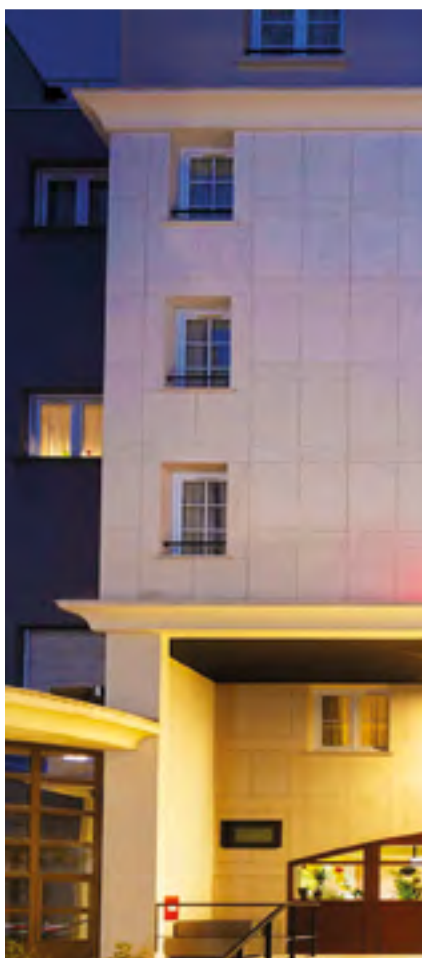
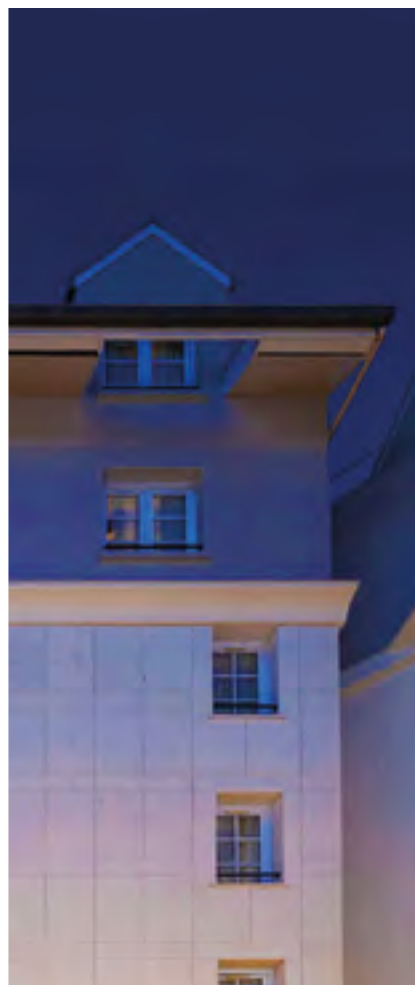
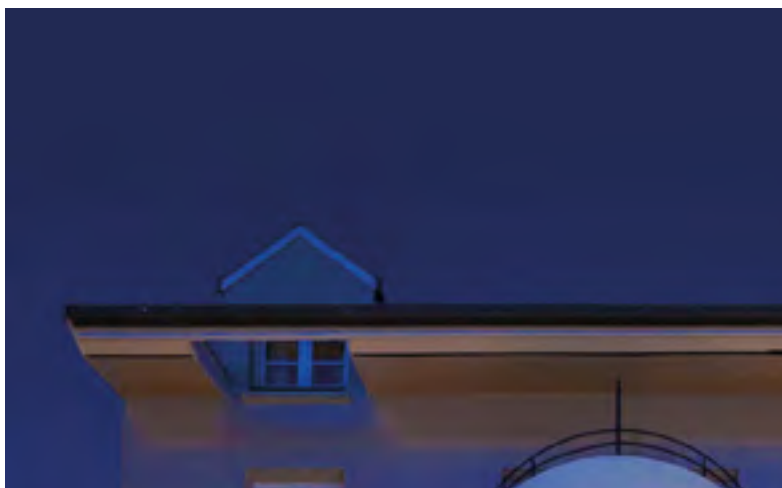




FIP HÔTELLERIE

2^E SEMESTRE 2022



© PHOTO DR / PHOTO ACTUELLE

— LETTRE D'INFORMATION —

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

03

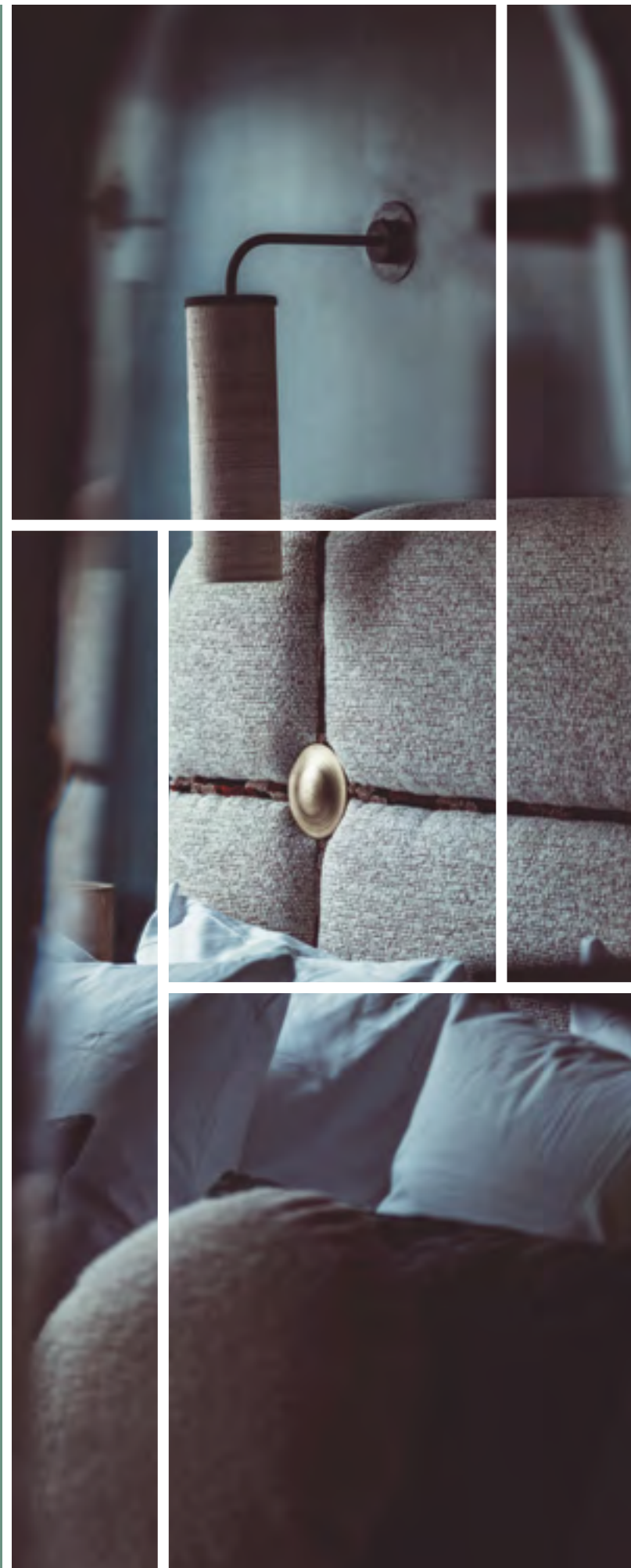
BILAN DE L'ANNÉE

04

INFORMATIONS
FINANCIÈRES

08

LA VIE DES ACTIFS



© PHOTO DR

BILAN DE L'ANNÉE

UNE ANNÉE 2022 QUI DÉPASSE LES PRÉVISIONS***

EXTENDAM a clôturé l'année 2022 avec un bilan très satisfaisant, notamment grâce à ses **25 opérations d'acquisition représentant 32 hôtels**, et conforte sa position de leader européen du capital investissement hôtelier économique et milieu de gamme.

Ce rayonnement européen se démontre à travers l'acquisition de 5 établissements à l'étranger, notamment en Espagne et en Allemagne, pour une valeur d'actifs de 600 millions d'euros. La société a également signé son 300^e hôtel en portefeuille dans la région de Madrid, un futur ibis Styles de 260 chambres qui prendra place à Valdebebas, quartier madrilène en pleine mutation. Cette même année, l'entreprise a procédé à 15 opérations de désinvestissement réussies avec **18 hôtels cédés dans des conditions favorables**.

Malgré un contexte économique difficile, l'investissement dans le secteur de l'hôtellerie s'est révélé être résilient face au contexte inflationniste et de hausses des taux¹. Les investisseurs sont en effet toujours plus nombreux à se tourner vers les classes d'actifs immobiliers diversifiées tels que l'hôtellerie et les investissements aux plus forts impacts en matière durabilité.

Dans ce contexte, « *EXTENDAM entend encore et toujours renforcer sa position de leader en matière d'investissement sur le marché européen pour le compte de tiers comme en matière d'accélération de la transition environnementale et sociale, vers une hôtellerie plus inclusive et respectueuse de l'environnement* », explique Jean-Marc Palhon, Président d'EXTENDAM.

Un engagement ESG* toujours plus poussé

Par ses choix d'investissements orientés vers des stratégies aux plus faibles impacts environnementaux et aux plus forts effets d'entraînement sociaux ou de gouvernance, **EXTENDAM contribue à une nouvelle impulsion donnée au secteur tout entier de l'hôtellerie en Europe**.

* ESG : critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

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

Impulsion que la société de gestion complète par des initiatives telles que la cocréation et coanimation de La Fabrique du Tourisme, ainsi que la mise en place de partenariats avec des acteurs de l'immobilier reconnus pour leurs pratiques ESG et leurs volontés de transformation.

Zoom sur le marché hôtelier avec le baromètre EXTENDAM - Bilan 2022

Après un timide début d'année, principalement impacté par des mesures sanitaires strictes, les performances hôtelières se sont nettement améliorées sur le reste de l'année 2022. L'ensemble des territoires ont renoué avec leurs saisonnalités respectives et ont vu croître leurs prix moyens.

L'Europe a, cette année, connu un bel été indien grâce à une clientèle loisirs encore présente en Méditerranée et à une clientèle corporate dynamique à la rentrée. En septembre 2022, l'Europe affichait un RevPAR** de 98 €, soit **une augmentation de +10 % par rapport à 2019²**. L'Europe termine ainsi 2022 à 64 % de taux d'occupation².

Les régions françaises ont fièrement terminé la saison estivale de 2022 et affichaient en août un RevPAR* de 84 €², **(+15 % par rapport à 2021)**. Les touristes ont répondu présents (toutes destinations confondues) malgré la canicule et les incendies. Les régions observent ainsi un taux d'occupation de **62 % fin 2022²**.

Enfin, l'Île-de-France a connu deux importants pics d'activité : en juin et en septembre/octobre 2022. Toutes catégories confondues, les taux d'occupation ont dépassé les 80 % tandis que les prix moyens excédaient les 160 €³, notamment grâce au retour de la clientèle internationale et corporate. L'Île-de-France clôture 2022 à **70 % de taux d'occupation³**.

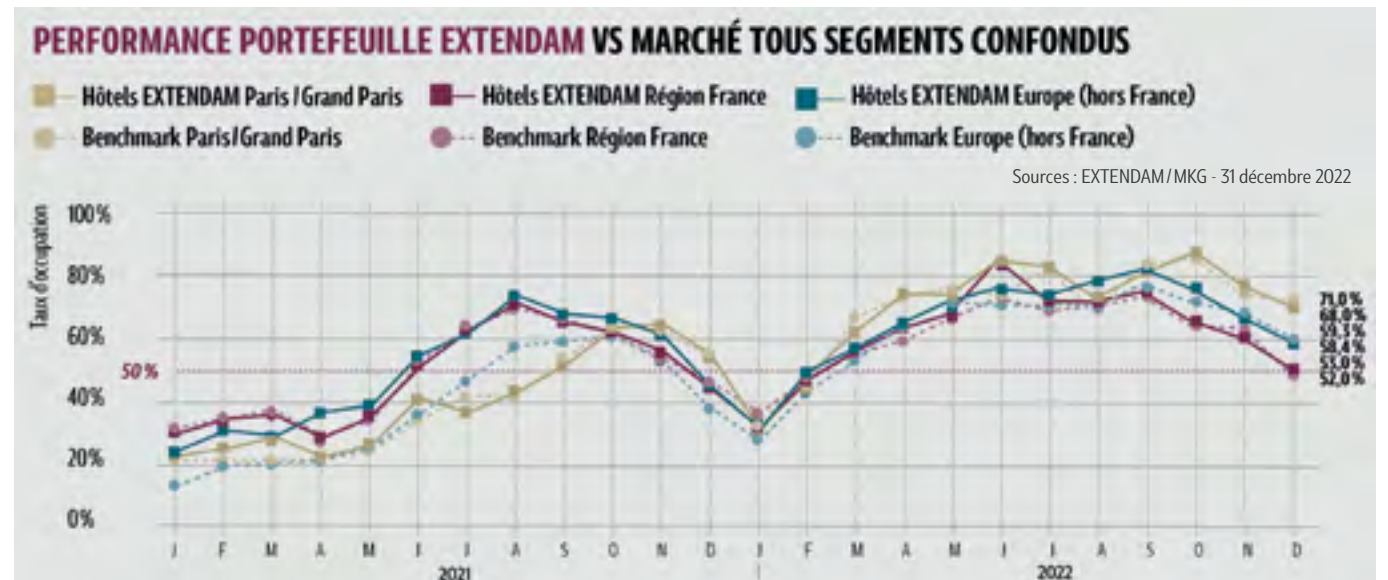
Ainsi, les performances de l'année se présentent de façon homogène et devraient s'inscrire dans cette continuité en 2023***.

Sources :

¹ InExtenso - Deloitte / PERFORMANCES HÔTELIÈRES FRANCE - décembre 2022

² MKG Consulting - 31 décembre 2022

³ CDS Groupe - 31 décembre 2022



*** Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU FONDS	ISIN PART A	MILLÉSIME	RÉDUCTION FISCALE	VL AU 31/12/2022	ÉVOLUTION DEPUIS LE 30/06/2022	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS	ÉVOLUTION DEPUIS L'ORIGINE
FIP HÔTEL ET COMMERCE N°3*	FR0011537513	2014	IR/18 %	2,05 €	+ 1,50 %	+ 1,00 %	+ 10,50 %
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°4**	FR0011720945	2014	ISF/50 % IR/18 %	6,27 €	+ 4,15 %	+ 2,45 %	+ 2,70 %
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°5	FR0012341089	2015	ISF/50 % IR/18 %	9,40 €	+ 3,18 %	+ 2,29 %	- 6,00 %
FIP DIRECTION FRANCE N°1	FR0013050986	2016	ISF/50 % IR/18 %	10,44 €	+ 5,45 %	+ 9,21 %	+ 4,40 %
FIP DIRECTION FRANCE N°2	FR0013213055	2017	ISF/50 % IR/18 %	10,01 €	+ 7,52 %	+ 22,07 %	+ 0,10 %
FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE	FR0013336815	2018	IR/18 %	11,09 €	+ 12,82 %	+ 14,68 %	+ 10,90 %

Tous les FIP ci-dessus ont une VL d'origine de 10 €.

* Le FIP HOTEL ET COMMERCE N°3 a effectué un remboursement partiel de 7,00 € par part en décembre 2021 et de 2,00 € par part en décembre 2022. Les calculs des performances tiennent compte de ces remboursements partiels.

** Le FIP PATRIMOINE ET HOTEL N°4 a effectué un remboursement partiel de 4,00 € par part en décembre 2021. Les calculs des performances tiennent compte de ce remboursement partiel.

Avertissement : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. L'agrément de l'AMF ne signifie pas que vous bénéficiez automatiquement des différents dispositifs fiscaux présentés par la Société de Gestion. Cela dépendra notamment du respect par ce produit de certaines règles d'investissement, de la durée pendant lequel vous le détiendrez et de votre situation individuelle.

NOTE SUR LA MÉTHODE DE CALCUL ET SUR LA VALORISATION DU FONDS

Les Fonds présentés dans cette lettre sont composés majoritairement d'investissements hôteliers. La méthode appliquée pour la valorisation de ces derniers est volontairement prudente. Elle a été validée par les commissaires aux comptes des Fonds, le cabinet Ernst & Young. Sauf cas exceptionnel propre à un actif, nous distinguons trois périodes :

- Pendant les 12 premiers mois suivant l'investissement, celui-ci est valorisé à son prix de revient ;
- Entre 12 et 24 mois, le prix de revient est augmenté de la dette qui a été remboursée ;
- Au-delà de 24 mois, un cabinet extérieur est mandaté pour valoriser l'actif hôtelier, selon des critères de marché.

Comme indiqué dans la lettre d'information du 1^{er} semestre 2019 et conformément à l'article 14.1.3 du règlement complété et modifié le 29 juin 2019 concernant la valorisation des titres non cotés, les investissements hôteliers, à compter du 1^{er} juillet 2019, font l'objet d'une valorisation par un cabinet externe et ce dès leur investissement.

Le principal cabinet mandaté est In Extenso. In Extenso est l'un des leaders du conseil dans le secteur du tourisme, de l'hôtellerie et de la restauration. Il regroupe les compétences et savoir-faire de plusieurs dizaines de collaborateurs en France et publie une étude mensuelle sur les performances hôtelières en France. C'est un cabinet établi, dont la réputation est reconnue par tous.

Pour les autres lignes d'investissement (très minoritaires), les valorisations suivent les pratiques habituelles préconisées par la profession et contrôlées par les commissaires aux comptes du Fonds. Par principe, l'investissement reste à son prix de revient, sauf évènement majeur (nouvelle opération capitalistique significative, refinancement nécessaire,...) et provisions éventuelles.

Les PME hôtelières ont été évaluées principalement en fonction des Discounted Cash Flow (actualisation des flux futurs de trésorerie).

Néanmoins, nous attirons votre attention sur le fait que nos hypothèses présentent des risques inhérents à l'activité de capital investisseur. Les projections de trésorerie prises en compte pour la valorisation au 31 décembre 2022 pourraient ne pas refléter l'évolution que connaîtront les participations compte tenu du contexte économique lié à la COVID-19 et à la guerre en Ukraine.

ÉVOLUTION DES FRAIS

FONDS ou souscription à des titres de capital ou donnant accès au capital de société			SOMME DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ET DES DISTRIBUTIONS, d'une part ou d'un titre de capital ou donnant accès au capital ordinaire, en € ; frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée) réellement prélevés depuis la souscription (calculés selon une méthode normalisée)										
	ANNÉE DE CRÉATION	GRANDEUR CONSTATÉE	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022
FIP HÔTEL & COMMERCE N°3	2013	VL + Distributions		10,00 €	9,87 €	9,47 €	9,80 €	10,26 €	10,89 €	11,23 €	10,98 €	11,01 €	11,05 €
		Montant des frais cumulés		-	0,44 €	0,83 €	1,22 €	1,60 €	2,00 €	2,39 €	2,79 €	3,07 €	3,14 €
		Montant des frais		-	0,44 €	0,39 €	0,39 €	0,39 €	0,39 €	0,39 €	0,40 €	0,28 €	0,07 €
FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE	2018	VL + Distributions								9,57 €	9,26 €	9,67 €	11,09 €
		Montant des frais cumulés								0,21 €	0,61 €	1,02 €	1,24 €
		Montant des frais								0,21 €	0,40 €	0,41 €	0,22 €

Les Fonds Patrimoine et Hôtel N°4, Patrimoine et Hôtel N°5, Direction France N°1, et Direction France N°2 figureront dans la lettre d'information du premier semestre 2023, puisque leurs exercices comptables se clôturent au 30 juin de chaque année. Les montants de frais ainsi que les valeurs liquidatives, majorées des distributions, figurant dans ce tableau résultent d'une simulation selon les normes réglementaires prévues à l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris pour l'application du décret n° 2012-465 du 10 avril 2012 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du Code Général des Impôts.

CYCLE D'INVESTISSEMENT



Pour rappel, sur décision de la société de gestion, la durée de vie des FIP suivants a été prorogée comme suit :

- FIP Direction France N°1 jusqu'au 30 septembre 2023
- FIP Patrimoine & Hôtel N°5 jusqu'au 29 octobre 2023 (2^e prorogation)

Pour rappel, les liquidations du FIP Hôtel & Commerce N°3 et du FIP Patrimoine & Hôtel N°4 ont été reportées au 30 juin 2023.

Pour information, les FIP ci-dessous ont été liquidés aux dates indiquées :

- Hôtel & Commerce N°1 le 30 septembre 2021,
- Patrimoine & Hôtel N°1 le 29 décembre 2021,
- Hôtel & Commerce N°2 le 31 mars 2022,
- Patrimoine & Hôtel N°2 le 31 mars 2022,
- Patrimoine & Hôtel N°3 le 15 juin 2022.

AVANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

FIP HÔTEL ET COMMERCE N°3*

1 participation - 1 hôtel
FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°4*

5 participations - 6 hôtels
FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°5

18 participations - 19 hôtels
FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

FIP DIRECTION FRANCE N°1

16 participations - 27 hôtels
FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

FIP DIRECTION FRANCE N°2

26 participations - 35 hôtels
FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE

11 participations - 13 hôtels
FONDS INVESTI À 100 %

RESTE À INVESTIR 0%

PRINCIPALES PARTICIPATIONS PRISES
PAR LES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2022

PME	ACTIFS	HÔTEL COMMERCE N°3	PATRIMOINE ET HÔTEL N°4	PATRIMOINE ET HÔTEL N°5	DIRECTION FRANCE N°1	DIRECTION FRANCE N°2	EXTENDAM OBJECTIF FRANCE
ALGONQUIN FRANCE HOTEL SERVICES	Hôtel MGallery La DéfenseParis						
AMHS	Ours Blanc MenuiresLes Menuires						
APARTNERS CAPITAL	ibis Budget Clermont-Ferrand et Beaune, ibis Thonon Les Bains et Bourg en Bresse, Balladin Annecy et Lille						
AUXERROISE D'HOTELLERIE	Hôtel les Clairions, ibis StylesAuxerre, Montargis						
BABEL HOTELS BELLEVILLE	Hôtel Babel BellevilleParis Ménilmontant						
BELFORT INVESTISSEMENTS	Best Western et KyriadBelfort						
BY GEORGETTE FOREZ	Best Western Saint-Étienne Porte du ForezSaint-Étienne						
ARCADY'S	Groupe ARCADY'S						
COMPAGNIE HÔTELIÈRE DE NICE	Complexe Hôtelier : Crowne Plaza et Holiday Inn ExpressNice						
ELLI	Groupe ELLI						
G & C DEVELOPPEMENT	Globe & Cecil, hôtel Le Simplon, Hôtel Le PhénixLyon						
GAP INVESTISSEMENTS	ibis GapGap						
HAF	Hôtel RockyPop (ex hôtel Aujon)Flaine						
HBB	Hôtel restaurant Oh La La !Bastille						
HCG	Hôtel RockyPop (ex Citadines City Centre Grenoble)Grenoble						
HIG	Maison BarbillonGrenoble						
HOLDCO PARIS BLOMET	Hôtel Eiffel BlometParis						
HOLDING MONTPARNASSE	Holiday Inn Gare MontparnasseParis						
HOLDING LYRET	Hôtel Les GourmetsChamonix						
HOTELLO & CHARLIE HÔTEL TOULON	Holiday Inn (5)Toulon, Clermont-Ferrand, Lille, Amiens						
HÔTEL MARSEILLE PRADO INVEST	AC Hotel by MarriottMarseille						
ISPAR	Best Western OpéraParis						

PRINCIPALES PARTICIPATIONS PRISES
PAR LES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2022

PME	ACTIFS	HÔTEL COMMERCE N°3	PATRIMOINE ET HÔTEL N°4	PATRIMOINE ET HÔTEL N°5	DIRECTION FRANCE N°1	DIRECTION FRANCE N°2	EXTENDAM OBJECTIF FRANCE
JBP INVESTISSEMENTS	Hôtel AgateParis						
LE PLAN B	Le Plan B Hôtel LivingChamonix - Mont-Blanc						
LEFOR	Hôtel Mercure Evry LissesLisses						
LES DEUX GARES	Hôtel des 2 GaresSaint-Gervais						
LE TERMINUS	Saint Georges Hôtel & SpaChalon-sur-Saône						
LHR GROUPE	Restaurants Subway, Baïla Pizza et Au BureauRhône-Alpes						
MANDRAÏKA	Best Western Linko AubagneAubagne						
MANOSQUE INVESTISSEMENTS	Hôtels ibis & ibis BudgetManosque						
MARMOTT 1	Hôtel du MidiParis						
NATION HOTEL INVEST	ibis Styles Nation Porte de VincennesParis						
NEW CASIMIR	Hôtel La ParizienneParis						
NEW CHARONNE	Hôtel ExquisParis						
NEW MARAÎCHERS	Hôtel Pia Pia (ex hôtels Comète et Tamaris)Paris						
NUI HOTELS	ibis Styles Paris Mairie de MontreuilMontreuil						
PARIS HOTEL INVESTMENT	ibis et ibis BudgetGonesse						
RAMBOUILLET HOTELINVEST	Hôtel MercureRambouillet						
SACLAY INVESTISSEMENTS	Adagio AparthotelSaclay						
SEHP	Hôtels ibis Styles et ibis BudgetPertuis						
SFHAR	Eautel Toulon Centre Port (ex hôtel l'Arsenal)Toulon						
SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE NICE ACROPOLIS	Hôtel Relais AcropolisNice						
TEMPOS HÔTELS	Hôtels Morgane, Les AiglonsChamonix, Les Menuires						
TEN HÔTEL	Midnight HôtelParis						
HÔTEL BLOUM	Hôtel Bloum (ex La Villa La Parisienne)Paris						
WHYMPER	Hôtel WhympersChamonix						

* Liste non exhaustive. Pour obtenir la liste complète, demander le dernier rapport de gestion au service client d'EXTENDAM.



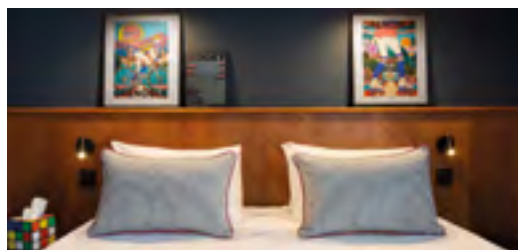
OUVERTURE DU ROCKYPOP GRENOBLE

CAPACITÉ 115 CH. **CATÉGORIE** 4* **EXPLOITANT** ASSAS HOTELS
PME HGC SAS **DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT** JUIN 2020

Après plusieurs mois de travaux, l'actif a enfin pu ouvrir ses portes le 14 novembre 2022.

La décoration de chaque espace a été soigneusement pensée et travaillée, donnant au RockyPop Grenoble une identité propre et décalée. Les différentes offres annexes à l'hébergement, telle que l'offre de restauration, le corner de smash burger ou encore les services gratuits comme la pétanque, le baby-foot et le karaoké sont d'autant de raisons pour une clientèle externe et locale de venir profiter des espaces communs de l'hôtel.

Toutes ces initiatives permettent au RockyPop Grenoble de faire une ouverture remarquée et de récolter de très bons retours clients.



© PHOTOS DR / PHOTOS ACTUELLES

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.

OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE DE L'HÔTEL DU MIDI, PARIS 12^e

CAPACITÉ 49 CH. **CATÉGORIE** 3* **EXPLOITANT** MARMOTT
PME MARMOTT1 **DATE 1^{ER} INVEST.** SEPTEMBRE 2019



L'actif est actuellement fermé et rentre en phase de rénovation jusqu'en septembre 2023. D'importants travaux sont prévus dont une surélévation de l'actif qui permettra d'augmenter sa capacité d'accueil, le nombre de chambres passera de 35 à 49. En plus de sa refonte architecturale, l'hôtel connaîtra aussi une refonte de la décoration. Ces importants travaux devront permettre à l'actif de monter en gamme et passer de 2 à 3 étoiles. La rénovation complète de l'actif sera terminée pour le deuxième semestre 2023.

NOUVELLE OFFRE DE RESTAURATION POUR LE ROCKYPOP FLAINE

CAPACITÉ 118 CH. **CATÉGORIE** 3* **EXPLOITANT** ASSAS HOTELS
PME HAF **DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT** JUIN 2020



Une offre de restauration "demi-pension" est désormais obligatoire pendant la haute saison, cette nouveauté va permettre de capter l'intégralité de la clientèle hébergée dans l'un des trois restaurants présents au RockyPop. Ce procédé ne va pas impacter les places disponibles à la demande externe puisque deux autres restaurants restent à leur disponibilité. Après une bonne première année d'exploitation pour l'actif, les demandes de réservation pour la saison 2022/2023 laissent présager de belles perspectives.

© PHOTOS DR / PHOTOS ACTUELLES

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.

TRAVAUX DE MODERNISATION DE L'IBIS GAP

CAPACITÉ 63 CH. **CATÉGORIE** 3* **EXPLOITANT** AMC INVESTISSEMENTS
PME GAP INVESTISSEMENTS **DATE 1^{ER} INVEST.** DÉCEMBRE 2020



Une partie de l'hôtel connaît actuellement des travaux de modernisation: ce projet vise à mettre à jour les chambres de l'hôtel en repensant leur disposition et leur décoration afin de correspondre aux nouveaux standards ibis. La fin des travaux est prévue pour le début de l'année 2023, mais ceux-ci ne nécessitent pas la fermeture de l'actif. De plus, l'arrivée d'une nouvelle directrice a permis une dynamisation de l'offre et ainsi une augmentation du prix moyen des chambres.

AGRANDISSEMENT DE LA TERRASSE POUR L'OURS BLANC

CAPACITÉ 53 CH. **CATÉGORIE** 4* **EXPLOITANT** ASSAS HOTELS
PME AMH5 **DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT** JUIN 2020



L'actif a un connu un projet d'agrandissement de la terrasse dans le but d'augmenter sa capacité d'accueil sur l'espace restauration de l'hôtel. Ces travaux ont été effectués en intersaison, permettant de ne pas perturber la clientèle lors de la saison hivernale.

INAUGURATION DU BEST WESTERN LINKO AUBAGNE

CAPACITÉ 72 CH. **CATÉGORIE** 4* **EXPLOITANT** KENATRA HOSPITALITY
PME MANDRAIKA **DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT** JUIN 2021



L'investissement a consisté à acheter un hôtel existant exploité sous enseigne Best Western, situé en plein centre d'Aubagne, aux côtés d'un nouveau partenaire : Gwenaël Le Houérou. L'hôtel de 72 chambres est en très bon état et a été converti en 4* concomitamment à son acquisition.

Les travaux de rénovation du rooftop ont été clôturés et le restaurant a pu être inauguré en septembre 2022. Le partage et la convivialité ont été mis au centre de l'offre de restauration. Sa vue dégagée sur les montagnes, sa carte inspirée des spécialités régionales ainsi que ses graffitis modernes et colorés, positionnent le Best Western Linko comme un lieu de vie central de la ville d'Aubagne.

Un réel "plus" pour l'actif, venant compléter son repositionnement et visant à attirer une clientèle plus locale tout au long de l'année.



ENTREPRISE À MISSION POUR LE PHÉNIX ET LES AUBERGISTES LYONNAIS

CAPACITÉ 36 CH. **CATÉGORIE** 4* **EXPLOITANT** LOÏC RENART
PME G&C DEVELOPPEMENT **DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT** AOÛT 2020

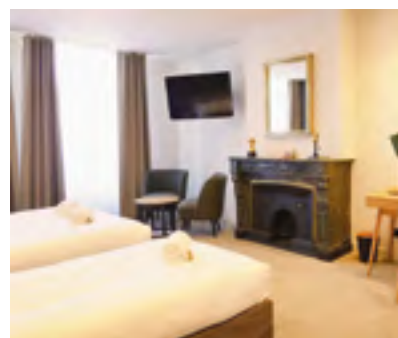
Après 6 mois de fermeture pour travaux sur ses espaces de restauration et de réunion, Le Phénix a pu ouvrir ses portes en juillet 2022 et bénéficier d'une montée de gamme en passant en hôtel 4*. Actif historique du vieux Lyon, ces travaux visaient essentiellement à moderniser l'hôtel tout en misant sur une offre renforcée de salles de réunion et de restauration.

En effet, Le Phénix comprend désormais un espace séminaire de 35 places, un lobby entièrement redécoré avec des peintures contemporaines ainsi qu'une verrière au rez-de-chaussée.

Ces actions ont permis à l'hôtel de faire une ouverture remarquée et s'inscrivent dans la volonté de croissance et de développement du groupe Les Aubergistes Lyonnais.

En novembre 2022, la société Les Aubergistes Lyonnais acquiert le statut « d'entreprise à mission ». Avec le soutien d'EXTENDAM, Les Aubergistes Lyonnais deviennent ainsi Les Aubergistes Lyonnais et Citoyens. En adoptant ce nouveau statut, les Aubergistes Lyonnais se donnent comme raison d'être de bâtir des places de vie désirables, sobres et fraternelles, au service de l'enchantement de notre écosystème.

**Le terme « entreprise à mission » désigne en France les formes d'entreprise qui se donnent statutairement une finalité d'ordre social ou environnemental en plus du but lucratif.*



© PHOTOS DR / PHOTOS ACTUELLES

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.

DE BONNES PERFORMANCES POUR LE BLOUM

CAPACITÉ 28 CH. **CATÉGORIE** 4* **EXPLOITANT** HÔTELS EN VILLE
PME HÔTEL BLOUM (EX VLP 9) **DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT** MAI 2020



Depuis sa réouverture, l'hôtel affiche des performances très satisfaisantes*, au-dessus des prévisions en termes de prix moyen HT et en ligne avec le taux d'occupation. Ainsi, au mois d'octobre, l'hôtel affichait un taux d'occupation de 91% et un prix moyen HT de 229 € contre respectivement 88% et 140 € au budget. En cumul à fin octobre, le chiffre d'affaires est supérieur de 28% au budget, et l'EBITDA** dégagé supérieur de 304%. L'objectif est de maintenir la dynamique sur 2023 et de stabiliser l'hôtel après une première année d'exploitation post-travaux tronquée au premier trimestre.

** EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) : bénéfices avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissements.



© PHOTOS DR / PHOTOS ACTUELLES

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.

OUVERTURE DE L'HÔTEL PIPIA

CAPACITÉ 68 CH. **CATÉGORIE** 3* **EXPLOITANT** ELEGANCIA
PME NEW MARAÎCHERS **DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT** JUIN 2019



L'hôtel Pia Pia est ouvert depuis septembre 2021 après une période de rénovation visant à le repositionner sur le marché parisien. Les parties communes ont été refaites à neuf, avec la création d'un nouveau lieu de vie (salle de jeux avec billard, baby-foot...), d'un espace détente et d'une cour intérieure. Ces rénovations ont été réalisées avec l'objectif de développer et de réorganiser le mix clientèle de l'actif, pour accueillir aussi bien une clientèle corporate la semaine que loisirs le week-end. L'exploitation de l'actif se passe bien avec notamment un très bon taux d'occupation qui a atteint les 74% et prix moyen de 130 € HT sur l'année 2022. Les nouveaux dispositifs mis en place ont permis à l'actif d'obtenir de bons avis clients et d'augmenter leur e-réputation*.

*Analyse des performances d'e-réputation par l'équipe de gestion EXTENDAM au 31/12/2022.

ACQUISITION DU CHALET-HÔTEL LES GOURMETS - CHAMONIX

CAPACITÉ 37 CH. **CATÉGORIE** 3*
EXPLOITANT MBC MARTIN DEVICTOR
PME HOLDING LYRET
DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT JUIN 2022

EXTENDAM et MONT-BLANC COLLECTION font l'acquisition du Chalet-Hôtel les Gourmets à Chamonix-Mont-Blanc. L'établissement 3* de 37 chambres est situé au cœur du centre-ville de Chamonix et connaîtra des travaux de rénovation en 2023 afin d'être repositionné sur un segment 4*. Un des atouts majeurs de l'actif est son jardin au calme en bord de rivière avec vue sur le Mont-Blanc.

L'établissement sera entièrement rénové en 2023 sur la thématique du lyret, ce nom est dérivé du latin glarea, « gravier » lié à la proximité de la rivière de l'Arve. Il s'agit aussi du nom de la rue et du quartier de l'hôtel. Ancré dans son quartier, l'établissement en épousera le nom pour devenir l'Hôtel Le Lyret. Il s'agira de valoriser le patrimoine existant, d'y apporter une touche de modernité tout en conservant l'esprit familial du lieu. L'identité graphique ainsi que le site web de l'hôtel seront également refondus.



ACQUISITION HÔTEL RELAIS ACROPOLIS

CAPACITÉ 42 CH. CATÉGORIE 3* EXPLOITANT SOMN00
PME SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE NICE ACROPOLIS DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT JUIN 2022

Le projet consiste en l'acquisition des murs et fonds de commerce de l'Hôtel Relais Acropolis situé à Nice. Cet hôtel de 3* dispose de 42 chambres allant de 12m² à 17m² et d'une salle de petit déjeuner. Cet investissement est fait aux côtés de Somn00, partenaire de confiance pour qui cette acquisition marquera la 12^e opération conjointe avec EXTENDAM.

L'hôtel Relais Acropolis est situé à l'est de Nice, à proximité immédiate du Palais des Congrès et du Palais des Expositions. L'actif reste relativement proche de la Vieille Ville et de la Promenade des Anglais, lieux touristiques incontournables pour la clientèle.

Deuxième ville de la Côte d'Azur après Marseille, Nice est la 5^e ville française la plus peuplée avec 342 000 habitants en

2022¹, elle reste une des villes les plus attractives de France pour la clientèle d'affaires et de loisirs².

Avec un état général très satisfaisant et un bon positionnement, la thèse d'investissement repose essentiellement sur une redynamisation de l'actif.

L'hôtel ne nécessite pas de travaux conséquents, le budget alloué aux rénovations permettra donc d'égayer progressivement les chambres. De plus, les techniques opérationnelles de Somn00 seront implantées avec l'objectif de lancer une commercialisation dynamique de l'hôtel sur le marché niçois.

¹ Source : Insee - comparateur de territoires Commune de Nice - 2022
² Source : InfoNice - Bilan Touristique 2022

© PHOTO DR / PHOTO ACTUELLES

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.

ACQUISITION HÔTEL MIDNIGHT

CAPACITÉ 25 CH. CATÉGORIE 3* EXPLOITANT HÔTELS EN VILLE
PME TEN HOTEL DATE 1^{ER} INVESTISSEMENT JUIN 2022



EXTENDAM a été sollicitée en 2022 pour l'acquisition du fonds de commerce de l'hôtel Midnight, établissement 3* de 25 chambres situé dans le 10^e arrondissement de Paris.

L'actif a été rénové après la pandémie et reste dans un bon état général. Un léger plan de travaux esthétique est tout de même prévu pour renforcer son positionnement en Boutique Hôtel, ainsi qu'un ravalement. Il est également prévu de changer de nom et d'identité après repositionnement.

En effet, l'exploitation de l'actif sous ce format plus moderne devrait permettre à l'hôtel de se démarquer face à ses concurrents sous enseigne ou vieillissant.

Extrêmement bien situé, au carrefour de la Gare de l'Est (qui recense 27 millions de passagers en 2021¹) et la Gare du Nord (environ 126 millions de passagers en 2021¹) et à quelques minutes à pied du Quartier Central des Affaires, de théâtres, de restaurants et autres lieux de loisirs, l'hôtel capte une clientèle affaires et loisirs. Le Midnight enregistre des performances d'exploitation satisfaisantes depuis la reprise, dans la continuité de ses chiffres historiques².

Hôtels en Ville, experts dans l'optimisation commerciale et la gestion opérationnelle de Boutiques Hôtels parisiens, exploite 4 de nos participations sous gestion, dont le Midnight.

¹ Source : SNCF 2021

CESSION DE L'HOTELIÈRE EP



La cession de la PME Hôtelière EP comprend la vente d'un portefeuille de deux hôtels 4 étoiles à Paris

» l'hôtel Marais Grands Boulevards, situé dans le 3^e arrondissement de Paris, composé de 43 chambres, d'une salle de petit-déjeuner, d'une salle de fitness et d'un honesty bar.

» Le Louvre Saint-Honoré situé au 141 rue Saint-Honoré dans le 1^{er} arrondissement de Paris, composé de 37 chambres, d'une salle de petit-déjeuner et dispose également d'un honesty bar. Traduit de l'anglais-Un bar d'honnêteté est un bar à boissons sans surveillance,

généralement situé dans le hall ou le salon d'un hôtel, où le paiement est laissé au client.

L'opération consistait essentiellement à aligner l'offre des hôtels à celui du marché parisien actuel en y implantant de nouveaux services et en rénovant les parties communes. Initiée en 2015, l'opération a rencontré de nombreuses crises successives. La cession réussie confirme l'attractivité du marché, mais aussi la résilience de l'investissement hôtelier, en particulier pour des actifs de qualité murs et fonds dans la capitale.

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.

**CESSION
HÔTEL DES VICTOIRES**



Conçu par le designer Ora-ïto, l'Hôtel Odyssey est un mélange harmonieux de lignes épurées et de courbes douces et relaxantes. Il est situé dans le 1^{er} arrondissement de Paris, dans un espace protégé de l'extérieur et du stress de la ville, à deux pas du musée du Louvre et des quartiers du Châtelet et du Palais Royal. Les parts de fonds EXTENDAM de la société ont été vendues fin décembre 2022. L'opération, réalisée au côté de notre partenaire Elegancia, s'est bien déroulée, les fonds ont obtenu un TRI* de 10 % conformément aux attentes.

* TRI : Taux de Rendement Interne.

**CESSION
VALNEVA**



Les titres détenus par nos fonds dans la société VALNEVA ont été cédés le 5 décembre 2022 auprès de Valotel France, notre partenaire dans l'opération. Notre investissement avait consisté à accompagner Valotel dans l'acquisition et la transformation d'un hôtel vieillissant mais très bien placé à proximité de l'Arc de Triomphe pour le transformer en Boutique Hôtel haut de gamme baptisé "Hôtel Flanelles". En novembre 2022, cet établissement est devenu le Maison Elle Paris, soit le 1^{er} hôtel de cette nouvelle marque co-crée par Valotel et les équipes de Lagardère.

**CESSION
KAYA**



À la suite d'importants travaux de rénovation et de décoration réalisés en 2021, l'hôtel 4* de 50 chambres a ainsi pu rouvrir pour la saison hivernale 2021-2022 (ouverture en décembre 2021) et a déjà pu démontrer en quelques mois sa capacité à augmenter ses prix de vente grâce au programme de rénovation effectué. L'actif a connu une bonne exploitation, ce qui a permis aux co-actionnaires de trouver les liquidités et ainsi acquérir les actions détenues par le FIP Patrimoine & Hôtel N°5.

**CESSION
SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE ÉCONOMIQUE BESANÇON**



L'hôtel, initialement conçu pour être exploité sous l'enseigne NOVOTEL, dispose de prestations qualitatives, avec des chambres relativement grandes et de beaux espaces extérieurs. La thèse d'investissement consistait à redynamiser grâce aux techniques de gestions de SomnOO et d'effectuer quelques travaux d'amélioration. Les titres d'EXTENDAM dans la société qui porte l'ibis Styles Besançon ont été cédés aux partenaires dans des conditions satisfaisantes.

© PHOTOS DR / PHOTOS ACTUELLES

© PHOTOS DR / PHOTOS ACTUELLES

CESSION HÔTELIÈRE DE GRASSE ELIXIR



EXTENDAM a investi, via la PME Hôtelière de Grasse Elixir, aux côtés de SomnOO, pour l'acquisition de l'Hôtel Elixir. Situé à 15 minutes de Cannes, l'hôtel 4*, sous enseigne Best Western, dispose de 62 chambres, d'un jardin arboré de 7 000 m², de 4 salles de séminaire, d'un restaurant et d'un bar lui permettant d'accueillir une clientèle d'affaires comme de loisirs. L'opération consistait à reprendre Le Best

Western de Grasse tout en le redynamisant grâce aux techniques de gestion et de ventes de SomnOO. L'actif a connu quelques travaux de rafraîchissements afin de maintenir son offre, il a atteint des belles performances avec un bon taux de rentabilité*, les titres détenus par les fonds EXTENDAM ont été cédés à SomnOO. Les fonds ont obtenu un TRI de 11 % conformément aux attentes.

**CESSION VALAZUR
IBIS NICE PROMENADE DES ANGLAIS**



Le 22 novembre 2022, 100 % des titres de la société VALAZUR ont été cédés auprès d'un tiers. L'investissement avait été réalisé en vue du développement de la zone proche de l'aéroport, dit "Grand Arénas".

EXTENDAM a entrepris des travaux de rénovation dans les espaces communs entre 2019 et 2020 dans le but de les rendre beaucoup plus agréables et attractifs.

**CESSION
BLUBOX**



L'investissement visait à participer à la construction d'un actif de 91 chambres réparties sur 5 étages au côté du groupe hôtelier Sandman Hospitality avec pour objectif de dynamiser la ville de Clamart grâce à un actif central pour la clientèle d'affaires. Après un changement de projet demandé par la mairie, provoquant une montée en gamme de l'actif, la société a décidé de se retirer du projet. Nous avons pu cependant récupérer le dépôt de garantie, la société a été liquidée à la fin de l'année 2022 à la suite de cette procédure.

© DR / PERSPECTIVE D'ARCHITECTE

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et des FIP HÔTELLERIE, elles ne sont pas constantes dans le temps.

AVERTISSEMENT

Ce document a pour objet de présenter, à titre purement informatif, des informations sur le Fonds auquel vous avez souscrit. Les informations contenues dans ce document ne constituent ni un conseil en investissement, ni une sollicitation à investir, ni une offre quelconque d'achat ou de vente. Le Fonds n'offre pas de garantie en capital et présente des risques spécifiques liés à l'investissement dans des participations non cotées et à la concentration sectorielle du Fonds ; pour plus d'informations, référez-vous au règlement du Fonds. Les informations, opinions, analyses contenues dans ce document ne sauraient avoir une quelconque valeur contractuelle. Elles proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Les appréciations formulées reflètent notre opinion à la date de publication et sont donc susceptibles d'être révisées ultérieurement. Les objectifs de rentabilité des opérations financières présentées ne font l'objet d'aucune garantie de la part de la Société de gestion. Les hypothèses retenues pourront ou non se réaliser et ne constituent pas une analyse complète de tous les éléments susceptibles de déterminer la performance ou contre-performance du Fonds. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Source des données : EXTENDAM, sauf indication contraire.

Date de publication : mars 2023.



Imprimé sur du papier recyclé.



79 rue la Boétie - 75008 Paris - France

 +33 1 53 96 52 50

 +33 1 53 96 52 51

Suivez notre actualité sur notre page  **LinkedIn**

<https://www.linkedin.com/company/extendam/>

<https://extendam.com>