

# LETTRE D'INFORMATION

## FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°2

2<sup>e</sup> semestre 2020



© DR

**EXTENDAM**  
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

# SOMMAIRE

- 4 L'investissement dans l'hôtellerie d'affaires, le choix d'un investissement dans une classe d'actifs résiliente ?
- 6 Actualités EXTENDAM
- 8 Investissements au 2<sup>e</sup> semestre 2020
- 10 La vie des actifs
- 11 Informations financières

# ÉDITORIAL

## L'investissement dans l'hôtellerie d'affaires, le choix d'un investissement dans une classe d'actifs résiliente ?

**Quel a été le comportement de cette classe d'actifs, notamment au vu de la crise sanitaire qui a fortement impacté cette année 2020 ? Quels sont les impacts sur le secteur de l'hôtellerie ?**

La crise sanitaire a eu des impacts sur de nombreux secteurs, l'hôtellerie en fait partie. Le secteur recouvre toutefois de multiples réalités parmi lesquels on retrouve le segment cible d'investissement d'EXTENDAM : l'hôtellerie d'affaires économique et milieu de gamme.

Les hôtels exploités et détenus par EXTENDAM se sont globalement bien comportés et surperforment leurs benchmarks. À ces niveaux de taux d'occupation, et malgré le contexte, l'essentiel des hôtels en portefeuille, notamment ceux situés hors des grandes métropoles dans des villes de taille intermédiaires, atteignent leur point mort d'exploitation voire, pour les plus performants, parviennent à générer des free cashflow\* positifs.



Il faut par ailleurs retenir que pendant ces périodes de crise de belles opportunités d'investissement sont identifiables et, sans confondre vitesse et précipitation, les points d'entrées peuvent être intéressants, notamment sur le segment de l'hôtellerie d'affaires milieu de gamme.

EXTENDAM cible sa stratégie d'investissement dans la prise de participations majoritaires dans des PME exploitants fonds de commerce hôteliers mais également propriétaires des murs attachés à cette exploitation. Notre portefeuille est constitué d'hôtels positionnés sur des emplacements stratégiques, dans le centre ou en périphérie de grandes métropoles et villes de taille intermédiaire. Nos investissements se concentrent sur des hôtels d'affaires, le plus souvent déjà existants, positionnés sur les segments 2 à 4\*.

Ces hôtels disposent de nombreux gisements de création de valeur par l'amélioration de leurs performances, via différents leviers : repositionnement des hôtels, travaux >

\*Free cashflow : somme disponible une fois que les investissements nécessaires au bon développement de l'activité ont été effectués.

**“** Portés par la clientèle domestique, les segments économique et milieu de gamme permettent aux régions de **mieux résister à la baisse d'activité** **”**

## ÉCHANGE AVEC JEAN-MARC PALHON, PRÉSIDENT D'EXTENDAM

de rénovation, implémentation de techniques modernes de management hôtelier.

Ce segment a su faire preuve de résilience en cette année 2020 très mouvementée.

### Quelles sont les conséquences du deuxième confinement sur le secteur de l'hôtellerie ?

Le second confinement est arrivé à un moment où les hôteliers commençaient à reprendre espoir quant à la reprise de leur activité et comptaient beaucoup sur la période de fêtes de fin d'année. L'annonce du reconfinement fin octobre a été un nouveau coup d'arrêt parfois difficile à accepter par les professionnels.

Portés par la clientèle domestique, les segments économique et milieu de gamme permettent aux régions de mieux résister à la baisse d'activité. Faute de clientèle, de nombreux hôtels haut de gamme ont refermé leurs portes dans les grandes villes. Tous segments confondus, les taux d'occupation en régions étaient au 31 décembre 2020 d'environ 25 %, soit près de 10 points supérieurs à ceux de Paris. Les campagnes de vaccinations en cours laissent néanmoins entrevoir la perspective d'une reprise générale qui passera d'abord par la clientèle corporate domestique. ■



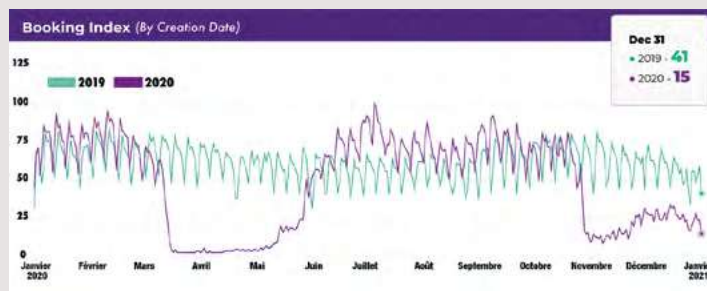
## LES CHIFFRES CLÉS DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

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

### FRANCE

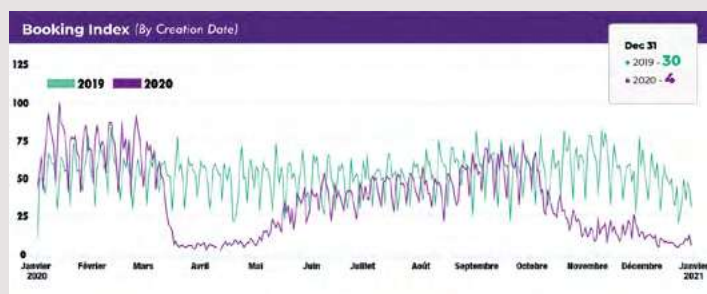
Données au 31/12/2020

Volume monitoré sur une base de 5 000 hôtels



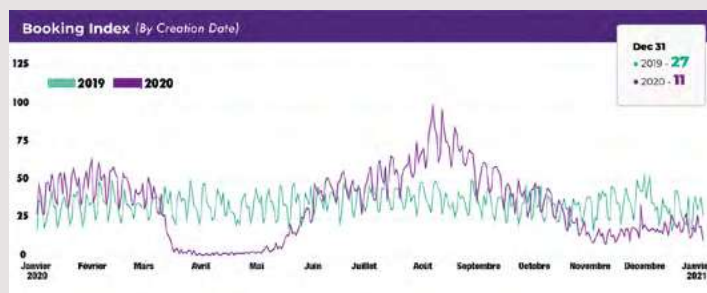
### ALLEMAGNE

Volume monitoré sur une base de 220 hôtels



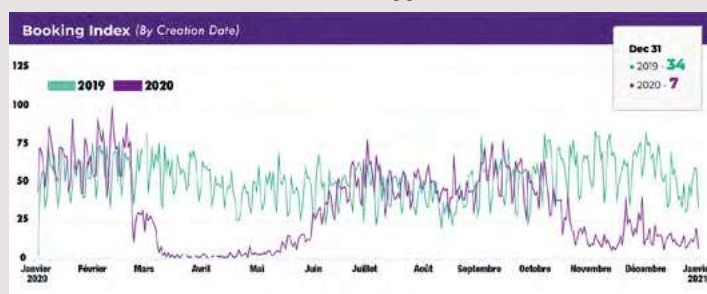
### ESPAGNE

Volume monitoré sur une base de 350 hôtels



### ITALIE

Volume monitoré sur une base de 550 hôtels

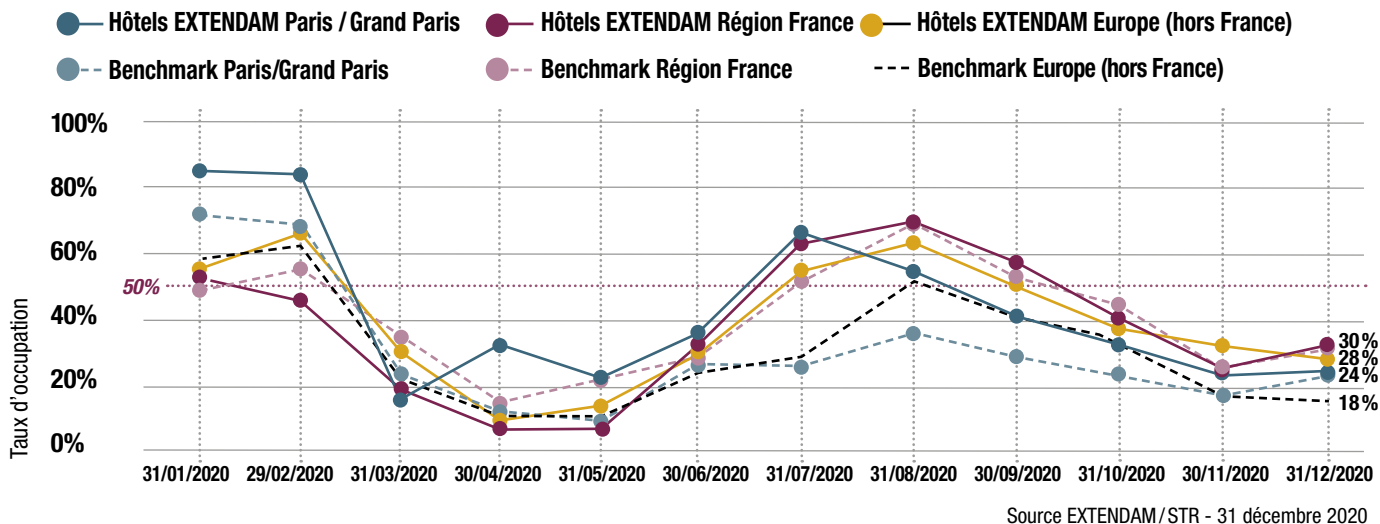


\*Indicateur dynamique extrait des moteurs de réservation des établissements abonnés à D-EDGE

# BILAN DE FIN D'ANNÉE DU BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE

Mis en place en mars 2020, EXTENDAM a analysé mensuellement, via son baromètre de l'hôtellerie, les impacts et indicateurs du marché du segment hôtelier bousculés par la crise sanitaire liée à la COVID-19. Voici un bilan des principales évolutions du secteur.

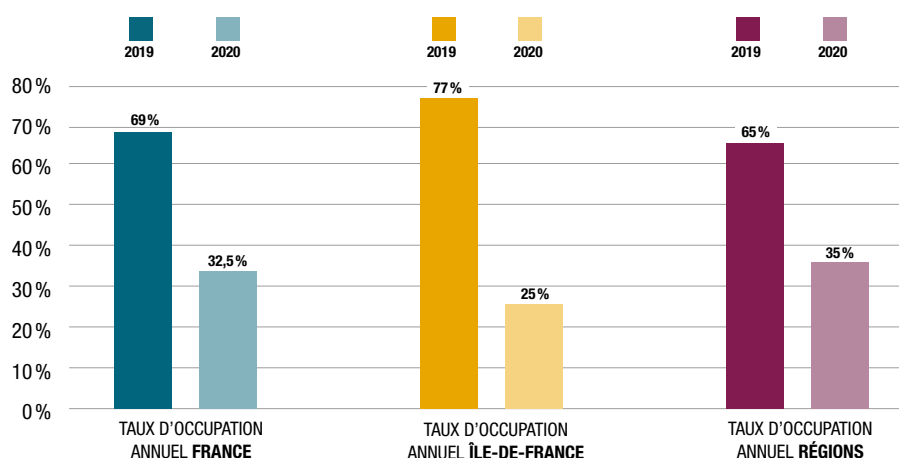
## PERFORMANCE PORTEFEUILLE EXTENDAM VS MARCHÉ TOUS SEGMENTS CONFONDUS



Les performances du mois de décembre ont confirmé les grandes tendances de l'année 2020. La crise du coronavirus aura fait passer le taux d'occupation national de 69 % en 2019 à 32,5 % en 2020, mais aussi mis en exergue la résilience du marché économique en région. En effet, les régions clôturent l'année avec un taux d'occupation moyen sur l'année de 35 % alors que l'Île-de-France plafonne à 25 %.

Alors que pour la première fois de leur carrière, faute d'activité

## RÉPARTITION DES TAUX D'OCCUPATION MOYENS 2019 VS 2020



« L'agilité du secteur, conjuguée aux campagnes de vaccination en cours dans le monde entier, laisse espérer **un rebond de l'activité pour le 2<sup>e</sup> semestre 2021** ».

suffisante lors des confinements, certains hôteliers ont dû fermer leurs établissements, le parc hôtelier français compte aujourd'hui 77 % d'établissements ouverts.

Encore affaibli par les fermetures d'établissements situés en haute montagne et à Paris intramuros, ce taux d'ouverture est néanmoins

en hausse de près de 7 points par rapport au mois précédent. Dans la conjoncture actuelle, l'hôtellerie de région et le segment économique constituent un socle solide.

La bonne saison estivale a confirmé l'attrait des régions françaises. Ainsi, malgré un RevPAR\* en recul de - 62 % par rapport à 2019, la France maintient

sa position de leader européen alors que ses voisins limitrophes enregistrent un écart moyen de -70%. L'agilité du secteur, conjuguée aux campagnes de vaccination en cours dans le monde entier, laisse espérer un rebond de l'activité pour le deuxième semestre avec un été tout aussi performant que l'an passé. ■

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

# LA FABRIQUE DU TOURISME : FACE À LA CRISE DE LA COVID-19, DE NOUVELLES DYNAMIQUES ÉMERGENT

*Quels enjeux pour le tourisme de demain ? Pour répondre à cette question, la Fabrique du Tourisme s'est donnée pour mission d'identifier les nouvelles tendances de consommation touristique, de développer une démarche d'intelligence économique entre professionnels du secteur, de détecter et d'analyser de nouveaux modèles d'hébergement et plus largement d'œuvrer à l'attractivité et au rayonnement du tourisme français.*

La Fabrique du Tourisme est née en mars dernier, durant le confinement, d'une réflexion commune de Bpifrance, MKG Consulting et EXTENDAM : « à l'avenir il ne



faudra pas faire mieux avec moins, mais faire autrement et différemment ». Elle s'est concrétisée à travers un groupe de réflexion opérationnel réunissant des hôteliers, des restaurateurs, des étudiants des plus grandes écoles du secteur, mais aussi des écologues, des économistes, des financiers et des philosophes lors d'une session de travail collectif organisée le 13 octobre sur la thématique du tourisme durable, couvrant l'ensemble des sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Gilles Vermot Desroches, Sustainable Development Senior chez Schneider Electric rebondissait ainsi : « Chaque crise amène du changement. Cette crise sanitaire

amènera probablement l'hôtellerie à jouer un grand rôle, ne serait-ce que par sa place stratégique au sein des villes ». Carine Legoux Macrez, Directrice RSE du Groupe Bertrand, concluait enfin : « Économiquement, les entreprises mettant en place des politiques RSE augmentent de 13 % leurs performances économiques ».

Forts de ces interventions, les 25 acteurs du tourisme, répartis en 5 ateliers, ont travaillé à la proposition d'actions concrètes en partageant également best practices,

***Pour rester concurrentiel, le secteur hôtelier et de la restauration a intérêt à être proactif sur la question du tourisme durable en proposant des solutions innovantes et pérennes : l'hôtellerie de demain ne pourra se dessiner sans prise en compte des critères ESG.***

**Bertrand PULLÈS, Directeur Général Adjoint d'EXTENDAM.**

L'évènement s'est déroulé autour de deux temps forts. Dans un premier temps, cinq experts ont pris la parole pour mettre en évidence les enjeux du développement durable dans le secteur du tourisme. Alain Journot (AFNOR) soulignait « l'urgence de la satisfaction des besoins sans compromission des générations futures ». « *Le jour de dépassement écologique en 2020 était le 22 août, en 1970 celui-ci était fin décembre* » nous rappelait ensuite Thibault Lamarque, CEO de Castalie. « *Mais cet écart drastique n'est pas une fatalité, si nous prenions conscience que nos comportements individuels peuvent avoir un impact collectif et qu'une adaptation dès maintenant de nos habitudes individuelles préviendrait un changement brutal et contraint dans un futur proche* ». Les éléments pratiques encourageant un tel mouvement nous étaient ensuite précisés par Hubert Vendeville, CEO de Butterfly Tourism, parmi lesquels des soutiens financiers (Ademe, Plan de relance, Green New Deal au niveau européen) ou les leviers de cohésion entre collaborateurs, d'adaptation aux attentes de la clientèle ou encore la traduction de convictions personnelles en réalité professionnelle.

interrogations et problématiques posées par le tourisme durable. Ces propositions feront l'objet d'un rapport et seront soumises aux décideurs politiques et économiques de la filière tourisme, avant d'être déployées à plus grande échelle aux côtés de tous les entrepreneurs du tourisme.

Au cœur de nos villes et donc de nos vies, l'hôtel de demain doit encore davantage s'ouvrir au monde qui l'entoure, renforcer encore et toujours sa résilience. ■



**(De g. à dr.) Bertrand Pullès EXTENDAM, Pedro Novo Bpifrance et Vanguelis Panayotis MKG Consulting.**

ACQUISITION

MGALLERY STENDHAL PLACE VENDÔME

VILLE	Paris
EXPLOITANT	AMC INVESTISSEMENTS
PME	VENDÔME HOTELINVEST
DATE DU 1 <sup>ER</sup> INVESTISSEMENT	Avril 2020
NB CHAMBRES	21
CATÉGORIE	4*

## PARIS 2<sup>E</sup>: ACQUISITION DE L'HÔTEL MGALLERY STENDHAL PLACE VENDÔME

EXTENDAM a récemment fait l'acquisition du fonds de commerce de l'hôtel Stendhal Place Vendôme. L'exploitation de l'hôtel sera assurée par AMC Investissements. L'établissement est situé dans le 2<sup>e</sup> arrondissement de Paris, dans une rue adjacente à la

Place Vendôme. L'hôtel bénéficie ainsi d'un excellent emplacement, étant à 7 minutes à pied du jardin des Tuileries, à 8 minutes de l'Opéra Garnier et à 11 minutes du Louvre. L'environnement direct de l'actif se compose de boutiques de luxe, d'hôtels et de bureaux. ■

➤ 84%

TAUX D'OCCUPATION DE L'HÔTEL EN 2019

Source : EXTENDAM - Janvier 2020

### LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

L'hôtel est en bon état général et ses performances actuelles sont excellentes. De légers travaux devraient uniquement permettre de rafraîchir quelques chambres afin de maintenir le très bon niveau de réputation dont il bénéficie actuellement.

PARIS 2<sup>E</sup>



6 869 entreprises sont recensées dans le 2<sup>e</sup> arrondissement de Paris au 01 janvier 2020

Source : Insee - Février 2020




**ACQUISITION**
**LA VILLA LA PARISIENNE**

VILLE	Paris
EXPLOITANT	HÔTELS EN VILLE
PME	VLP9
DATE DU 1 <sup>ER</sup> INVESTISSEMENT	Mai 2020
NB CHAMBRES	28
CATÉGORIE	3*

**PARIS : CHARME ET ROMANTISME AVEC L'HÔTEL  
LA VILLA LA PARISIENNE**

**EXTENDAM** a été sollicitée afin de participer au projet d'achat des murs et du fonds de commerce de l'hôtel La Villa La Parisienne de 28 chambres. Le projet a été réalisé aux côtés d'Hôtels en Ville avec qui EXTENDAM a déjà

réalisé 2 opérations. L'hôtel est situé rue Lamartine dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Paris, à proximité immédiate de la rue des Martyrs, et sur les lignes 7 et 12 du métro. ■

**LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION**

L'hôtel nécessite un rafraîchissement, les dernières rénovations partielles ayant été effectuées en 2015 et la dernière rénovation de l'hôtel complète en 2002. Il est donc prévu une enveloppe supplémentaire de 1 M€ pour les travaux (comprenant un ravalement de façade). Ces travaux permettront, une remise au goût du jour de l'établissement et de repositionner l'hôtel sur son marché.

**PARIS 9<sup>E</sup>**


**+ de 700**  
sièges sociaux  
à Paris 9<sup>e</sup>

**3443**  
entreprises créées  
à Paris 9<sup>e</sup> en 2019

Source : Insee 2020



**POSITIONNEMENT**

**IBIS STYLES PARIS-MAIRIE DE MONTREUIL**

VILLE	Montreuil
EXPLOITANT	Sylvie CHARLES et Joris BRUNEEL
PME	NUI HOTELS
DATE DU 1 <sup>ER</sup> INVESTISSEMENT	Décembre 2019
NB CHAMBRES	96
CATÉGORIE	3*



➤ **77%**

**TAUX D'OCCUPATION EN RYTHME DE CROISIÈRE.**

Source : EXTENDAM - Janvier 2021

**MONTREUIL : EXTENDAM ET MYHOTELS ACQUIÈRENT L'IBIS STYLE PARIS - MAIRIE DE MONTREUIL**

Au cœur du Grand Paris, dans le futur prolongement de la ligne 11, idéalement localisé au pied de la ligne 9 du métro, l'hôtel 3\* de 96 chambres passé sous enseigne Ibis Styles en 2015, attire à la fois une clientèle d'affaires et de loisirs. L'hôtel, en bon état, a été entièrement restructuré en 2006/2007 et près d'1M€ additionnels ont été investis en 2015 pour un repositionnement des

chambres et des parties communes. En 2020, l'hôtel aura alterné des périodes d'ouverture et de fermeture selon les périodes de restrictions de déplacements. Début 2021, compte tenu de sa typologie de clientèle et des limitations fortes sur les déplacements internationaux, l'hôtel reste ouvert les jours de semaine, mais a décidé de fermer ses portes le week-end. ■

**LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION**

Nous sommes convaincus de l'attractivité de l'Est parisien et sommes ravis de contribuer au développement d'un tel territoire à fort potentiel avec les partenaires de confiance que sont Sylvie et Joris. Depuis mi-2010, la ville a engagé, un projet d'avenir pour le Bas-Montreuil qui, allié avec l'arrivée des bureaux Air France et la concrétisation de la prolongation de la ligne 11, émet des signaux très positifs. L'acquisition de l'Ibis Styles Paris - Mairie de Montreuil porte à 15 le nombre de participations actives des véhicules EXTENDAM sur le Grand Paris.

**MONTREUIL**



**5<sup>e</sup>**  
ville de la région Île-de-France



**13 527** entreprises  
sont implantées à Montreuil

Source : Insee - Décembre 2020

**TRAVAUX EN COURS**

**HÔTEL DU MIDI**

VILLE	Paris 12 <sup>e</sup>
EXPLOITANT	Louis GRANDCOLAS et Matthieu BÉGUÉ
PME	MARMOTT1
DATE DU 1 <sup>ER</sup> INVESTISSEMENT	Sept. 2019
NB CHAMBRES	48
CATÉGORIE	3*



**PARIS : OUVERTURE DE L'HÔTEL TOTALEMENT RENOVÉ EN 2022**

Signant une première opération aux côtés de Louis Grandcolas et Matthieu Bégué, EXTENDAM a acquis les murs et fonds de l'Hôtel du Midi, hôtel 2\* de 32 chambres situé à quelques mètres de la Gare de Lyon dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris. L'établissement connaîtra d'importants travaux de rénovation et de transformation avec une capacité d'hébergement de 32 chambres 2\* évoluant vers 35 chambres 3\*. Dans un second temps, une fois le permis

de construire obtenu, une surélévation du bâtiment sera menée pour atteindre un inventaire de 48 chambres. La mise en œuvre du projet de surélévation doit être menée dans le courant de l'année 2021 afin d'ouvrir l'hôtel totalement rénové et transformé en 2022.

Outre son excellente localisation, l'histoire de cet ancien relais de poste confère à l'Hôtel du Midi un charme et un potentiel certains. ■

**LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION**

Cette première opération est menée auprès d'un duo de professionnels très complémentaires dans un quartier de Paris en pleine évolution que nous apprécions particulièrement. EXTENDAM y dispose en effet de plusieurs participations. Nous sommes confiants quant au potentiel de l'Hôtel du Midi dans ce grand lieu d'accueil de la clientèle d'affaires qu'est le 12<sup>e</sup> arrondissement.

**PARIS 12<sup>E</sup>**



**1 000 000** de visiteurs se pressent chaque année à la Bibliothèque Nationale de France François Mitterrand

Source : BNF 2019

## INFORMATIONS FINANCIÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2020

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU FONDS	ISIN	VL INITIALE	VL AU 31/12/2020	ÉVOLUTION DEPUIS LE 30/06/2020	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS	ÉVOLUTION DEPUIS L'ORIGINE
<b>FCPR HÔTELS SELECTION EUROPE N°2</b>	FR0013350006	1 000 €	906,16 €	- 5,41 %	- 4,33 %	- 9,38 %

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 ET SUR LA VALORISATION DU FONDS

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 de l'année 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 fortement, à quelques exceptions près, impactant leurs performances opérationnelles et leurs

valorisations au 31 décembre 2020. La société de gestion, pour valoriser les actifs en portefeuille au 31 décembre, 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).

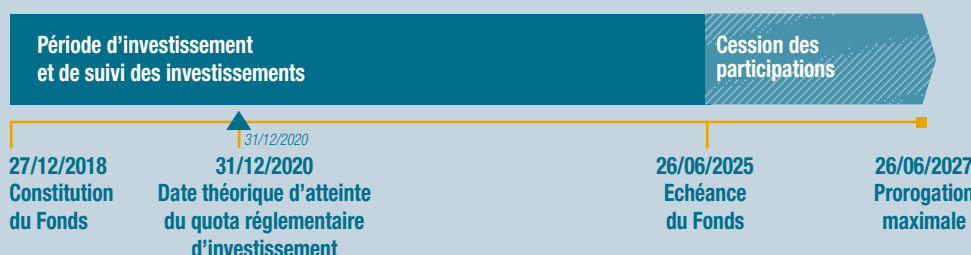
Néanmoins, nous attirons votre attention sur le fait que nos hypothèses présentent des risques inhérents à l'activité de capital investisseur. Les projections de trésorerie prises en compte pour la valorisation au 31 décembre 2020 pourraient ne pas refléter l'évolution que connaîtront les participations compte tenu du contexte économique lié à la COVID-19.

## Liste des participations au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, le FCPR Hôtels Sélection Europe N°2 a investi, via des PME, dans les hôtels suivants :

PME	HÔTELS
<b>CARLTON LILLE INVESTISSEMENTS</b>	Hôtel Carlton Lille
<b>UPI LISBON 12</b>	Palacio Jardim da Alagoa – futur hôtel Tavira (Portugal)
<b>HOTELLO ET CHARLIE HOTEL TOULON</b>	Holiday Inn Toulon, Holiday Inn Clermont-Ferrand, Amiens, Clermont-Ferrand, Holiday Inn Express Amiens, Holiday Inn Lille Ouest-Englos, Lille, Toulon
<b>MAERCONEXT</b>	ibis Budget Madrid Aéroport Madrid (Espagne)
<b>MARMOTT1</b>	Hôtel du Midi Paris
<b>NUI HOTELS</b>	ibis Styles Paris Mairie de Montreuil Montreuil
<b>INVEST HOTEL LILLE DOUAI</b>	City Hôtel, La Terrasse Lille, Douai
<b>HOST CALAIS</b>	Holiday Inn Calais Coquelles Coquelles
<b>VENDÔME HÔTELINVEST</b>	MGallery Stendhal Place Vendôme Paris
<b>VLP9</b>	La Villa La Parisienne Paris

## CYCLE D'INVESTISSEMENT



▲ État 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 : mars 2021.



 **PEFC** 10-31-1209 / Certifié PEFC / Cet imprimé est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées. / [pefc-france.org](http://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