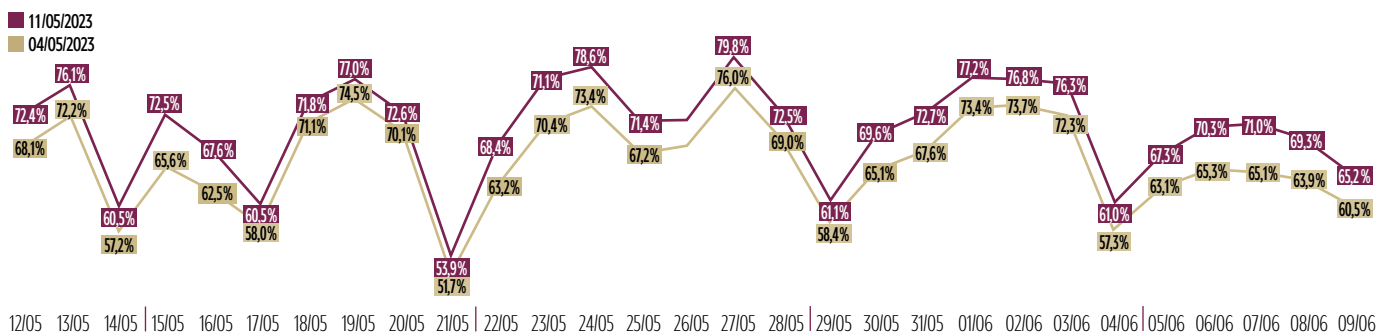


## E-AXESS SPOT PILOT : DES PRIX MOYENS EN CONSOLIDATION

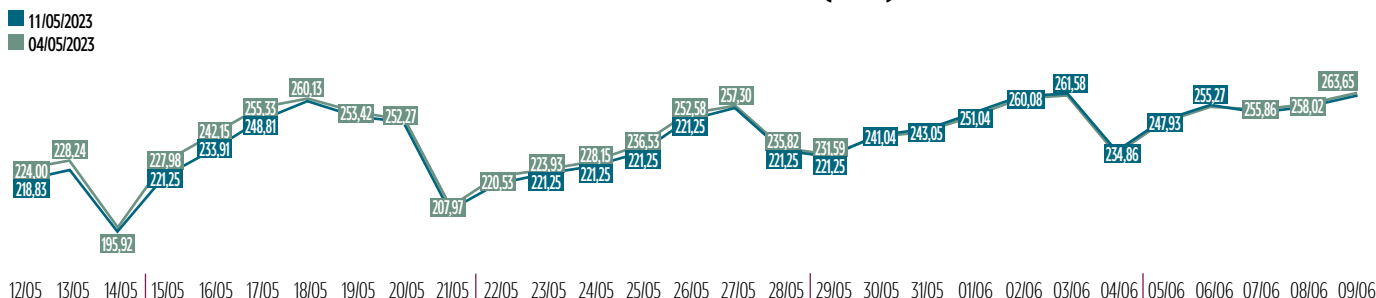
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 12 MAI 2023  
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



### ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION



### ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS (EN €)



Source : E-Axess Spot Pilot au 12 mai 2023

Alors que l'activité hôtelière en Île-de-France a enregistré au mois d'avril de belles performances (82 % de taux d'occupation) en maintenant son prix moyen à 216 €, soit + 29 % de RevPAR\* par rapport à 2022, le mois de mai a, quant à lui, timidement débuté.

Malgré les semaines écourtées par les jours fériés et les mouvements sociaux, l'activité poursuit sa progression avec une seconde partie du mois très demandée. **Un atterrissage mensuel à 82 % de taux d'occupation est ainsi envisagé. Les prix moyens continuent de se stabiliser, voire de se renforcer et sont en hausse de près de 30 % par rapport à 2019.**

Le mois de juin et ses événements majeurs (Roland Garros, Salon du Bourget...) s'annonce très soutenu et devrait dépasser les 90 % de taux d'occupation à des prix moyens élevés. À date, l'activité du mois de juillet est portée par sa première semaine. Le reste de l'été est encore trop lointain pour projeter une réelle tendance de résultats.

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



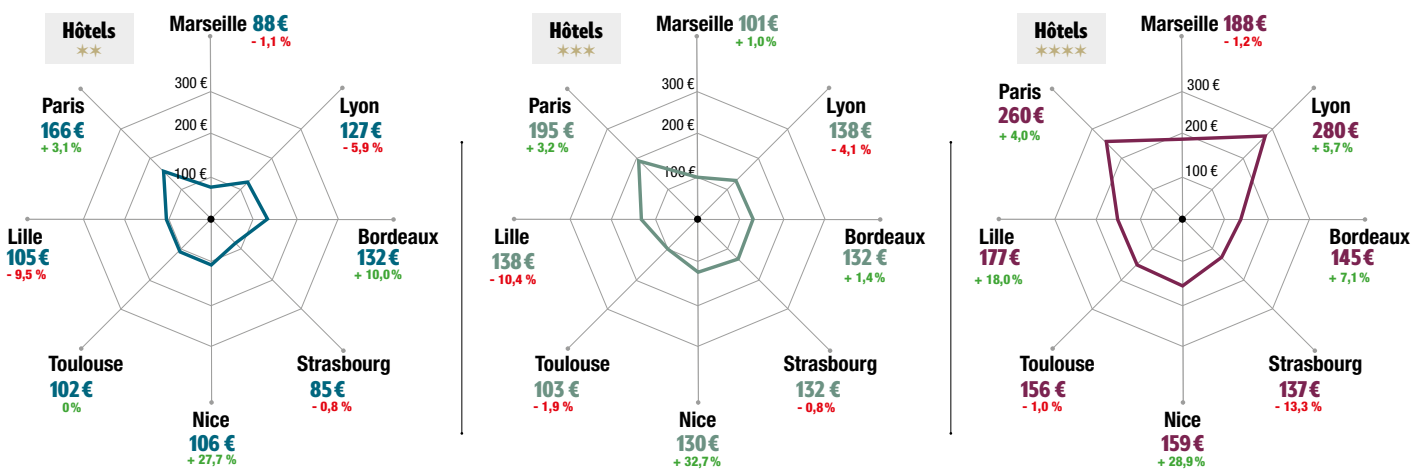


## CDS GROUPE : TRANSITION AMORCÉE VERS LA HAUTE SAISON

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



Source : CDS Groupe au 30 avril 2023

Le monitoring des prix affichés en avril sur les différentes plateformes de distribution met en exergue **une hausse moyenne de près de 2 % par rapport au mois précédent, toutes catégories confondues**. Cette progression résulte de l'attractivité de certaines destinations plébiscitées pour les week-ends prolongés et les salons corporate. Ainsi, Nice et Bordeaux voient leurs prix affichés respectivement augmenter de + 28 et de + 7 %. Les villes de Lille et Strasbourg voient temporairement leurs prix affichés se réduire de - 9 et - 13 %. La capitale maintient ses prix (+3 %) et devrait enregistrer des hausses ces prochaines semaines.

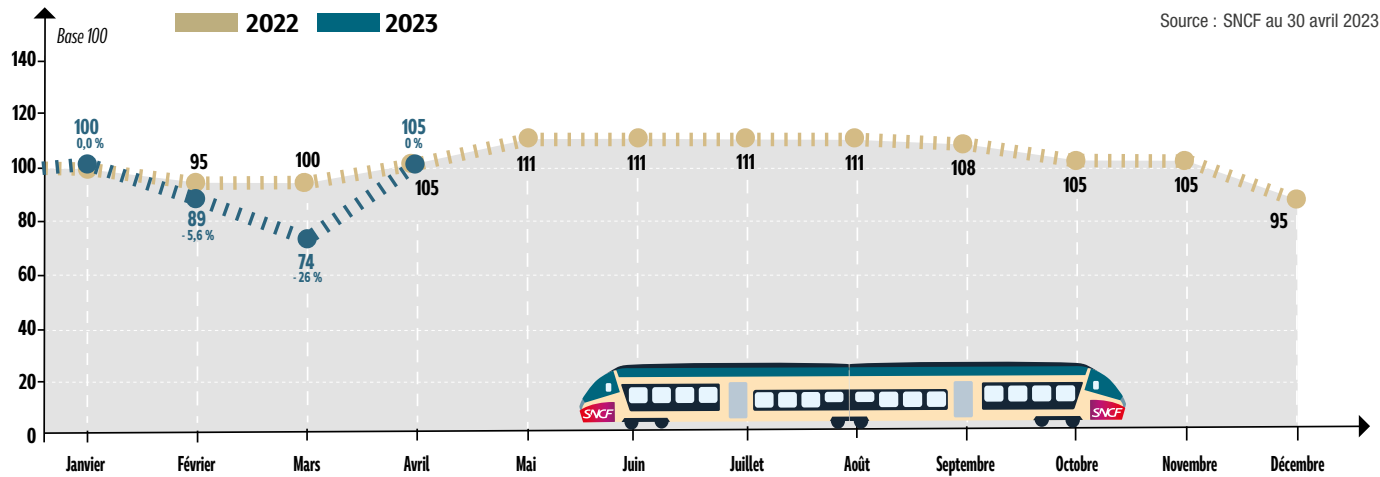




## SNCF VOYAGES : DES SURPERFORMANCES ESTIVALES ATTENDUES

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

Source : SNCF au 30 avril 2023



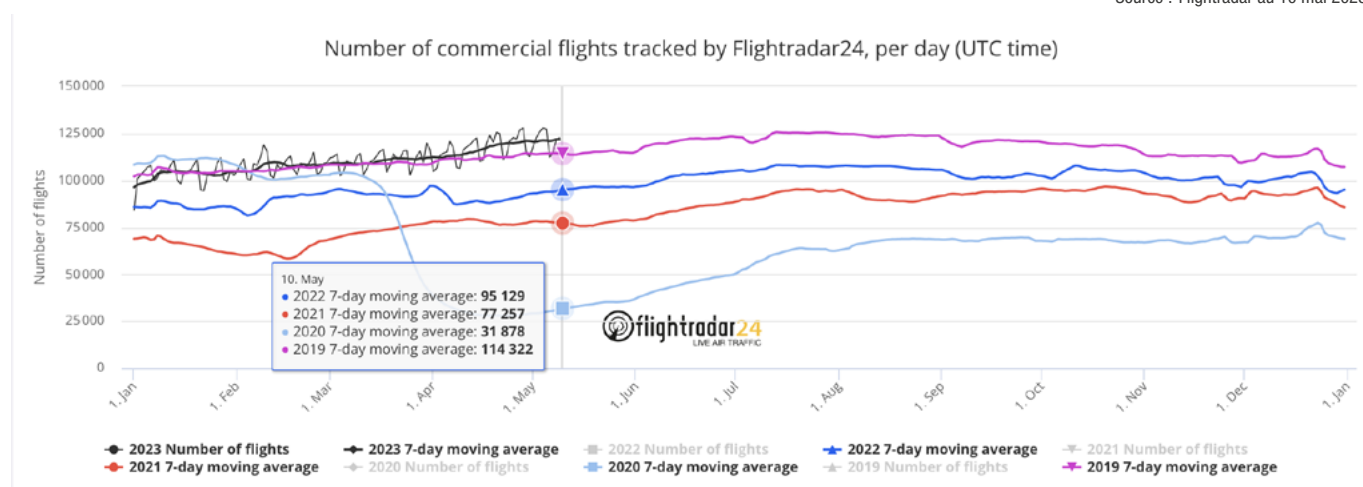
Ce dernier mois, le trafic longue distance de la SNCF rejoint son niveau de 2022. Les récents mouvements sociaux ont finalement faiblement impacté l'activité. Une très forte affluence est attendue pour ce prochain trimestre. **Les résultats devraient ainsi dépassés les records de l'an dernier.** Si une petite incertitude persiste sur la demande des clients professionnels, certains signaux internes sont néanmoins positifs. La carte Liberté, destinée à avantager la clientèle affaires, enregistre de bonnes statistiques de ventes.

## FLIGHTRADAR : UN TRAFIC AÉRIEN EN HAUSSE CONSTANTE

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



Source : Flightradar au 10 mai 2023



Malgré un climat social tendu, associé à un contexte macroéconomique et géopolitique mouvementé depuis plus d'un an, le volume de vols commerciaux en France ne cesse de progresser. **Depuis plusieurs semaines, l'activité aérienne est supérieure à celle de 2019.**



## LA BOURSE DES VOLS : L'AFRIQUE DU NORD, DESTINATION TOUJOURS PLÉBISCITÉE

(VOLUME DE RECHERCHE ET DE VENTE 2022 VS VOLUME DE VENTE 2023 : VARIATION BASE 100)

2022	Volume de recherche *	Volume de vente *	2023	Volume de recherche *	Volume de vente *	Δ
Janvier	100	100	Janvier	161	204	+104,0%
Février	111	125	Février	137	174	+39,2%
Mars	130	131	Mars	144	167	+27,5%
Avril	129	144	Avril	<b>132</b>	<b>147</b>	<b>+2,1%</b>
Mai	149	137	Mai			
Juin	149	164	Juin			
Juillet	142	112	Juillet			
Août	133	78	Août			
Septembre	114	130	Septembre			
Octobre	118	148	Octobre			
Novembre	105	118	Novembre			
Décembre	101	139	Décembre			

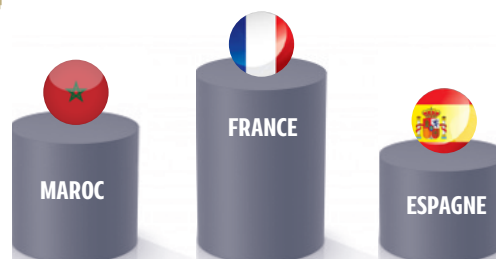
\* base 100 janvier 2022

Source : La Bourse des Vols au 30 avril 2023

La vente de vols secs est en très légère hausse par rapport au mois d'avril 2022 : + 2 % de prise de commandes dans un volume de recherches de +3%. **La fenêtre de réservation continue de s'allonger et atteint désormais les standards de 2019, soit J-65.** En 2022, le délai de réservation s'établissait à J-58. **Le panier moyen continue de progresser, il enregistre à présent une progression de + 40 % par rapport à 2019 et de + 6 % par rapport à 2022.** L'Afrique du Nord demeure la première destination vendue des moyen-courriers.



### TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES







## DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 30 AVRIL 2023

### YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : + 23 %



## APRÈS L'EXCELLENT DÉBUT D'ANNÉE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE, LES EFFETS DE BASE SONT À SURVEILLER

L'hôtellerie européenne a enregistré un premier trimestre en forte croissance sur le plan opérationnel, entre autre grâce à des effets de base extrêmement favorables (Omicron au T1 2022). Les cours de bourse des valeurs cotées ont pleinement reflété cette bonne tendance opérationnelle avec **une croissance de plus de 23 % sur le premier trimestre, alors que le Stoxx 600 ne progressait de 9,5 %**.

La croissance des RevPAR<sup>1</sup> se poursuit de manière plus significative par les prix que par les taux d'occupation, en comparaison de 2019. Pour autant **les marges opérationnelles des groupes restent majoritairement identiques à leurs niveaux de 2019** compte tenu des effets négatifs de l'inflation sur les coûts opérationnels (salaires, énergie, informatique, loyers, etc.).

Un autre point reste à surveiller : la plupart des leaders enregistraient entre 3 % et 5 % de croissance de leur chiffre d'affaires chaque année, du simple fait du développement de leur parc, et les premiers signes de ralentissement sur ce plan apparaissent, en particulier aux États-Unis. Serait-ce un début d'impact des hausses de taux et de l'inflation ? Avril marque également l'entrée dans une nouvelle phase du cycle hôtelier. **Les taux d'occupation sont maintenant quasiment revenus à leurs niveaux pré-crise et les prix moyens sont 15 à 25 % au-dessus des niveaux de 2019**. Les macroéconomistes se font de plus en plus insistants sur la possibilité d'une récession de 6 à 9 mois commençant dans le courant du second semestre 2023. L'hôtellerie reflétant bien souvent la santé de l'économie, **la phase de forte hausse des RevPAR<sup>1</sup> pourrait être derrière nous. Le défi pourrait alors d'être de les maintenir aux niveaux actuels**. Logiquement, les performances boursières s'en ressentent et stagnent depuis 1 mois. Les indices boursiers plafonnent également et nous confirment qu'il va probablement falloir être plus sélectif que jamais et très probablement privilégier l'Europe et/ou l'Asie sur les États-Unis, en avance sur le cycle.

Le cycle économique comme hôtelier vont maintenant être plus que jamais suspendus à l'évolution de l'inflation, du chômage et des politiques de taux d'intérêts des banques centrales. Le «soft landing<sup>2</sup>» tant espéré est-il possible ou l'atterrissage doit-il se faire de manière plus violente ? Jusqu'à présent, les banques centrales ont montré une réactivité forte à propos et presque inespérée. Souhaitons pour l'avenir que le yield management des hôteliers soit également adapté à cette nouvelle phase du cycle. Ce scénario ne tient pas compte d'une possible dégradation ou amélioration de la géopolitique internationale.

<sup>1</sup> RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur l'année.

<sup>2</sup> Soft Landing : atterrissage en douceur.

## DONNÉES FINANCIÈRES AU 30/04/2023 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	15.7	10.3	8.9	2.2	1.0	0.5
Melia	Hold	9.5	8.5	7.1	5.3	4.3	3.4
NHH	Hold	7.4	6.1	5.6	1.2	0.7	0.5
Scandic	Hold	6.3	7.6	7.6	3.1	3.7	3.3
Whitbread	Buy	11.5	10.3	9.2	-0.3	0.0	0.0
Average	-	12.8	9.7	8.5	1.5	1.0	0.6
<b>US HOTELS</b>							
Choice Hotels	Hold	17.2	15.3	na	2.4	3.0	2.3
Hilton	Hold	18.2	15.6	14.7	2.9	2.7	2.7
Marriott	Hold	17.3	14.4	na	2.5	2.5	na
Travel + Leisure Co.	Buy	7.1	6.4	5.9	3.6	3.5	3.2
IHG	Hold	16.0	13.9	11.6	1.8	2.1	1.5
Average	-	17.2	14.6	13.5	2.6	2.6	2.5

na : non applicable

Source : Deutsche Bank au 30 avril 2023



BNP PARIBAS REAL ESTATE

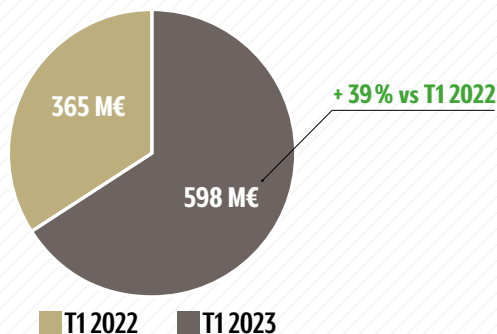


## L'HÔTELLERIE, UNE CLASSE D'ACTIF QUI SÉDUIT

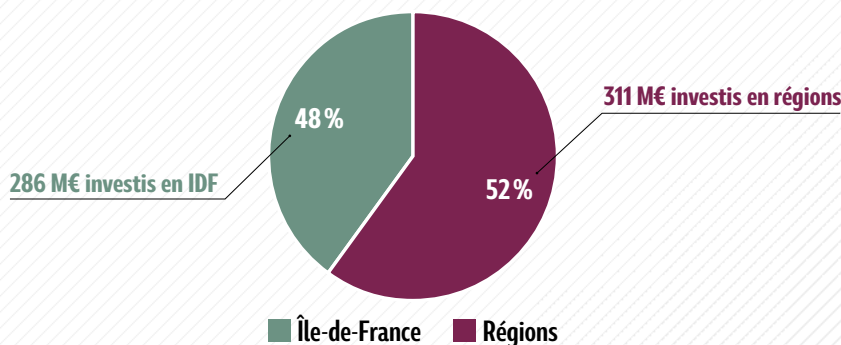
Avec près de **598 M€ investis dans l'hôtellerie française au premier trimestre 2023** (montant en progression de + 40 % par rapport au premier trimestre 2022), les investisseurs confirment leur intérêt pour cette classe d'actif. Les statistiques de BNP Paribas Real Estate révèlent notamment qu'une légère majorité des investissements a été réalisée en régions (52%) et que le segment milieu de gamme (3 et 4 étoiles) occupe 60% des montants des transactions. Compte tenu de la rareté du foncier, les Ventes en l'État de Futur d'Achèvement ne représentent que 5 %. Les actifs murs et fonds de commerce, toujours très prisés et onéreux, totalisent 12 % des opérations.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE AU T1 2023

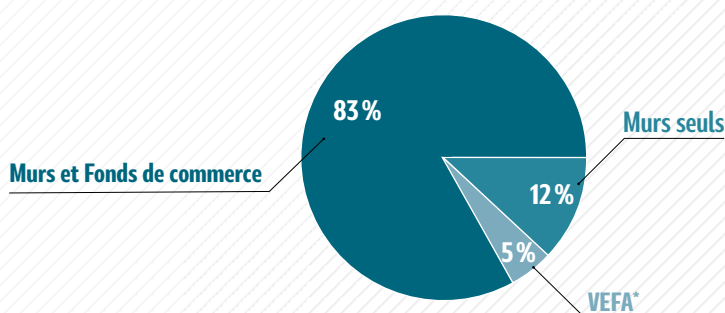
MONTANT DES INVESTISSEMENTS T1 2023 VS T1 2022



RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS T1 2023



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (EN VOLUME) T1 2023



\*VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement.

Source : BNP Paribas Real Estate - 30 avril 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 212 opérations d'investissement réalisées au cours des 10 dernières années et un portefeuille de 304 hôtels en France et en Europe, représentant une valeur d'actifs de 3,3 milliards d'euros au 31 décembre 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