

LETTRE D'INFORMATION

FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°1

1^{er} semestre 2020



© DR

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

Investir dans l'hôtellerie économique/milieu de gamme : folie ou opportunité ?

Dans le prolongement de la crise sanitaire liée à la Covid-19, investir dans l'immobilier hôtelier pourrait paraître une folie !

Nous pensons que cette affirmation est inexacte pour au moins deux raisons.

La première raison réside dans le fait que de nombreux hôtels ne vivent pas principalement du tourisme de loisirs : c'est le cas en particulier de l'hôtellerie d'affaires économique et milieu de gamme, dont la clientèle est essentiellement professionnelle. L'expérience des précédentes crises montre ainsi que le segment d'affaires économique et milieu de gamme de l'hôtellerie s'est toujours révélé le plus résilient.

Deuxièmement, même si de notre point de vue elles seront rares, investir en période de crise peut permettre de profiter de belles opportunités. En effet, dans le private equity, les meilleurs millésimes ont souvent été les investissements post-crisis.

Avec 210 hôtels en portefeuille, EXTENDAM est le leader européen de l'investissement pour compte de tiers dans l'hôtellerie en Europe. Afin de mieux appréhender (i) l'impact

EXTENDAM privilégie l'acquisition de murs et de fonds de commerce d'hôtels d'affaires existants situés à des emplacements sûrs et stratégiques pour capter les principaux flux de déplacements professionnels courants, i.e. des hôtels en centres villes ou en périphérie de grandes agglomérations et/ou à proximité des gares et des aéroports.



Ce segment économique et milieu de gamme 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 déplacements courants et réguliers. Ces hôtels accueillent à plus de 80% des clients domestiques qui se déplacent majoritairement en train et en voiture. Nous pensons à ce titre que la reprise sera portée par la demande nationale.

En dessous de 50 chambres, un hôtel n'est pas suffisamment rentable par rapport à nos critères de sélection, 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 nécessitant des surfaces

“ Le segment d'affaires économique et milieu de gamme de l'hôtellerie s'est toujours révélé comme étant le plus résilient ”

de crise sanitaire actuelle sur les investissements réalisés par EXTENDAM et (ii) la dynamique de la reprise d'activité attendue, il est indispensable de rappeler les fondamentaux de la politique d'investissement de l'équipe de gestion : 89% des hôtels en portefeuille sont des hôtels d'affaires, 97% sont des hôtels positionnés sur le segment économique et milieu de gamme (i.e un prix moyen de 99€), 94% des hôtels sont d'une taille intermédiaire comprise entre 50 et 200 chambres. Pourquoi cette stratégie ? Parce que de notre point de vue, elle permet la plus grande résilience. Pour bien comprendre, reprenons les critères clés de notre politique d'investissement.

plus importantes. Ces hôtels sont souvent dépendants de l'activité salons & séminaires locales ou MICE (Meetings Incentives Conferencing Exhibitions).

Toutes ces raisons expliquent pourquoi l'hôtellerie d'affaires économique et milieu de gamme sera probablement moins impactée par la crise que l'hôtellerie de loisirs et haut de gamme, plus dépendante de la clientèle internationale. Nous estimons également une reprise marquée et attendue dès septembre 2020 et plus régulière tout au long de l'année 2021 avant de revenir à des niveaux d'avant crise. ■



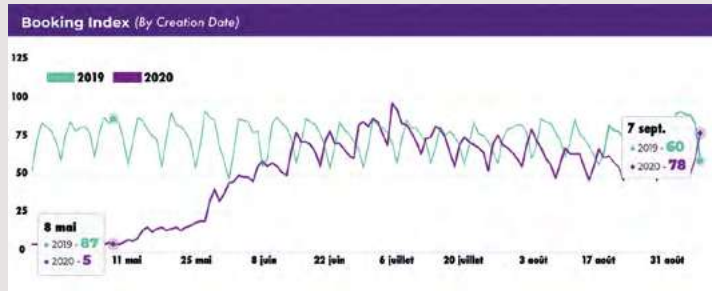
LES CHIFFRES CLÉS DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

Le baromètre D-EDGE* confronte le volume de réservations selon les pays, tous canaux de distribution confondus.

FRANCE

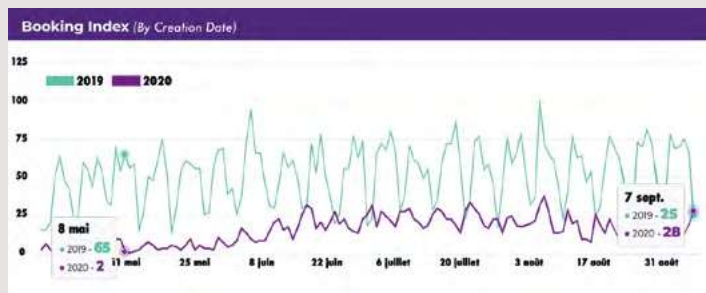
Données au 07/09/2020

Volume monitoré sur une base de 5 000 hôtels



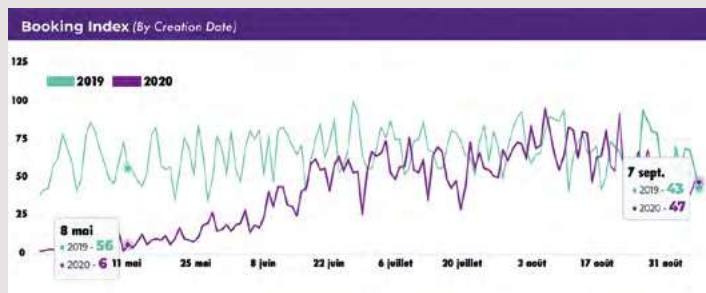
ALLEMAGNE

Volume monitoré sur une base de 220 hôtels



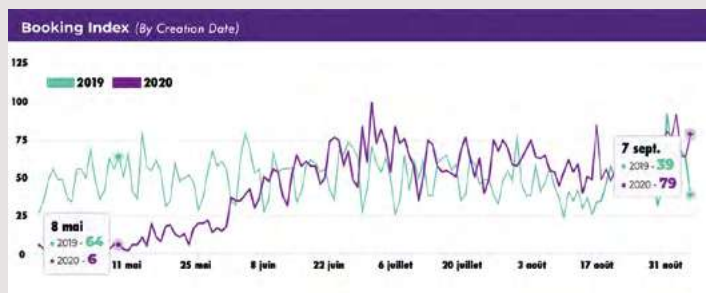
ESPAGNE

Volume monitoré sur une base de 350 hôtels



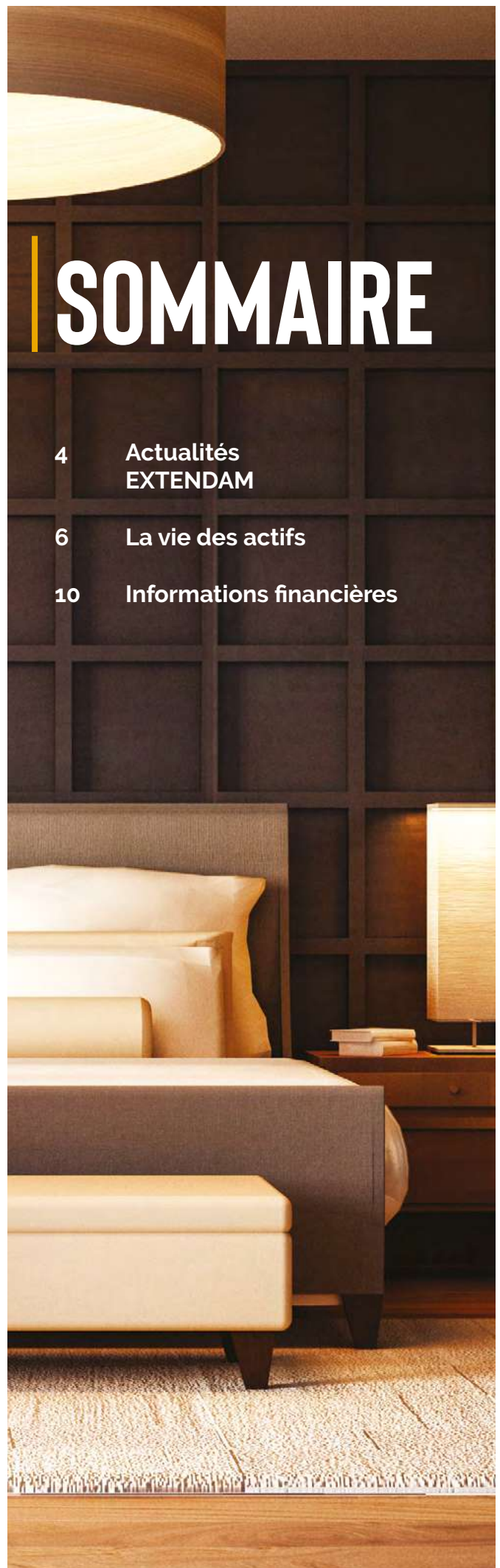
ITALIE

Volume monitoré sur une base de 550 hôtels



SOMMAIRE

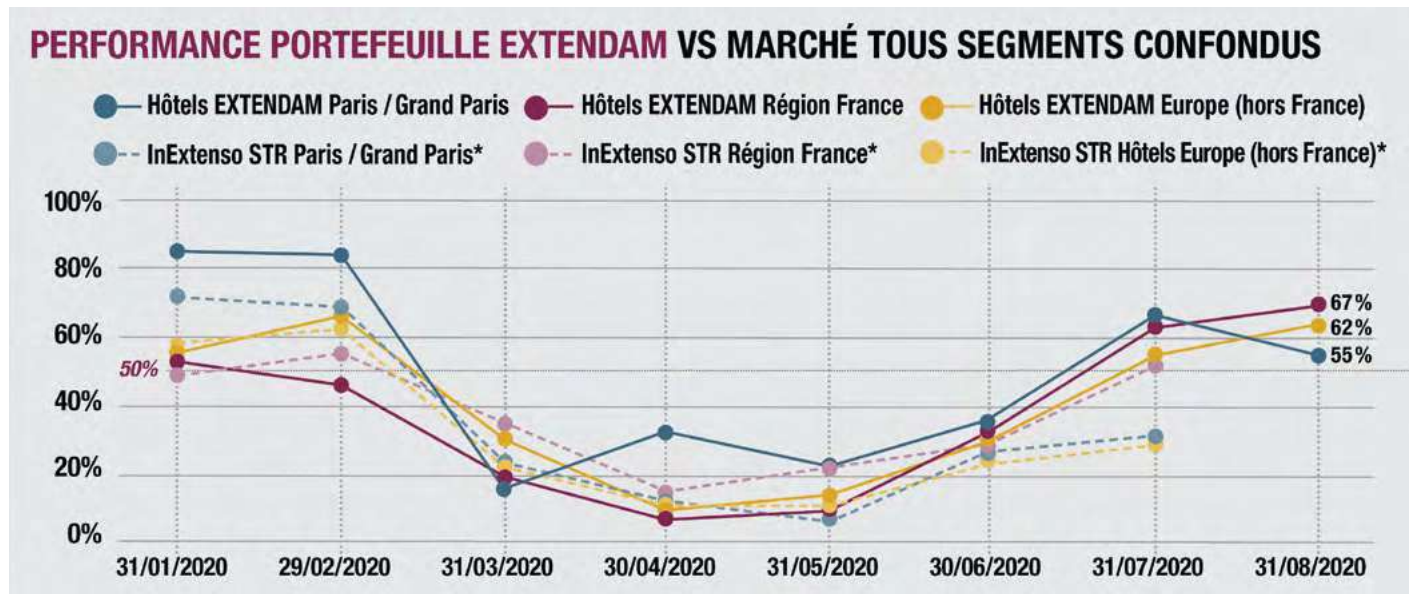
- 4 Actualités
EXTENDAM
- 6 La vie des actifs
- 10 Informations financières



*Indicateur dynamique extrait des moteurs de réservation des établissements abonnés à D-EDGE

UN BAROMÈTRE MIS EN PLACE EN MARS 2020 A POUR OBJECTIF DE MESURER L'IMPACT ET LES INDICATEURS DE LA REPRISE DU MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE SUITE À LA CRISE SANITAIRE LIÉE À LA COVID-19

Leader de l'hôtellerie d'affaires en Europe, EXTENDAM analyse tous les mois l'évolution de la situation au sein du secteur. Taux d'occupation, tendances des consommateurs, données financières et autres facteurs d'analyse sont approfondis et détaillés.



*Les données STR au 31 août 2020 ne sont pas disponibles au moment de la sortie de cette lettre.

Source EXTENDAM InExtenso/STR - 31 août 2020

En partenariat avec In Extenso Tourisme Culture et Hôtellerie/STR, D-Edge Hospitality Solutions, e-axess (RMS & hospitality advices), Spotpilot (Solutions intelligentes de Revenue Management), Adaptel Paris, Zenchef, SNCF, Flightradar24 AB, MyTraffic, Roland Berger ou encore Deutsche Bank, EXTENDAM a mis en place, en mars 2020, un baromètre dont l'objectif est de mesurer l'impact et les indicateurs de la reprise du marché de l'hôtellerie suite à la crise sanitaire liée à la Covid-19.

Avec la crise, nous avons aussi dû gérer beaucoup d'inconnu. Il était dès lors important de trouver des marqueurs et des éléments de suivi. L'enjeu est d'identifier au mieux à quelle vitesse l'économie repartira, les frontières rouvriront, les réservations reprendront... Le baromètre permet d'analyser et de modéliser, grâce à nos données internes et celles récoltées auprès du marché et de nos partenaires, des éléments pour faire des projections crédibles et raisonnables, et de les partager.

Tout d'abord, les hôtels n'étaient pas concernés par la fermeture gouvernementale du 14 mars dernier ; cependant, par précaution et responsabilité face à l'ampleur de cette crise et des mesures sanitaires énoncées, l'équipe de gestion d'EXTENDAM a pris

la décision de fermer 85% de ses hôtels. 15% de nos établissements sont restés ouverts et ont continué d'accueillir des clients, dans des proportions moindres, notamment une clientèle d'affaires. La réouverture de l'ensemble des établissements est progressive depuis fin juin et se poursuivra jusqu'à septembre.

Avant crise, l'industrie était en pleine santé financière, ce qui a permis de traverser cette période de crise sanitaire plus aisément. Il s'agit d'une activité «cash rich» car les besoins en fonds de roulement sont négatifs. Nous sommes sur des types d'actifs où les résultats d'exploitation représentent en moyenne plus de 30% du chiffre d'affaires avec une contrepartie à quasiment 100% en cash.

Les réservations hôtelières enregistrent un solde positif à partir de la semaine du 12 mai, semaine marquant la fin du confinement en France, et sont portées essentiellement par une clientèle domestique pour des déplacements professionnels dans leur propre région ou département. La réouverture progressive des frontières constitue un élément positif. Toutefois, nous tablons plutôt sur septembre/octobre 2020 pour un redémarrage plus franc de l'activité hôtelière.

Nous restons prudents mais confiants. ■

LA MATINALE DE L'HÔTELLERIE A EU LIEU POUR LA PREMIÈRE FOIS EN VISIOCONFÉRENCE

Organisée avec BpiFrance et In Extenso, la 8^e Matinale EXTENDAM a réuni le 6 mai dernier près de 2 000 professionnels, hôteliers et restaurateurs. Visions et conseils étaient au rendez-vous afin de redonner l'envie et la confiance pour un retour rapide des clients dans les établissements.

À quelques jours du déconfinement, Bertrand PULLÈS, Directeur Associé d'EXTENDAM débutait la 8^e Matinale de l'Hôtellerie avec ces mots très encourageants: « **Les métiers du tourisme, de l'hôtellerie et de la restauration sont des métiers fantastiques. Ils continueront toujours à faire partie de l'image et de l'économie de la France !** »

Lors de cette matinale, trois grandes tendances ont été mises en évidence pour l'ère post-Covid: l'Humain au cœur du business model, une politique responsable encore plus inscrite au cœur des matrices des hôteliers et restaurateurs et l'accélération des stratégies digitales. « **Transparence, responsabilité, authenticité sont des valeurs qui vont devenir centrales. Les clients vont choisir responsable, plus local et nous devons encore plus nous inscrire dans ces valeurs au-delà du sanitaire.**

manière progressive jusqu'en 2022, mais débutera dès septembre 2020 ! La clientèle économique/milieu de gamme sera la première à profiter de ce retournement, 1^{er} secteur à retrouver une rentabilité d'activité à partir du 4^e trimestre 2020. Il y aura d'abord une reprise des taux d'occupation, puis une reprise des prix moyens et la demande domestique sera le 1^{er} vecteur de la reprise d'activité.

Selon Laurent BIGOT, Industry Banker Hospitality chez Natixis, des évolutions sont aussi à prévoir chez les propriétaires exploitants: la consolidation avec des rapprochements d'acteurs, un modèle purement locatif challengé, le remembrement et enfin la qualité du parc tirée par une compétition ardue au niveau européen. L'hôtellerie d'affaires est un secteur d'activité résilient.

« **Si en France le segment parvient à se redresser aussi vite qu'en Chine, les hôtels économiques / milieu de gamme sont déjà à des taux d'occupation de 60%, la situation ne sera pas revenue à la normale mais on aura déjà fait une partie du chemin** »

Matthieu DE LAUZON, gérant associé d'EXTENDAM.

Cela va nous obliger et c'est très bien» nous expliquait Franck GERVAIS - Directeur Général Europe - Accor.

Les intervenants étaient unanimes: la reprise aura bien lieu! Cela passera avant tout par un protocole sanitaire intransigeant. Jean-Bernard FALCO, Vice-Président AhTop insistait ainsi: « **Il s'agira pour toute la profession, groupes ou indépendants, d'assurer la sécurité et de rassurer clients et collaborateurs** ». Les mesures mises en place par l'État en peu de temps (chômage partiel, report des charges sociales et fiscales, PGE...) ont joué un rôle majeur dans le soutien au secteur. Finalement, la crise aura permis de se réinventer, d'être plus flexible, de se diversifier et donc d'établir des stratégies pour évoluer encore! Cette crise ne fera qu'accélérer la transformation en cours des métiers de l'hôtellerie-restauration.

Bien sûr, la reprise se fera de

Il s'agit d'un marché mature favorisant une gestion sur le long terme. Les fondamentaux étaient et restent aujourd'hui importants. **Lorsque l'on investit à la fois dans les murs et dans le fonds de commerce, l'investissement est d'autant plus résilient et l'actif d'autant plus tangible.**

Les actifs murs et fonds ont relativement bien passé les crises précédentes car ils disposent de valeurs intrinsèques très fortes et n'ont pas eu à subir la charge des loyers ou l'attente de la perception d'un loyer. Bertrand PULLÈS, Directeur Associé d'EXTENDAM, clôturait ainsi cette matinale: « **Enfin, nous avons deux défis majeurs, réussir la reprise et faire en sorte que l'hôtellerie continue à incarner l'excellence française. La RSE, le digital, l'hôtellerie sociale, nos challenges sont nombreux. Nous avons encore du travail pour soutenir nos entreprises** ». ■





CESSION/ACQUISITION

**RÉSIDENCE HOTELIÈRE DU HAVRE (CESSION)
AUBERGE FLORA (ACQUISITION)**

VILLE	Le Havre / Paris
EXPLOITANT	Michael TAHAR
PME	MT INVEST
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Novembre 2017
NB CHAMBRES	43 + 21
CATÉGORIE	3*

LE HAVRE / PARIS : UN NOUVEL ACTIF POUR LA SOCIÉTÉ MT INVEST

Toujours propriétaire de l'hôtel BnB Le Havre Centre Gare, la PME MT INVEST a procédé fin 2019 à la cession de La Résidence Hôtelière du Havre. Cette vente lui a permis de dégager des liquidités réinvesties fin juin 2020 dans l'acquisition de L'Auberge Flora.

Situé à Paris, cet hôtel-restaurant de 21 chambres sera rénové dans un esprit « Baléares ». L'hôtel devrait ouvrir ses portes dès la fin des travaux en septembre 2020. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Premier actif parisien de notre partenaire, L'Auberge Flora vient diversifier son portefeuille grâce à une double implantation du groupe à Paris et Le Havre. La vente de la Résidence Hôtelière du Havre a permis de totalement financer cette nouvelle acquisition. Le Fonds Hôtel Grandes Métropoles n'a pas eu à réinvestir.

ATTRACTIVITÉ ÎLE-DE-FRANCE



415 entreprises se sont implantées en Île-de-France en 2019 (52 % de grands groupes, 28 % ETI et 20 % de PME) représentant une création de 9 600 emplois

Source : Choose Paris Region, La Tribune, 18 mai 2020

TRAVAUX	
HÔTELS COMÈTE ET TAMARIS	
VILLE	PARIS
EXPLOITANT	ÉLÉGANCIA HÔTELS
PME	NEW MARAÏCHERS
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juin 2019
NB CHAMBRES	72
CATÉGORIE	3*

PARIS : COUP D'ENVOI POUR LES TRAVAUX DES HÔTELS COMÈTE ET TAMARIS

En juin 2019, EXTENDAM faisait l'acquisition, de deux hôtels mitoyens aux côtés d'Elegancia Hotels via la PME New Maraïchers. Situés entre la porte de Vincennes et la place de la Nation à Paris, ces deux actifs seront opérés ensemble et disposeront notamment d'une terrasse mutualisée en rez-de-chaussée. Les

travaux de l'hôtel Tamaris ont débuté dès le 1^{er} semestre 2020 et permettront d'harmoniser les standings des deux hôtels grâce à un rez-de-chaussée plus lumineux et contemporain pour une reprise optimale dès l'achèvement de cette transformation. À l'issue de ces travaux, ces deux hôtels n'en feront qu'un. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Au cœur d'un quartier mixte et dynamique de Paris, ces deux actifs s'inscrivent dans un quartier en grande mutation et contribueront au nouveau visage urbain de la porte de Vincennes. Repositionnés pour davantage de synergies, ces deux hôtels disposeront d'une nouvelle force de développement à l'issue des travaux pour assurer une belle reprise d'activité. L'acquisition des hôtels Comète et Tamaris constitue la 4^e opération que nous avons le plaisir de réaliser avec Elegancia Hotels.

PARIS



+ 132% des Taux d'Occupation à Paris du 14 juin au 4 juillet 2020

Source : STR 2020 © CoStar Realty Information, Inc





TRAVAUX	
IBIS ANNECY	
VILLE	Annecy
EXPLOITANT	APARTNERS CAPITAL
PME	APARTNERS CAPITAL
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Février 2017
NB CHAMBRES	58
CATÉGORIE	3*

ANNECY : L'HÔTEL BALLADINS DEVIENT UN BEL IBIS AU CŒUR DE LA VENISE DES ALPES

EXTENDAM réinvestissait auprès d'Aparters Capital courant 2019, afin d'acquérir les murs et le fonds de commerce d'un hôtel Balladins à 5 minutes du centre-ville d'Annecy. L'objectif de l'opération : offrir à cet

hôtel un renouveau grâce à un vaste programme de travaux. Les travaux ont pu débuter dès mars 2020 lors de la fermeture de l'hôtel. L'établissement a ainsi pu rouvrir ses portes cet été sous enseigne ibis. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Mondialement réputée pour son lac, la qualité de la vie et ses montagnes alentours, Annecy est une ville très attractive. Elle présente une démographie dynamique, une bonne santé économique et un panorama à couper le souffle, ce qui en fait une très belle destination de séminaires ou de séjours d'affaires. Plusieurs sièges sociaux y ont en effet élu domicile, comme ceux de Fusalp, SNR, Salomon ou encore Entremont. Investir avec Aparters Capital, partenaire régulier d'EXTENDAM, dans cette ville intermédiaire très dynamique, correspond ainsi pleinement à notre stratégie d'investissement.

ANNECY



1^{ère} des villes où il fait bon vivre 2020

Source : www.lejdd.fr



45 mn de Genève et à 1h45 de Lyon ou Grenoble par la route

RÉNOVATION

FOREST HILL LA VILLETTE

VILLE	Paris
EXPLOITANT	Algonquin Management Partners
PME	JV HOTEL PARIS LA VILLETTE
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juillet 2018
NB CHAMBRES	250
CATÉGORIE	4*



PARIS : LE FOREST HILL LA VILLETTE DEVIENT REMIX HÔTEL

En juillet 2018, EXTENDAM co-investissait en murs et fonds avec Algonquin Management Partners, Silverback et KKR, dans le Forest Hill situé Porte de la Villette, dans le 19^e arrondissement de Paris.

Après d'importants travaux de rénovation qui s'achèveront totalement au cours du 2^e semestre 2020, l'hôtel change de positionnement et s'appelle désormais ReMIX Hôtel. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

L'actif est idéalement situé pour l'accueil d'une clientèle d'affaires. Nous prévoyons que cette dernière sera de plus en plus nombreuse au cours des prochaines années grâce à la présence et à l'installation dans ce quartier de nombreux immeubles de bureaux et d'équipements, accueillant chaque année une multitude de congrès. À l'achèvement des travaux, le nouveau positionnement du ReMIX Hôtel pourra pleinement s'exprimer, notamment à travers le déploiement d'une offre dédiée aux séminaires et privatisations.

GRAND PARIS



+ 300 congrès et grands événements au sein du Grand Paris en 2018

Source : Office du Tourisme et des Congrès de Paris

RÉNOVATION

FUTUR HÔTEL SUPER ÉCONOMIQUE

VILLE	Paris
EXPLOITANT	Sylvie CHARLES et Joris BRUNEEL
PME	BABEL HOTEL BELLEVILLE
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Avril 2018
NB CHAMBRES	36
CATÉGORIE	3*



PARIS : RENOUVEAU D'UN HÔTEL SUPER ÉCONOMIQUE DANS LE QUARTIER DE BELLEVILLE

En avril 2018, EXTENDAM investissait auprès de Sylvie CHARLES et Joris BRUNEEL, afin de transformer un hôtel non classé de 64 chambres en hôtel 3* indépendant de 36 chambres. Situé dans le 20^e arrondissement de Paris, l'hôtel proposera également un restaurant de

70 couverts, une fois les travaux achevés. Si la crise sanitaire de la Covid-19 a quelque peu retardé les travaux repoussant la livraison de l'hôtel à fin 2020/début 2021, le permis de construire à quant à lui bien été obtenu et est désormais purgé. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Nous restons confiants pour cet investissement réalisé avec des partenaires historiques d'EXTENDAM qui ont à chaque opération démontré leur grande expertise et connaissance de l'hôtellerie à Paris ou en région. Nous attendons un taux d'occupation de 70 % et un chiffre d'affaires de 2,2 M € une fois le rythme de croisière atteint pour ce futur hôtel bien situé, au sein d'un quartier de Paris en grande transformation.

NOMBRE D'HÔTELS À PARIS

+ 7,3 %
au total depuis 2008

+ 33 %
pour les hôtels 3 à 5* depuis 2008

CHANGEMENT D'ENSEIGNE

HOLIDAY INN PARIS GARE MONTPARNASSE

VILLE	Paris
EXPLOITANT	Paris Inn Group
PME	HOLDING MONTPARNASSE
DATE	Juillet 2018
NB CHAMBRES	102
CATÉGORIE	4*



PARIS : FIN DE TRAVAUX ET CHANGEMENT D'ENSEIGNE POUR LE NOUVEL HÔTEL DE PARIS INN GROUP À MONTPARNASSE

À l'issue des travaux engagés en 2019, l'établissement comptera parmi les premiers hôtels voco™ en France, la nouvelle marque lifestyle haut de gamme lancée par le groupe IHG en juin 2018. L'enseigne, déjà présente en Australie, au Royaume-Uni ou encore en Afrique du Sud se positionne également comme une marque engagée dans le développement durable en promouvant l'utilisation de bouteilles en verre et non en plastique, en utilisant une literie faite de matériaux 100 % recyclés ou encore en développant un système de check-out sans papier.

La fermeture de l'hôtel au cours de la période du confinement a permis au chantier en cours d'avancer plus rapidement que prévu. La date de livraison, initialement prévue le 30 septembre 2020 est ainsi avancée d'un mois.

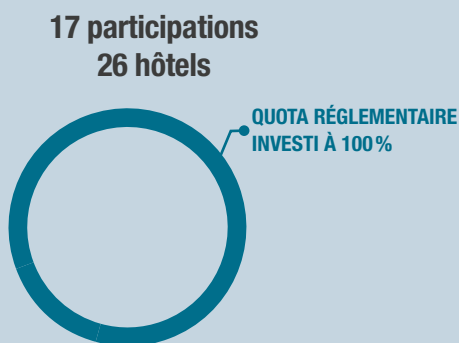
L'actif géré depuis 2011 par les équipes de Paris Inn Group avait engagé de grands travaux de rénovation en juillet 2019. Dès la rentrée, les clients pourront ainsi profiter des nouvelles chambres de l'hôtel, d'un lobby entièrement restructuré et de nouveaux espaces communs. L'établissement gagne également deux chambres supplémentaires. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

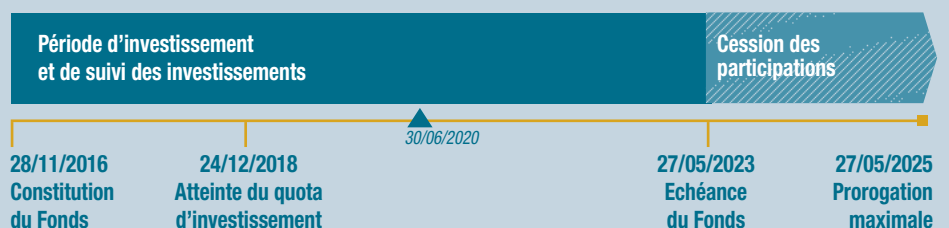
EXTENDAM a investi aux côtés de Paris Inn Group en juillet 2018 dans cet actif idéalement placé à quelques mètres de la Gare Montparnasse à Paris, l'une des plus grandes gares de France. Après de très bons résultats en 2018 et une année marquée par les mouvements sociaux en 2019, l'établissement a su mettre à profit la période du confinement pour accélérer sa mutation. Proposant désormais des prestations et une ambiance adaptée aux nouveaux codes du marché, l'hôtel a tous les atouts pour une reprise optimale de son activité en septembre.

VOCO
200 hôtels d'ici 2028
Source : Hospitality-On, juillet 2018.

ATTEINTE DES QUOTAS RÉGLEMENTAIRES



CYCLE D'INVESTISSEMENT



▲ Etat actuel d'avancement dans le cycle d'investissement.

INFORMATIONS FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2020

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU FONDS	VL D'ORIGINE	VL AU 30/06/2020	ÉVOLUTION DEPUIS LE 31/12/2019	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS	ÉVOLUTION DEPUIS L'ORIGINE
FCPR HÔTELS SELECTION EUROPE N°1	1 000 €	930,28 €	- 7,68 %	- 2,67 %	- 6,97 %

Le Fonds a été constitué le 28/11/2016.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

NOTE SUR LA MÉTHODE DE CALCUL

La méthode appliquée pour la valorisation des investissements hôteliers est volontairement prudente.

Elle a été validée par les commissaires aux comptes du 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, membre de Deloitte (6 000 collaborateurs et associés). Il s'agit d'un des leaders du conseil dans le secteur du tourisme, de l'hôtellerie et de la restauration. Le département regroupe les compétences et savoir-faire de plusieurs dizaines de collaborateurs en France.

Ils disposent aujourd'hui d'une expérience significative en matière d'études dans l'industrie du Tourisme et de l'Hôtellerie, et publient une étude mensuelle sur les performances hôtelières en Europe. C'est un cabinet établi, dont la réputation est reconnue par tous. Compte tenu de la méthode de calcul retenue et des frais de gestion venant s'imputer sur l'actif du Fonds, l'évolution de la valeur liquidative depuis la constitution du Fonds est conforme à nos anticipations.

Dans le contexte de la crise sanitaire intervenue au cours du premier semestre 2020, l'activité économique a été perturbée. Le volume de

transactions concernant les sociétés non cotées a été en nette diminution sur la période du confinement.

L'activité des sociétés du portefeuille a dans son ensemble diminué à quelques exceptions près, suivant les sensibilités des métiers. La société de gestion, pour valoriser les actifs en portefeuille au 30 juin 2020, a ajusté ses méthodes de valorisation afin de refléter de la manière la plus fidèle la juste valeur de ses investissements.

Les PME hôtelières ont été évaluées principalement en fonction des DCF (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 30 juin 2020 pourraient ne pas refléter l'évolution que connaîtront les participations compte tenu du contexte économique lié à la COVID-19.

LISTE DES PARTICIPATIONS AU 30 JUIN 2020

Au 30 juin 2020, le FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°1 a investi, via des PME, dans les hôtels suivants :

PME	HÔTELS
APARTNERS CAPITAL	Hôtels Clermont-Ferrand, Beaune, Thonon-les-Bains, Bourg-en-Bresse, Lille et Annecy
COMPAGNIE HÔTELIÈRE DE NICE	Hôtels Crowne Plaza et Holiday Inn Express Nice
G & C DÉVELOPPEMENT	Hôtel Globe & Cecil et Hôtel Simplon Lyon
ISPAR	Best Western Premier Opéra Opal Paris
HÔTEL PARIS COLOMBES	Hôtel Courtyard by Marriott Paris La Défense West Colombes
BLUBOX	Hôtel économique Clamart
BABEL HOTELS BELLEVILLE	Hôtel économique Paris
MT INVEST	BnB Le Havre Centre Gare et Résidence Hôtelière du Havre Le Havre
HOLDCO PARIS BLOMET	Hôtel Eiffel Blomet Paris
JV HÔTEL PARIS LA VILLETTE	Forest Hill La Villette Paris
NEW CHARONNE	Hôtel Exquis Paris
HOLDING MONTPARNASSE	Holiday Inn Gare Montparnasse Paris
INVEST HÔTEL GENERAL B	Hôtel Delos Vaugirard Paris
HÔTEL ÉCONOMIQUE VALENCIA	ibis Styles Valencia (Espagne)
BRUXELLES HOTELINVEST & SILVEXT	Aloft Brussels Schuman Bruxelles (Belgique)
NEW MARAÎCHERS	Hôtels Comète et Tamaris Paris
UP LISBON 12	Palacio Jardim Da Alagoa Tavira (Portugal)
NUI HOTELS	ibis Styles Mairie de Montreuil Montreuil

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 veuillez vous référer 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.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES - RAPPEL

Des précisions ont été apportées à l'article 3.4 "Informations sur les critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG)" et à l'article 14.1.3 "Titres non cotés" (sur la méthode de valorisation des actifs hôteliers en portefeuille) du règlement du Fonds. Ces précisions sont entrées en vigueur au 28/06/2019. Le règlement est disponible sur simple demande auprès du Service Clients d'EXTENDAM.

Source des données: EXTENDAM, sauf indication contraire.

Date de publication: septembre 2020.



10-31-1209 / Certifié PEFC / Cet imprimé est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées. / pefc-france.org

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

79 rue la Boétie - 75008 Paris - France
Tél. +33 01 53 96 52 50 - Fax. +33 01 53 96 52 51
<https://www.linkedin.com/company/extendam/>
<https://extendam.com>

Suivez notre actualité sur notre page [LinkedIn](#)

Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-13000002
SA au capital de 1 800 000€ - RCS Paris B 789 931 318