

LETTRE D'INFORMATION

FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°2

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. ■



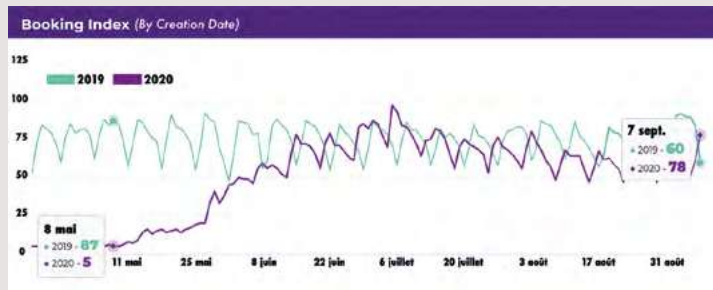
LES CHIFFRES CLÉS DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

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

FRANCE

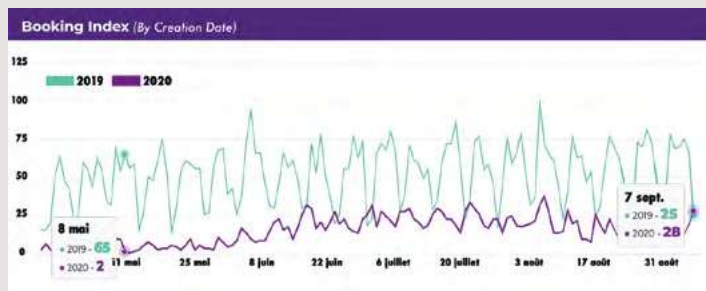
Données au 07/09/2020

Volume monitoré sur une base de 5 000 hôtels



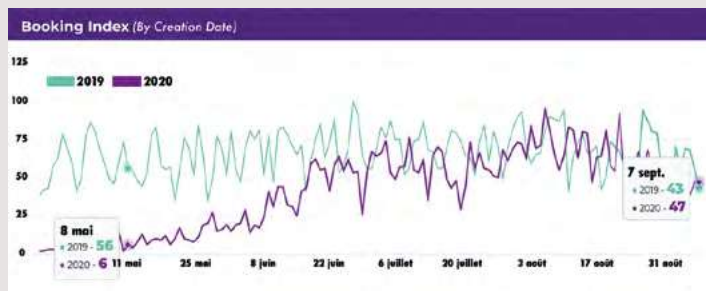
ALLEMAGNE

Volume monitoré sur une base de 220 hôtels



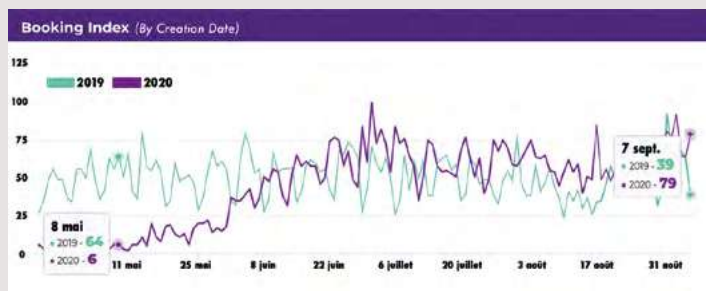
ESPAGNE

Volume monitoré sur une base de 350 hôtels



ITALIE

Volume monitoré sur une base de 550 hôtels



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

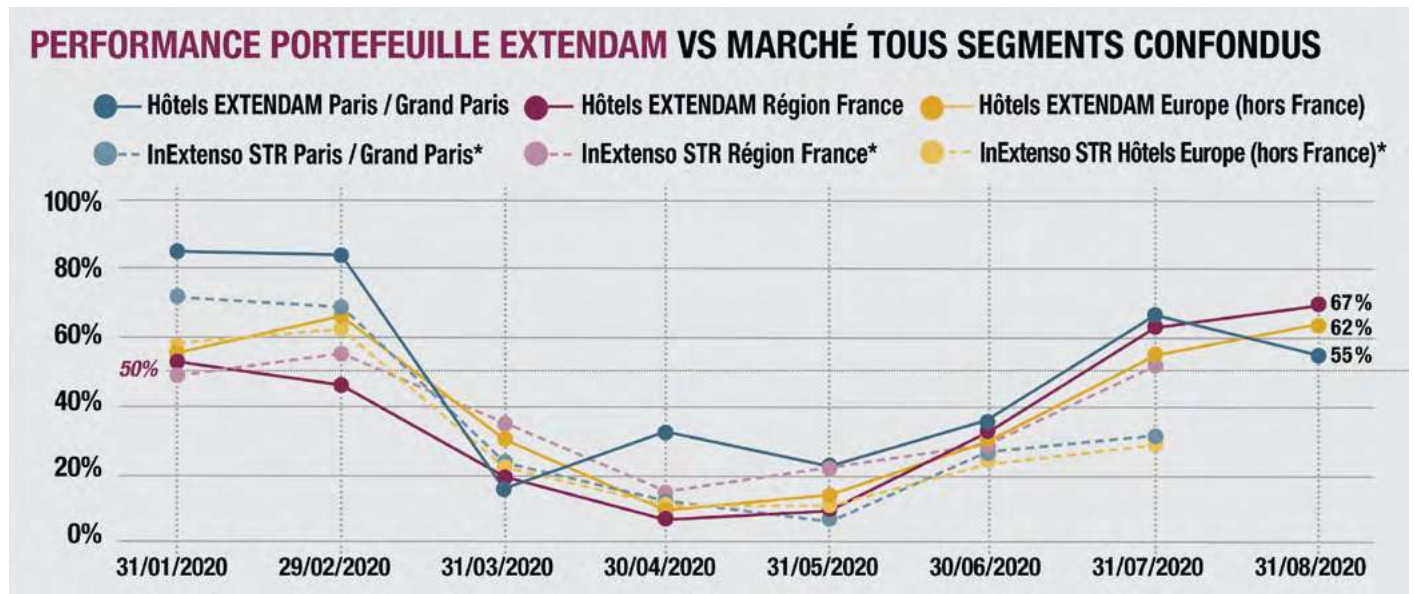
SOMMAIRE

- 4 Actualités
EXTENDAM
- 6 Investissements
au 1^{er} semestre 2020
- 7 Informations financières



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 poursuit 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 les 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 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** ». ■



ACQUISITION

LILLE CITY HOTEL & LA TERRASSE

VILLE	Lille/Douai
EXPLOITANT	Solanet Gestion Hôtelière
PME	INVEST HOTEL LILLE DOUAI
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juin 2020
NB CHAMBRES	124
CATÉGORIE	3 et 4*



Le Lille City Hotel.

> **73%**
TAUX D'OCCUPATION ATTENDU POUR 2024

> **3,9 M€**
CHIFFRE D'AFFAIRES ATTENDU POUR 2024

Source: Solanet Gestion Hôtelière, 30 juin 2020.

LILLE : ACQUISITION DE DEUX NOUVEAUX HOTELS

EXTENDAM a investi en juin aux côtés de Solanet Gestion Hôtelière, pour l'acquisition de deux hôtels très bien situés dans la Métropole lilloise. Sur l'une des principales rues commerçantes de Lille, le Lille City Hôtel est un établissement 3* disposant de 117 chambres et d'une salle de réunion permettant l'accueil d'une clientèle d'affaires comme de loisirs. En centre-ville de Douai, La Terrasse est quant à lui un hôtel-restaurant 4* offrant à sa

clientèle un restaurant gastronomique et une salle de fitness. Bien entretenus, les deux hôtels connaîtront des programmes de travaux qui permettront d'améliorer significativement les performances d'exploitation. Le Lille City Hôtel devrait tout prochainement passer sous enseigne ibis après des travaux d'agrandissement de ses parties communes. Suite à un rafraîchissement, La Terrasse devrait pouvoir accueillir 7 nouvelles chambres. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Nous réalisons cet investissement avec Solanet Gestion Hôtelière, un partenaire régulier, reconnu pour ses qualités d'exploitation et de gestion un peu partout en France. Au cœur de la Métropole lilloise, les deux actifs bénéficient d'une excellente localisation en centre-ville et nous avons pu identifier dans chacun d'entre eux des leviers de création de valeur, dont notamment la réalisation de programmes de travaux.

MÉTROPOLITAIN EUROPEENNE DE LILLE



EURATECHNOLOGIES



EURASANTÉ



EURALILLE

> **3** grands pôles d'excellence européens

ACQUISITION

HOLIDAY INN CALAIS COQUELLES

VILLE	Coquelles
EXPLOITANT	RBH et LJ Venture
PME	HOST CALAIS
DATE	Décembre 2019
NB CHAMBRES	118
CATÉGORIE	4*



CALAIS : ACQUISITION DU HOLIDAY INN CALAIS COQUELLES

EXTENDAM participe à l'acquisition des murs et du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn de Coquelles, situé en périphérie de Calais, à proximité de grands axes routiers ou de l'Eurotunnel. L'établissement possède 118 chambres, un restaurant-bar, 6 salles de réunion et un espace piscine/fitness. Sa taille et son emplacement lui permettent d'accueillir une clientèle de loisirs comme d'affaires.

L'établissement présente des résultats stables depuis 3 ans. Son exploitation sera à présent assurée par deux anciens cadres dirigeants du groupe Accor. Ces deux professionnels aguerris de l'hôtellerie apporteront leurs expertises du management opérationnel hôtelier et leur savoir-faire de commercialisation afin de permettre à l'établissement de renouer avec sa trajectoire de croissance. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Nous sommes ravis de contribuer à la redynamisation de cet actif à fort potentiel auprès des partenaires de choix que sont RBH et LJ Venture. Ces professionnels de l'hôtellerie sauront en effet insuffler leur expérience stratégique et opérationnelle à l'établissement. Entièrement rénové en 2018, disposant d'un positionnement stratégique, l'établissement trouvera grâce à ces experts une dynamique et une orientation stratégiques très positives.

CALAIS



Moins de 3h de TGV
de 3 capitales européennes :
Bruxelles, Londres et Paris

INFORMATIONS FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2020

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU FONDS	ISIN	VL INITIALE	VL AU 30/06/2020	ÉVOLUTION DEPUIS LE 31/12/2019	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS	ÉVOLUTION DEPUIS L'ORIGINE
FCPR HÔTELS SELECTION EUROPE N°2	FR0013350006	1 000 €	957,94 €	+ 1,14 %	+ 0,68 %	- 4,21 %

Le Fonds a été constitué le 27/12/2018.

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. Le cabinet principal 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.

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.

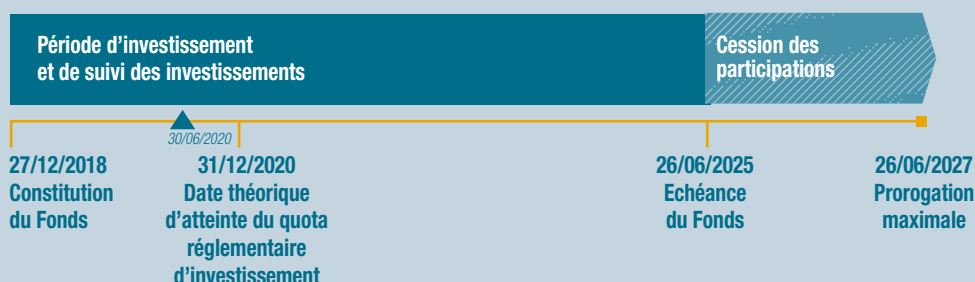
Liste des participations au 30 juin 2020

Au 30 juin 2020, le FCPR Hôtels Sélection Europe N°2 a investi, via des PME, dans les hôtels suivants :

PME	HÔTELS
CARLTON LILLE INVESTISSEMENTS	Hôtel Carlton Lille
UPI LISBON 12	Palacio Jardim da Alagoa – future hôtel Tavira (Portugal)
HOTELLO ET CHARLIE HOTEL TOULON	Holiday Inn Toulon, Holiday Inn Clermont-Ferrand, Amiens, Clermont-Ferrand, Holiday Inn Express Amiens, Holiday Inn Lille Ouest-Englos, Lille, Toulon
MAERCONEXT	ibis Budget Madrid Aéroport Madrid (Espagne)
MARMOTT1	Hôtel du Midi Paris
NUI HOTELS	ibis Styles Paris Mairie de Montreuil Montreuil
INVEST HOTEL LILLE DOUAI	City Hôtel, La Terrasse Lille, Douai
HOST CALAIS	Holiday Inn Calais Coquelles Coquelles

+ 2 PME hôtelières qui sont en cours d'acquisition des actifs. Ceux-ci vous seront présentés lors de la prochaine édition.

CYCLE D'INVESTISSEMENT



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

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.

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 

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