

LETTRE D'INFORMATION

FIP HÔTELLERIE

1^{er} semestre 2021



EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

Les nouveaux visages de l'hôtellerie

Au-delà de l'impact économique, la crise sanitaire de la covid-19 a bouleversé les habitudes que l'on prenait pour acquises en accentuant les besoins de reconnexion, de proximité et d'authenticité.

Sans pousser l'optimisme à son exacerbation, il y a toujours des choses à apprendre et à entreprendre d'une crise. Cette dernière a été des plus instructives, et a fait émerger de véritables réflexions sur la définition et la destination d'un hôtel.

En effet, l'hôtellerie, qui avait d'ores et déjà enclenché sa transition, a pressé le pas pour aller plus vite et plus loin dans la matière en mettant à profit une période de ralentissement forcé afin de repositionner certains établissements, d'améliorer les offres et de permettre aux équipes de se mettre à niveau.

Il s'agit aujourd'hui de transformer l'hôtellerie traditionnelle et fonctionnelle en hôtellerie expérientielle et innovatrice.

Pour se projeter dans l'hôtellerie de demain, il est important de ne jamais oublier les fondamentaux du secteur. L'hôtel est un lieu de vie et de services qui permet et permettra d'accueillir une population itinérante toujours présente, sans doute plus importante et plus diverse dans ses profils et ses attentes. La crise n'a pas atténué le décalage entre l'offre et la demande d'hébergement, c'est notre conviction.

Aujourd'hui, un hôtel doit raconter une histoire intimement liée à l'environnement dans lequel il est implanté afin d'attirer non seulement une clientèle de tourisme ou d'affaires, mais également des locaux. Véritable poumon de son quartier, l'hôtel doit être considéré comme un actif immobilier polyvalent aux usages multiples (restauration, hébergement, coliving, coworking...).

L'aspect environnemental de cette transformation est primordial. Si les attentes de la clientèle hôtelière évoluent depuis longtemps vers une tendance éco-responsable, la crise a accentué l'importance de ces critères dans le choix des voyageurs. C'est pourquoi, dans un devoir d'accompagnement de nos exploitants

hôtelières et dans un souci de transparence totale, nous avons choisi de signer un partenariat avec Betterfly Tourism, qui permet d'avoir une vue globale mais néanmoins détaillée de l'implication environnementale de nos participations.

EXTENDAM comptant accompagner ses hôtels dans ce contexte de transition insolite, a poursuivi ses investissements en 2020 et poursuivra sa stratégie d'investissement en 2021. Cette stratégie est axée sur la qualité de l'emplacement des

actifs, la solidité des exploitants, mais aussi sur une très forte diversification, à la fois territoriale, d'enseignes et d'exploitants.

En effet, si la crise a impacté de manière différenciée le secteur en fonction du positionnement et des caractéristiques des hôtels, les actifs détenus murs et fonds, positionnés sur le segment économique en milieu urbain (centre-ville, périphérie de villes de moins de 200 000 habitants, non dépendants de l'activité aéroportuaire internationale), les établissements qui étaient solides en termes financiers ou en termes d'exploitation ont été très résilients et devraient sortir de la crise quasi-indemnes.

C'est ainsi qu'EXTENDAM dispose d'un parc hôtelier plus fort qu'avant la crise car

la période de fermeture de certains de nos établissements ont permis des travaux de rénovation ou de repositionnement, une montée en compétences sur certains process organisationnels (ex. mise en place de protocoles sanitaires flexibles et évolutifs) mais également le déploiement de nouveaux services, notamment de restauration.

Nous prévoyons un retour à la normale, et donc une sortie de crise en 2022 avec la reprise des flux européens, des déplacements des salariés, du tourisme en France etc.

Sans oublier les facteurs capitaux de résilience du secteur, il sera impératif en 2021 de prendre en compte les nouvelles tendances de l'hôtellerie : la polyvalence, l'engagement responsable, la dimension expérientielle et la quête d'authenticité. ■



“ Il s'agit aujourd'hui de transformer l'hôtellerie traditionnelle et fonctionnelle en **hôtellerie expérientielle et innovatrice**. ”



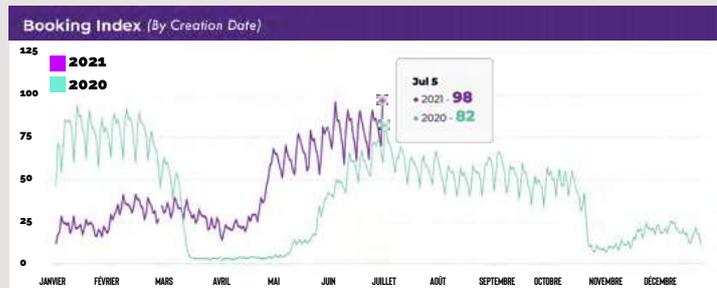
LES CHIFFRES CLÉS DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

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

FRANCE

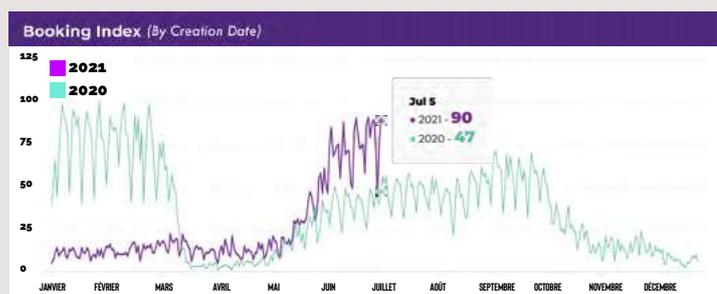
Données au 05/07/2021.

Volume monitoré sur une base de 5 000 hôtels.



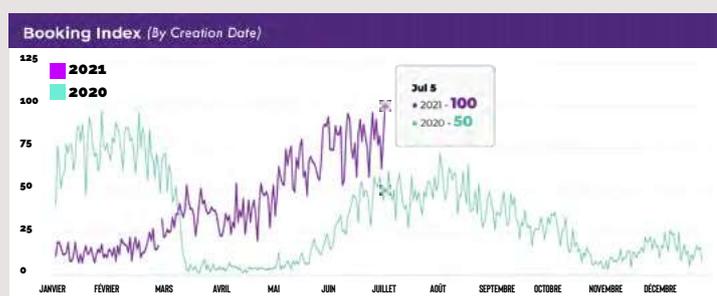
ALLEMAGNE

Volume monitoré sur une base de 220 hôtels.



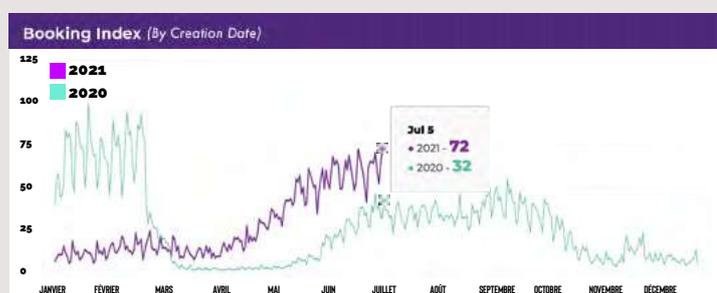
ESPAGNE

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 2021
- 8 La vie des actifs
- 16 Informations financières



ACCOMPAGNER LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE DE L'HÔTELLERIE

La crise sanitaire a été un véritable accélérateur de tendance, et nous sommes convaincus que nos futurs modes de consommation ne ressembleront pas à ceux d'hier. C'est dans cette logique d'accompagnement dans la transition Environnementale de l'hôtellerie et la prise en compte des critères Sociaux et de Gouvernance, que nous avons signé, fin 2020, un partenariat avec Butterfly Tourism.

Betterfly Tourism est un éditeur de solutions qui accompagne les acteurs du tourisme depuis une dizaine d'années dans la gestion de leurs performances environnementales et économiques.

Après la réalisation d'un audit au sein de nos investissements hôteliers, l'entreprise calculera le niveau d'engagement environnemental de chaque participation, sur la base de 4 indicateurs :

- l'émission de CO² par client,
- la consommation d'eau,
- la consommation d'énergie,
- la part des achats bio ou écolabellisés.

Une note, allant de A à E sera attribuée à la suite de cette étude, permettant de renseigner les clients de l'impact carbone de l'établissement dans lequel ils choisissent de séjourner.



concerne aussi bien les clients que les exploitants hôteliers ou investisseurs. L'offre hôtelière évolue avec son temps, et nous avons à cœur de proposer, en toute transparence, une expérience en adéquation avec nos valeurs.

Un outil intéressant pour nos partenaires exploitants

Véritable enjeu de l'hôtellerie de demain, nous pensons que ce partenariat sera un outil intéressant pour nos partenaires exploitants afin de répondre aux attentes

de leur clientèle, d'anticiper les réglementations futures et de réduire leurs impacts sur l'environnement ainsi que leurs coûts d'exploitation.

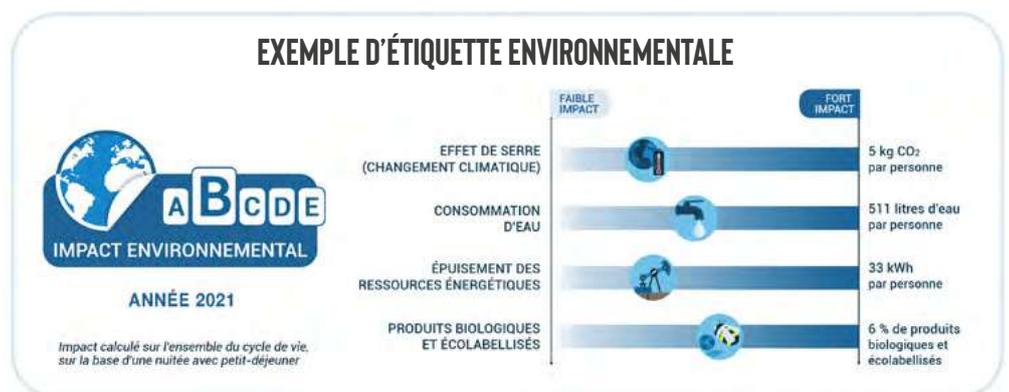
Nous prendrons également en compte la note délivrée par chaque hôtel, en ayant à cœur de proposer des projets l'améliorant et en proposant un suivi dans le temps pour rendre compte de sa progression tout au long de l'investissement.

L'affichage environnemental correspond à notre volonté d'un passage à l'action rapide, concret et incitatif, et un moyen de fédérer clients et collaborateurs autour d'une démarche positive et pragmatique. Il s'agit d'être proactif et précurseur de ces nouvelles tendances, lesquelles sont non seulement porteuses de création de valeur, mais font aussi partie intégrante du futur de l'hôtellerie. ■

L'offre hôtelière évolue avec son temps, et nous avons à cœur de proposer, en toute transparence, une expérience en adéquation avec nos valeurs environnementales.

Cet affichage environnemental est reconnu par l'ADEME¹ et le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire. En parallèle, un plan d'action personnalisé et un suivi de l'activité dans la durée sont proposés à l'hôtelier afin de l'accompagner dans la mise en œuvre de ce plan, et d'améliorer sa note année après année.

Promouvoir le tourisme durable est un challenge collectif qui



Le calcul de l'empreinte environnementale d'une nuit à l'hôtel prend en compte l'ensemble des étapes du cycle de vie de chaque équipement de l'hôtel, produits alimentaires pour le petit déjeuner, produits d'hygiène et d'entretien et le textile, utilisés pour une nuitée.

¹ ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

LA FABRIQUE DU TOURISME : UNE SECONDE ÉDITION A RÉUNI LES EXPERTS DU SECTEUR HÔTELIER

Après une première édition en octobre 2020 sur la thématique du tourisme durable, la Fabrique du Tourisme a de nouveau réuni, le 15 juin dernier, un collège d'experts (hôteliers, économistes, écologues, philosophes,...) sur la thématique des nouveaux leviers de création de valeur.

Cette deuxième édition de la Fabrique du Tourisme, dont Serge Trigano (fondateur de Mama Shelter) a été le parrain, a ainsi été l'occasion de mutualiser les réflexions à propos de l'évolution du secteur en termes de produits et de services, dans ce contexte global de changement des tendances de consommation, et d'identifier les nouveaux leviers de création de valeur.



Serge Trigano, parrain de la 2^e édition de La Fabrique du Tourisme.

L'événement s'est déroulé autour de trois temps forts.

Dans un premier temps, trois intervenants nous ont fait part de leur vision du marché.

Ainsi, **Béatrice Foucher**, Directrice Générale de DS Automobiles, nous a proposé un parallèle entre le secteur automobile et le secteur hôtelier, en mettant en avant la nécessité d'innovation, de disruption, tout en sachant apprécier l'héritage des années passées, et d'expérience personnalisée.

Serge Trigano, parrain de cette édition et fondateur de Mama Shelter, nous a ensuite dévoilé sa vision du secteur, en insistant sur le fait que les fondamentaux du métier restent très bons, et incitent à l'optimisme. Les hôteliers auront un rôle primordial à jouer face aux évolutions des modes de consommation, dans la construction du « monde de demain ». L'authenticité de l'histoire des établissements et le capital humain apparaissent comme la pierre angulaire sur laquelle s'ancre l'avenir de l'hôtellerie. Enfin, **Lois de Jorna**, co-fondateur de Pilgo et Directeur Commercial Next-Le Bon Coin, a souligné l'importance du digital et de la mise en place d'outils novateurs dans la distribution, ainsi que dans la gestion hôtelière. Le digital n'est pas nécessairement synonyme d'éloignement entre les différents acteurs humains, mais au contraire, il peut être utilisé pour fédérer et fidéliser ancienne et nouvelle clientèle tout en permettant une certaine indépendance face aux agrégateurs.

Suite à ces présentations, des groupes de travail ont



La Fabrique du Tourisme a été créé en mars 2020, sous l'impulsion de Bpifrance, EXTENDAM et MKG Consulting dans l'objectif de créer un groupe de réflexion opérationnel, avec pour mission, d'identifier les défis, les enjeux et les nouvelles tendances du tourisme de demain.

été constitués sur des thèmes prédéfinis : conception des sites, distribution et marketing, problématiques de capital humain, aspects financiers et opérationnels. Chaque groupe a commencé par faire un état des lieux pour ensuite identifier les défis auxquels ils étaient confrontés et définir les actions

pouvant être mises en place pour y répondre.

Forts de ces échanges, une restitution devant l'ensemble des participants a été faite pour une mutualisation des idées et des solutions proposées.

En conclusion, face aux changements de nos modes de vie, les hôtels ont tout à faire valoir pour faire émerger de nouveaux business. Toutefois, pour réussir à faire cohabiter

Les hôteliers auront un rôle primordial à jouer face aux évolutions des modes de consommation, dans la construction du « monde de demain ».

Serge Trigano, fondateur de Mama Shelter.

l'ensemble de ces clientèles, la restructuration des espaces est incontournable, et la digitalisation est un outil clé. L'ensemble de ces réflexions sera disponible au deuxième semestre 2021 agrégé dans un rapport par les étudiants du MSC Tourisme de l'ESSEC. ■

Les nouveaux défis de l'hôtellerie de montagne

Après le succès des différentes éditions de la Fabrique du Tourisme, EXTENDAM, aux côtés du Crédit Agricole des Savoies, a réuni les principaux acteurs du tourisme de montagne, les 21 et 22 juin 2021 à Bourg-Saint-Maurice. L'objectif était de dessiner ensemble, via des ateliers de travail sur des thèmes prédéfinis, la montagne de demain. Les exploitants hôteliers se sont ainsi réunis pendant 2 jours pour partager leurs différents points de vue et ressentis suite à cette saison hivernale inédite, mais également pour mettre en place **un plan d'action afin de dynamiser et de réinventer le tourisme de montagne**. Ces échanges se matérialiseront avec l'édition d'un rapport au cours du deuxième semestre.

ACQUISITION

BEST WESTERN LINKO AUBAGNE

VILLE	Aubagne
EXPLOITANT	Gwenaël LE HOUÉROU (KENATRA HOSPITALITY)
PME	MANDRAÏKA
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juin 2021
NB CHAMBRES	72
CATÉGORIE	3*



AUBAGNE : ACQUISITION DU L'HÔTEL BEST WESTERN AUBAGNE

L'investissement a consisté à faire l'acquisition d'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 pourrait être converti en

4* concomitamment à son acquisition. Un plan de travaux est cependant prévu afin d'améliorer les prestations de l'hôtel, comme l'aménagement d'une offre de restauration sur le rooftop et d'un espace bien-être. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

L'hôtel est situé en plein centre d'Aubagne et à proximité de la gare. L'aménagement de la terrasse panoramique de l'établissement, bénéficiant d'une vue exceptionnelle sur la vieille ville et l'arrière-pays provençal, contribuera à faire de cet hôtel un actif de référence dans la région.

AUBAGNE



5^e ville des Bouches-du-Rhône, Aubagne, c'est 3 zones d'activités distinctes, chacune avec leurs spécificités : le Pôle Alpha, le Parc d'activités Napollon et la zone industrielle des Paluds

Source : www.aubagne.fr (2019)

ACQUISITION

HÔTEL DES DEUX GARES

VILLE	Saint-Gervais
EXPLOITANT	MONT-BLANC COLLECTION
PME	LES DEUX GARES
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juin 2021
NB CHAMBRES	29
CATÉGORIE	3*



SAINT-GERVAIS : ACQUISITION DE L'HÔTEL DES DEUX GARES

EXTENDAM a été sollicitée par Mont-Blanc Collection afin de participer à l'acquisition des murs et du fonds de commerce de l'Hôtel des Deux gares, hôtel 3* d'une capacité de 29 chambres situé dans la commune de Saint-Gervais. Cette opération a pour objectif de repositionner l'établissement en hôtel de charme 3* supérieur en améliorant la décoration et en augmentant la capacité avec la

création de 5 nouvelles chambres, portant la capacité à 34 chambres. L'établissement est idéalement situé, à la croisée des chemins entre les gares SNCF, le Tramway du Mont-Blanc et la gare routière. De futurs aménagements à proximité de l'hôtel devraient voir le jour d'ici quelques années, comme par exemple l'ascenseur valléen, les thermes de Saint-Gervais et la véloroute Léman. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

L'établissement est composé de plusieurs constructions liées les unes aux autres. Une première extension, qui constitue aujourd'hui le bâtiment principal, a été réalisée pour augmenter considérablement le nombre de chambres. Un chalet annexe comporte 6 studios, classé en meublé de tourisme. Une dernière construction abrite une piscine chauffée et un jacuzzi.

L'ensemble des bâtiments, des réseaux, des équipements et des extérieurs a été soigneusement entretenu. Les bâtiments ont 2 et 3 étages (sauf celui de la piscine) et chacun un sous-sol (espaces de stockage, salle de jeux, locaux techniques, sauna, vestiaires, sanitaires).

MONT-BLANC



8 385 700 nuitées en Savoie Mont Blanc en 2019 dont 34 % en été, 53 % en hiver et 27 % de tourisme d'affaires

Source : INSEE DGE - Année 2019

ACQUISITION

CITADINES CITY CENTRE GRENOBLE

VILLE	Grenoble
EXPLOITANT	ASSAS HÔTELS
PME	HCG
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Mars 2021
NB CHAMBRES	108
CATÉGORIE	3*



GRENOBLE : ACQUISITION DE L'APPART-HÔTEL CITADINES

L'opération consiste en l'acquisition des murs et du fonds de commerce de l'appart-hôtel Citadines de Grenoble, aux côtés d'Assas Capital Partners, partenaire historique d'EXTENDAM. L'établissement dispose de 108 appartements, d'un espace petit-déjeuner et d'un jardin en cour intérieure. Il bénéficie également d'un emplacement idéal, situé en plein centre-ville de Grenoble, à 5 minutes à pied du centre touristique et à 20 minutes du quartier des affaires, dans un secteur résidentiel où s'est développée

une véritable vie de quartier. Après quelques mois d'exploitation en l'état sous la marque Citadines, des travaux seront réalisés afin de redistribuer et transformer les appartements en produit d'hébergements modulables (chambres d'hôtel ou appartements) pour passer de 108 à 118 chambres. Les travaux permettront également la création d'un espace de séminaire, mais aussi une rénovation complète du rez-de-chaussée afin de créer un grand lieu de vie avec un espace extérieur, un bar et un restaurant. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

La rue du Citadines City Centre Grenoble est particulièrement connue des Grenoblois pour les restaurants, traiteurs et autres commerçants de qualité (caviste, Meilleur Ouvrier de France en fromagerie...). L'acquisition de cet actif conforte la qualité de notre partenariat avec Assas Capital Partners. Les travaux réalisés permettront de repositionner et d'ancrer l'actif dans son marché et d'en optimiser ainsi les performances

AUVERGNE RHÔNE-ALPES



160,9 millions de nuitées touristiques totales ont été enregistrées dans la région en 2019

Source : CCI Auvergne-Rhône-Alpes-Tourisme

ACQUISITION

HÔTEL AUJON - ROCKY POP FLAINE

VILLE	Flaine
EXPLOITANT	ASSAS HÔTELS
PME	HAF
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Octobre 2020
NB CHAMBRES	169
CATÉGORIE	3*



FLAINE : ACQUISITION DE L'HÔTEL AUJON

L'opération consiste en l'acquisition des murs de l'hôtel Aujon à Flaine, et en la création d'un nouveau fonds de commerce après la réalisation de travaux de restructuration. L'établissement se situe à Flaine, au pied des pistes. L'hôtel de 169 chambres et de 8 000m² possède un espace détente, un bar, une terrasse extérieure et un local à ski. L'établissement n'a pas été exploité durant la saison d'hiver 2019/2020. Un plan de travaux conséquent est

prévu, afin d'optimiser le nombre de couchages, moderniser les chambres, créer un espace de séminaire, agrandir le spa (création de 2 piscines, 1 hammam, 1 sauna, 1 grotte de glace, 4 à 5 cabines de soins), rénover et ouvrir les espaces communs afin de créer plusieurs espaces de vie pour les clients. Les travaux ont été lancés en septembre 2020, pour une réouverture de l'hôtel prévue mi-décembre 2021 sous enseigne Rocky Pop. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

L'objectif est de créer une nouvelle forme d'hôtellerie, unique en son genre, avec des espaces de vie modulables. L'enseigne Rocky Pop, dynamique et novatrice, ainsi que l'emplacement premium de l'hôtel permettront d'optimiser le remplissage hors saison, en proposant une offre attrayante pour la clientèle domestique et internationale, que ce soit des particuliers ou des entreprises.

HAUTE-SAVOIE



34 millions de nuitées en 2018 dont 13,6 millions en été

Source : CCI - Haute Savoie 2020

ACQUISITION

**BEST WESTERN SAINT-ÉTIENNE
PORTE DU FOREZ**

VILLE	Saint-Étienne
EXPLOITANT	Nicolas CHAMBON
PME	BY GEORGETTE FOREZ
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juin 2021
NB CHAMBRES	98
CATÉGORIE	4*



**SAINT-ÉTIENNE : ACQUISITION DU BEST WESTERN
SAINT-ÉTIENNE PORTE DU FOREZ**

EXTENDAM a réalisé au côté d'un nouveau partenaire, Nicolas Chambon, l'acquisition et la reprise d'un actif déjà existant, l'hôtel Best Western Saint-Étienne Porte du Forez. L'hôtel de 98 chambres dispose d'un restaurant, d'espaces séminaires, d'une piscine extérieure et d'un parking. L'actif dispose d'un grand potentiel de

transformation. Des travaux importants vont permettre à l'établissement d'être parfaitement en phase avec les attentes du marché local tout en y implantant le concept original « By Georgette », développé par Nicolas Chambon, un concept mettant en avant la restauration et l'animation des différents espaces communs. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Le Best Western Saint-Étienne Porte du Forez dispose de 98 chambres en bordure de l'autoroute A72 et au cœur du nouveau pôle d'attractivité de Saint-Étienne, un environnement de 500 hectares où sont installés plus de 120 entreprises et 8 000 salariés. De nombreux leviers de développement ont été identifiés pour répondre aux attentes de la clientèle d'affaires locale.

SAINT-ÉTIENNE



2^e communauté d'agglomération de Rhône-Alpes
avec 11 000 entreprises dont 6 000 entreprises de service,
soit 52 000 emplois en 2019.

Source : www.saint-etienne.fr

LA VIE DES ACTIFS

TRAVAUX

IBIS STYLES BESANÇON

VILLE	Besançon
EXPLOITANT	SOMNOO
PME	SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE ÉCONOMIQUE BESANÇON
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Décembre 2019
NB CHAMBRES	103
CATÉGORIE	3*



**BESANÇON : NOUVEL ESPACE EXTÉRIEUR
POUR L'IBIS STYLES DE BESANÇON**

EXTENDAM a été sollicitée en décembre 2019 pour participer au financement de l'acquisition des murs et fonds de commerce de l'ibis Styles Besançon. L'hôtel de 103 chambres, situé rue de Trey à Besançon, à 20 minutes à pied de la gare et à 10 minutes en voiture du centre-ville, bénéficie d'un environnement arboré et agréable, d'un restaurant, de 7 salles de réunion, d'un bar, d'une piscine extérieure, d'une salle de fitness et d'un parking. L'hôtel est resté ouvert malgré les

différents confinements, avec un niveau de demande et d'occupation correct. En vue d'optimiser certains contrats et l'allocation du personnel, un renouvellement quasi-total des équipes de restauration a été opéré.

L'hôtel ibis Styles de Besançon étant le seul hôtel avec piscine de la zone, des études sont en cours à propos de l'animation de cet espace pour la saison estivale, ainsi qu'un changement du mobilier extérieur pour capitaliser sur cet atout majeur. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Ce projet aux côtés de SomnOO est la quatrième opération de ce genre effectuée avec EXTENDAM. 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.

BESANÇON



396 433 visiteurs par an en 2019 pour la Citadelle Vauban
et la Cathédrale Saint-Jean

Source : <https://observatoire.bourgognefranchecomte.com>

TRAVAUX

HÔTEL PIAPIA
(EX HÔTELS COMÈTE & TAMARIS)

VILLE	Paris 20 ^e
EXPLOITANT	ELEGANCIA HOTELS
PME	NEW MARAÎCHERS
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juin 2019
NB CHAMBRES	69
CATÉGORIE	3*

PARIS 20^E : FIN DES TRAVAUX DES HÔTELS COMÈTE ET TAMARIS, MISE EN EXPLOITATION DE L'HÔTEL PIAPIA

En juin 2019, EXTENDAM faisait l'acquisition de deux hôtels mitoyens, situés entre la Porte de Vincennes et la Place de la Nation à Paris, aux côtés d'Elegancia Hotels via la PME New Maraîchers. Les travaux de l'hôtel Tamaris étant achevés, les deux hôtels sont désormais exploités ensemble sous le nom de l'hôtel Piapia. L'hôtel de 69 chambres devrait ouvrir ses portes en

septembre 2021. Les parties communes ont été refaites à neuf, avec la création d'un nouveau lieu de vie (salle de jeu avec billard, baby-foot...), d'un espace détente et d'une cour intérieure. Dans un objectif de développement et de réorganisation du mix client (pour une clientèle corporate la semaine et familiale le week-end), la création d'une offre de restauration light est aujourd'hui à l'étude. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Au cœur d'un quartier mixte et dynamique de Paris en pleine mutation, 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



50,1 % des 50,6 millions de touristes ayant visités Paris en 2019 ont séjourné à l'hôtel

Source : Comité Régional du Tourisme Paris Région

TRAVAUX

SAINT-GEORGES HÔTEL & SPA

VILLE	Chalon-sur-Saône
EXPLOITANT	SINEHO ET FINANCIÈRE BCL
PME	LE TERMINUS
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Octobre 2020
NB CHAMBRES	57
CATÉGORIE	3*



CHALON-SUR-SAÔNE : RÉNOVATION DU SAINT-GEORGES HÔTEL & SPA

En octobre 2020, EXTENDAM faisait l'acquisition, via la société Le Terminus, des murs et du fonds de commerce du Saint-Georges Hôtel & Spa à Chalon-sur-Saône. L'établissement, situé sur la place de la gare de Chalon-sur-

Saône est un hôtel indépendant de 3^e de 57 chambres, disposant d'un restaurant, d'un spa affilié Nuxe, d'un Fitness center, de deux salles de réunions et d'une trentaine de places de parking. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

L'hôtel Saint-Georges Hôtel & Spa est en cours de rénovation. Les travaux portent sur la décoration des chambres, du restaurant et la création de 2 chambres supplémentaires. Les travaux devraient se terminer d'ici mi-août. Compte tenu du contexte sanitaire de ce début d'année, l'hôtel est resté fermé les week-ends. En revanche, l'activité en semaine est satisfaisante et atteint 75 à 100 % de taux d'occupation. Fort de son nouveau positionnement, de sa terrasse et des restrictions sanitaires assouplies, le restaurant enregistre une bonne reprise de l'activité et est désormais complet à 75 %. L'espace spa de l'hôtel est dorénavant partenaire de la marque de cosmétique Sothys.

CHALON-SUR-SAÔNE



56,1 % de taux d'occupation annuel moyen en 2019 pour l'hôtellerie de Tourisme en Saône-et-Loire avec 1 473 100 nuitées

Source : saone-et-loire.cci.fr

RÉNOVATION

OURS BLANC LES MÉNUIRES

VILLE	Les Ménuires
EXPLOITANT	ASSAS HÔTELS
PME	AMH 5
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Septembre 2020
NB CHAMBRES	53
CATÉGORIE	4*



LES MÉNUIRES : RÉNOVATION DE L'HÔTEL OURS BLANC MÉNUIRES AU PIED DES PISTES

EXTENDAM a participé, aux côtés d'Assas Hôtels, au financement de l'acquisition des murs et du fonds de commerce de l'hôtel L'Ours Blanc, situé aux Ménuires, via la PME AMH 5. L'hôtel de 53 chambres, situé aux pieds des pistes possède un spa, un restaurant, un

bar, une salle de séminaire et un parking extérieur. D'importants travaux de rénovation ont été lancés en avril 2021, afin de réhabiliter et réorganiser l'hôtel. Les travaux avancent conformément au planning prévu, et l'hôtel ouvrira ses portes mi-décembre 2021. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Les travaux de rénovation en cours portent sur la rénovation et l'augmentation du nombre de chambres (passant ainsi de 53 à 58), l'amélioration de l'espace séminaire, l'agrandissement du spa ainsi que la réorganisation et l'optimisation des espaces communs

LES MÉNUIRES



50%
du domaine skiable des 3 vallées
concerne la station des Ménuires

600 km de pistes
font du domaine des 3 vallées le plus
grand domaine skiable au monde

Source : Observatoire de l'activité touristique 2020

OUVERTURE

MAISON BARBILLON

VILLE	Grenoble
EXPLOITANT	ASSAS HÔTELS
PME	HIG
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Mars 2019
NB CHAMBRES	48
CATÉGORIE	3*



GRENOBLE : MAISON BARBILLON A OUVERT SES PORTES AU PREMIER TRIMESTRE 2021

Précédemment classé en 2*, l'hôtel a fait l'objet au 2^e semestre 2020 d'un important plan de travaux. Les chambres et les parties communes ont été rénovées afin de permettre de repositionner l'hôtel en 3*. Le nombre de couchages par chambre a été optimisé afin de pouvoir mieux répondre à une plus grande diversité de clientèle. Toutes les chambres ainsi que le lobby ont été

relookés et modernisés afin d'offrir un style chic, simple et décontracté. Deux salles de séminaire ainsi qu'une petite salle de fitness viennent compléter l'offre de l'établissement. Ces actions permettent à l'hôtel de se positionner au-dessus de la concurrence au sein du quartier. Les travaux se sont terminés fin 2020, et l'hôtel a rouvert ses portes sous le nom Maison Barbillon en janvier 2021. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Cet actif dispose d'un emplacement premium. Niché au cœur de Grenoble, il est à 200 m de la gare TGV et à 400 m du quartier Europole, centre d'affaires de Grenoble. Les transformations effectuées contribuent à l'optimisation de son remplissage, à la progression de son prix moyen par chambre et à la création d'un chiffre d'affaires complémentaire grâce à son offre séminaire.

GRENOBLE



+ de 30 000 entreprises avec le pôle Minalogic,
Digital Grenoble, le projet GIANT

Source : Insee 2020

TRAVAUX

AC MARRIOTT MARSEILLE PRADO

VILLE	Marseille
EXPLOITANT	AMC INVESTISSEMENTS
PME	HÔTEL MARSEILLE PRADO
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juin 2018
NB CHAMBRES	125
CATÉGORIE	4*



MARSEILLE : TRAVAUX FINIS POUR LE AC BY MARRIOTT MARSEILLE PRADO

Idéalement situé au cœur du quartier du Prado, à quelques pas du Stade Orange Vélodrome et du centre de congrès et d'expositions Parc Chanot, l'hôtel dispose de 125 chambres. Des travaux de rénovation ont eu lieu dans 60 salles de bain en février, suivi par

les travaux de création de la terrasse et de la piscine en mars/avril, permettant une ouverture de ce nouvel espace extérieur fin mai. Ces deux atouts devraient permettre une augmentation des prix comparativement à la saison précédente. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

L'objectif de cet investissement était de financer l'acquisition en murs et fonds d'un actif hôtelier de qualité à fort potentiel, diversifier les investissements hôteliers d'EXTENDAM en province, renouveler notre confiance à un de nos partenaires hôteliers historiques et l'accompagner dans son développement.

MARSEILLE CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITIONS PARC CHANOT



982 manifestations ont eu lieu au Centre de Congrès et d'Exposition du Parc Chanot en 2019 soit 482 350 journées congressistes.

Source : <https://www.marseille-congres.com/fr/>

TRAVAUX

HÔTEL BLOUM

VILLE	Paris 9 ^e
EXPLOITANT	HOTELS EN VILLE
PME	VLP 9
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Mai 2020
NB CHAMBRES	28
CATÉGORIE	3*



PARIS 9^E: RÉNOVATION DE L'HÔTEL LA VILLA LA PARISIENNE ET MISE EN EXPLOITATION SOUS LE NOM « HÔTEL BLOUM »

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, via la PME VLP9. Le projet a été réalisé aux côtés d'Hôtels en Ville avec qui EXTENDAM

a déjà réalisé 2 opérations. L'hôtel, qui sera exploité sous le nom «hôtel Bloum» est situé rue Lamartine dans le 9^e 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

Compte tenu du contexte sanitaire du début d'année et de la faible activité hôtelière à Paris, le premier semestre 2021 a été dédié à la réalisation des travaux nécessitant l'immobilisation totale de l'établissement. Ainsi, le ravalement de façade a été réalisé, 3 chambres témoins ont été aménagées et les parties communes sont en cours de finalisation. La réouverture de l'établissement est prévue pour la mi-juillet sous son nouveau nom commercial, l'Hôtel Bloum. Une nouvelle identité graphique a été définie en lien avec le nouveau positionnement de l'hôtel. Les travaux des étages supérieurs seront réalisés en exploitation lors du second semestre 2021.

PARIS



21,9 milliards de recettes engendrées par le tourisme à Paris en 2019

Source : Comité Régional du Tourisme Paris Région.

TRAVAUX	
EAUTEL TOULON CENTRE PORT	
VILLE	Toulon
EXPLOITANT	èhôtels
PME	SFHAR
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juin 2018
NB CHAMBRES	60
CATÉGORIE	4*



TOULON : ACHÈVEMENT DES TRAVAUX POUR L'EAUTEL TOULON CENTRE PORT

EXTENDAM a acquis en 2018, aux côtés du groupe hôtelier èhôtels, un combo de 3 immeubles dans le centre historique de Toulon, dans le but d'y développer un hôtel 4 étoiles. Les travaux de restructuration sont aujourd'hui achevés, et l'hôtel indépendant de 60 chambres a ouvert

ses portes le 4 septembre 2020. Après un début d'année compliqué par la crise sanitaire, l'Eautel, s'inscrivant totalement dans la dynamique de modernisation du quartier de la vieille ville où l'offre haut de gamme reste encore minime, s'apprête à démarrer sa première saison estivale. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

L'Eautel Toulon Centre Port devrait rapidement devenir un lieu de vie incontournable grâce à une offre hôtelière très qualitative et des services novateurs : un restaurant bistronomique, un lounge bar ouvert sur une véranda, un foodtruck, un spa et un bar à fruits aménagés sur le rooftop. L'hôtel dispose également de plusieurs salles de séminaires pour accueillir aussi bien une clientèle loisir que business.

TOULON



866 000 nuitées hôtelières enregistrées à Toulon en 2019

Source : toulontourisme.com - Insee CRT 2019

RÉNOVATION	
HÔTEL BABEL	
VILLE	Paris 20 ^e
EXPLOITANT	Sylvie CHARLES & Joris BRUNEEL
PME	BABEL HOTEL BELLEVILLE
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Avril 2018
NB CHAMBRES	36
CATÉGORIE	3*



PARIS 20^E : FIN DE TRAVAUX POUR L'HÔTEL 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 début 2021, le permis de construire à quant à lui bien été obtenu et est désormais purgé. Les travaux sont en cours de finition et l'hôtel devrait être opérationnel pour la rentrée de septembre. ■

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.

PARIS



46 % des dépenses, c'est le budget alloué à la réservation hôtelière par les touristes à Paris en 2019

Source : Comité Régional du Tourisme Paris Région

OUVERTURE

CROWNE PLAZA NICE & HOLIDAY INN EXPRESS - GRAND ARÉNAS

VILLE	Nice
EXPLOITANT	HPVA
PME	COMPAGNIE HÔTELIÈRE DE NICE
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juin 2017
NB CHAMBRES	131 + 129 (soit 260)
CATÉGORIE	3* et 4*



NICE : OUVERTURE D'UN NOUVEL ENSEMBLE HÔTELIER AU CŒUR DU QUARTIER D'AFFAIRES DE L'ÉCO-VALLÉE

Après plus de 3 années de construction, les hôtels de ce « combo » ont pu ouvrir leurs portes. C'est tout d'abord l'Holiday Inn Express qui a accueilli ses premiers clients le 4 février 2021, suivi du Crowne Plaza le 23 avril 2021. Cet ensemble hôtelier bénéficie d'un emplacement stratégique à Nice au cœur du quartier

d'affaires de l'Éco-Vallée, à proximité de l'aéroport international de Nice, (à cinq minutes à pied du Terminal 1 et à deux minutes en tramway). Le Crowne Plaza et l'Holiday Inn Express ambitionnent respectivement des taux d'occupation de plus de 60% et 65% en vitesse de croisière. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

EXTENDAM a investi dans la construction d'un nouvel ensemble hôtelier composé d'un Holiday Inn Express de 131 chambres et d'un Crowne Plaza de 129 chambres en juin 2017. Grâce aux nombreux réseaux de transports ferroviaires et aériens, mais également le développement du quartier d'affaires Grand Arénas, ce complexe hôtelier devrait attirer une forte demande d'une clientèle d'affaires.

NICE GRAND ARÉNAS



480 000 m² de capacité constructible pour le quartier d'affaires et son Parc des Expositions situés à 2 minutes de l'aéroport de Nice

Source : nicecotedazur.org (2020)

TRAVAUX

HOLIDAY INN TOULON CENTRE
 HOLIDAY INN EXPRESS TOULON
 SAINTE-MUSSE
 HOLIDAY INN CLERMONT-FERRAND
 HOLIDAY INN LILLE OUEST ENGLOS
 HOLIDAY INN EXPRESS AMIENS

VILLE	Toulon, Clermont-Ferrand, Lille, Amiens
EXPLOITANT	12H
PME	HOTELLO/CHARLIE HOTEL TOULON
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Septembre 2019
NB CHAMBRES	442
CATÉGORIE	3* & 4*



L'Holiday Inn Toulon Centre.

TRAVAUX ET OUVERTURE DU PORTEFEUILLE D'HÔTELS HOTELLO

EXTENDAM a procédé, aux côtés de Solanet Gestion Hôtelière, à l'opération d'acquisition de ce portefeuille de 5 hôtels Holiday Inn en région en septembre 2019, via les PME hôtelières HOTELLO et CHARLIE HOTEL TOULON (un fonds de commerce seul et 4 établissements en murs et fonds). Ces cinq hôtels, sous enseigne Holiday Inn et Holiday Inn Express, situés à Amiens, Clermont-Ferrand, Lille-Englos et Toulon, représentent en tout 442 chambres et sont destinés à accueillir une clientèle d'affaires. Des travaux seront réalisés dans tous les hôtels (excepté celui de Toulon Sainte-Musse) afin d'améliorer les performances de ces

établissements et les placer de nouveau sur une trajectoire de croissance. En 2020, les travaux de climatisation de l'Holiday Inn Express d'Amiens ont pu être réalisés. En ce qui concerne le Holiday Inn Toulon Centre, une reconfiguration de l'entrée et des espaces communs devrait rendre possible la création de 11 chambres supplémentaires. Les travaux ont débuté au cours du 1^{er} semestre 2021 et seront réalisés en plusieurs phases afin de ne pas perturber l'activité de l'hôtel pendant la haute saison. Les plans de travaux de l'établissement de Clermont (refonte du lobby) et de Lille Englos (lobby et façade) sont en cours de préparation. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Au premier semestre 2021, l'ensemble des hôtels a continué d'être affecté par la crise sanitaire, avec des performances commerciales assez en deçà des niveaux normatifs. Les hôtels sont restés ouverts (à l'exception de Toulon Saint-Musse, fermé à cause d'un important dégât des eaux, mais qui va bénéficier d'indemnités des assurances) pendant de ce premier semestre, afin de fidéliser certains clients.

RÉNOVATION

CHALET HÔTEL KAYA

VILLE	Les Ménuires
EXPLOITANT	ALGONQUIN MANAGEMENT
	PARTNERS
PME	KAYA
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juin 2015
NB CHAMBRES	50
CATÉGORIE	4*



LES MÉNUIRES : RÉNOVATION DU CHALET HÔTEL KAYA

En juin 2015, EXTENDAM et Algonquin ont investi ensemble dans le Chalet Hôtel Kaya en rachetant ses murs et son fonds de commerce. Cet hôtel est situé au cœur de 3 vallées, le plus grand domaine skiable au monde, au sein de la station des Ménuires. Il se trouve dans le quartier Reberly 2000, à la fois le point le plus élevé de la station, mais aussi le quartier le plus haut de gamme, composé de beaux chalets en vieilles

pierres à deux pas des pistes. Avec sa piscine, son spa et sa vue exceptionnelle sur les sommets, cet hôtel 4 étoiles de 50 chambres constitue l'un des actifs les plus cossus de la station. L'hôtel va connaître un plan de travaux important dans les mois à venir afin d'améliorer ses performances commerciales et d'avoir un produit plus qualitatif, en cohérence avec la montée de gamme de la station. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Avec ce nouveau plan de travaux, l'objectif est de faire de cet actif un des hôtels de référence de la station et des 3 Vallées.

SAVOIE - MONT BLANC



8 203 000 nuitées hôtelière en 2018 avec un taux d'ouverture moyen de 61 %

Source : Insee DGE - 2018

TRAVAUX

IBIS NICE AÉROPORT PROMENADE DES ANGLAIS

VILLE	Nice
EXPLOITANT	VALOTEL FRANCE
PME	VALAZUR
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Décembre 2015
NB CHAMBRES	128
CATÉGORIE	3*



NICE : AVANCÉE DES TRAVAUX DE L'IBIS NICE AÉROPORT PROMENADE DES ANGLAIS

L'ibis Nice Aéroport Promenade des Anglais a changé de visage en juin 2019. L'hôtel de 3 étoiles de 128 chambres, situé sur la Promenade des Anglais, a engagé début 2019 des travaux de rénovation de façade désormais achevés. Résolument plus moderne, la nouvelle façade contribue au programme de redynamisation de l'actif engagé lors de l'investissement d'EXTENDAM en 2015.

Le plan de travaux initié en 2019 s'est poursuivi en 2020 conformément au planning défini. Les travaux des espaces communs et du restaurant, conséquents, sont maintenant terminés et viennent compléter l'objectif global de modernisation de l'hôtel. Les travaux concernant la terrasse de l'hôtel devraient quant à eux se poursuivre en 2021. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Depuis notre prise de participation, l'ibis Nice Aéroport Promenade a démontré sa résilience lors des attentats de Nice de 2016 puis sa capacité à améliorer ses performances, notamment en 2018. Le programme de rénovation de façade dans un premier temps, puis des espaces communs participe à la belle évolution de l'activité de l'hôtel et de la zone de l'aéroport en pleine mutation.

NICE



13,8 millions de passagers pour l'aéroport Nice Côte d'Azur, 2^e aéroport après Paris

Source : Comité Régional du Tourisme Côte d'Azur France 2019

CESSIONS DU PREMIER SEMESTRE 2021

CESSION	
MERCURE MÂCON	
VILLE	Mâcon
EXPLOITANT	Jean-Marie FRAGNÉ/HERA
PME	MACONNAISE D'HOTELLERIE
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Avril 2013
DATE DE LA CESSION	Mars 2021

CESSION DE L'HÔTEL MERCURE MÂCON

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Nous avons accompagné dès 2013 Jean-Marie Fragné dans l'acquisition du Park Inn 3* de Mâcon. Après quelques travaux, l'hôtel a rouvert fin 2013 en 4* sous enseigne Mercure. L'opération est un succès, puisque l'hôtel repositionné affiche des performances bien meilleures qu'avant l'acquisition. Cela nous a permis de céder notre participation à un tiers extérieur, qui continue l'aventure aux côtés de Jean-Marie Fragné. ■

CESSION	
IBIS BUDGET CHAMBÉRY CENTRE-VILLE / IBIS BUDGET CHAMBÉRY CHALLES-LES-EAUX / IBIS BUDGET GRENOBLE VOREPPE	
VILLE	Chambéry/Grenoble
EXPLOITANT	VALUESTATE HÔTELS
PME	SHERA
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Février 2016
DATE DE LA CESSION	Juin 2021

CESSION DE TROIS IBIS BUDGET EN RÉGION AUVERGNE RHÔNE-ALPES

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

EXTENDAM participait en 2016, aux côtés de ValueState Hôtels, à l'acquisition de trois hôtels ibis budget. L'ibis budget Chambéry Centre-ville (2*), l'ibis budget Chambéry Challes-les-Eaux (2*) et l'ibis budget Grenoble Voreppe (2*), sont situés au cœur de la région Auvergne Rhône-Alpes, à proximité immédiate des centres-villes et des axes routiers. Bien intégrés dans leur environnement local, ils proposent une offre de qualité dans les standards de la marque ibis budget, à laquelle ils sont restés affiliés.

Ces trois hôtels ont été gérés par notre partenaire Valuestate Hôtels depuis 2016. Comme prévu lors de l'investissement, nous avons initié une vente au 2^e semestre 2020, en donnant un mandat à Christie&Co. Nous avons obtenu deux offres jugées insuffisantes. Après négociations avec notre partenaire qui souhaitait garder les actifs, nous avons finalement décidé de lui vendre nos titres, à un prix supérieur aux deux offres reçues. ■

CESSION	
MERCURE CHAMBÉRY CENTRE	
VILLE	Chambéry
EXPLOITANT	VALUESTATE HÔTELS
PME	SHCGI
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Mai 2016
DATE DE LA CESSION	Juin 2021

CESSION DE L'HÔTEL MERCURE CHAMBÉRY CENTRE

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

EXTENDAM investissait en 2016, auprès de ValueState Hôtels dans les murs et le fonds de commerce de l'hôtel 4* Mercure Chambéry Centre. L'établissement est idéalement situé, en face de la gare SNCF et à proximité de toutes les infrastructures du centre-ville de Chambéry. Il a connu plusieurs phases de travaux en profitant des mois de fermeture liés à la crise sanitaire pour avancer dans la rénovation et l'agrandissement des parties communes, notamment par l'acquisition de 200 m² de locaux adjacents de l'hôtel. Ce nouvel espace a servi à l'amélioration de l'espace petit-déjeuner, mais également à la construction d'une salle de réunion et d'une salle de fitness. Suite à la sollicitation de notre partenaire Valuestate, qui souhaitait garder l'actif, nous lui avons cédé nos titres en juin 2021. Le prix auquel nous l'avons vendu correspond à la dernière expertise réalisée par un tiers externe (In Extenso) en décembre 2019, soit avant la crise du Covid. ■

CESSION	
COURTYARD PARIS LA DÉFENSE WEST	
VILLE	Colombes
EXPLOITANT	SHRODERS REAL ESTATE HOTELS
PME	HÔTEL PARIS COLOMBES
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Déc. 2017
DATE DE LA CESSION	Juin 2021

CESSION DU COURTYARD PARIS LA DÉFENSE WEST-COLOMBES

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

EXTENDAM s'était renforcé en 2017 dans le capital d'HÔTEL PARIS COLOMBES qui détient et exploite l'hôtel Courtyard by Marriott Paris La Défense West-Colombes. Il s'agit d'un hôtel 4* de 150 chambres, situé à un emplacement stratégique à proximité de la Défense et au cœur d'une zone résidentielle et de bureaux en plein développement.

Après plusieurs années d'exploitation, les fonds EXTENDAM ont cédé leur participation dans cet actif. En effet, a été obtenu auprès de Marriott (l'hôtel était précédemment en contrat de management avec Marriott), ce qui était la clé pour améliorer la valorisation et la liquidité de l'actif. Néanmoins, la contrepartie était de s'engager à réaliser un plan de travaux conséquent dans l'hôtel qu'il n'était pas possible de financer ni avec les banques, compte tenu de la structuration de la dette existante, ni en fonds propres avec le tour de table existant. Par conséquent, la décision a été prise de céder l'hôtel pour laisser aux nouveaux propriétaires le soin de réaliser ce plan de travaux. ■

INFORMATIONS FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2021

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU FONDS	ISIN PART A	MILLÉSIME	RÉDUCTION FISCALE	VL AU 30/06/2021	ÉVOLUTION DEPUIS LE 31/12/2020	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS	ÉVOLUTION DEPUIS L'ORIGINE
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°1*	FR0010976548	2011	ISF/50 %	1,12 €	+ 1,87 %	- 4,56 %	- 7,80 %
FIP HÔTEL ET COMMERCE N°1**	FR0011083203	2011	IR/22 % IR/18 %	2,80 €	0,00 %	+ 2,08 %	- 2,00 %
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°2***	FR0011206952	2012	ISF/50 %	4,26 €	+ 2,57 %	- 1,28 %	+ 7,60 %
FIP HÔTEL ET COMMERCE N°2****	FR0011294164	2012	IR/18 %	4,58 €	+ 0,50 %	+ 1,61 %	+ 0,80 %
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°3*****	FR0011425826	2013	ISF/50 %	4,52 €	- 1,22 %	- 2,14 %	+ 5,20 %
FIP HÔTEL ET COMMERCE N°3	FR0011537513	2014	IR/18 %	10,93 €	- 0,46 %	- 1,44 %	+ 9,30 %
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°4	FR0011720945	2014	ISF/50 % IR/18 %	9,89 €	- 2,27 %	- 4,35 %	- 1,10 %
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°5	FR0012341089	2015	ISF/50 % IR/18 %	8,77 €	- 4,47 %	- 11,05 %	- 12,30 %
FIP DIRECTION FRANCE N°1	FR0013050986	2016	ISF/50 % IR/18 %	8,22 €	+ 2,75 %	+ 3,40 %	- 17,80 %
FIP DIRECTION FRANCE N°2	FR0013213055	2017	ISF/50 % IR/18 %	7,72 €	+ 0,39 %	- 6,65 %	- 22,80 %
FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE	FR0013336815	2018	IR/18 %	9,04 €	- 2,38 %	- 5,14 %	- 9,60 %

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

* le FIP PATRIMOINE ET HOTEL N°1 a effectué un remboursement partiel de 6,50 € par part en juin 2020 et de 1,60 € en mars 2021. Les calculs des performances tiennent compte de ces remboursements partiels.

** le FIP HÔTEL ET COMMERCE N°1 a effectué un remboursement partiel de 7,00 € par part en novembre 2020. Les calculs des performances tiennent compte de ce remboursement partiel.

*** le FIP PATRIMOINE ET HOTEL N°2 a effectué un remboursement partiel de 6,50 € par part en février 2021. Les calculs des performances tiennent compte de ces remboursements partiels.

**** le FIP HÔTEL ET COMMERCE N°2 a effectué un remboursement partiel de 5,50 € par part en mai 2021. Les calculs des performances tiennent compte de ce remboursement partiel.

***** le FIP PATRIMOINE ET HOTEL N°3 a effectué un remboursement partiel de 6,00 € par part en juin 2021. Les calculs des performances tiennent compte de ces remboursements partiels.

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 bénéficierez 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 DES 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, membre du groupe Deloitte (6 000 collaborateurs et associés). 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 événement majeur (nouvelle opération capitalistique significative, refinancement nécessaire, ...) et provisions éventuelles.

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 30 juin 2021. La société de gestion, pour valoriser les actifs en portefeuille au 30 juin 2021, 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 2021 pourraient ne pas refléter l'évolution que connaîtront les participations compte tenu du contexte économique lié à la COVID-19.

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	30 juin 2012	30 juin 2013	30 juin 2014	30 juin 2015	30 juin 2016	30 juin 2017	30 juin 2018	30 juin 2019	30 juin 2020	30 juin 2021
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°1	2011	VL + Distributions	9,89 €	9,61 €	9,52 €	9,88 €	9,86 €	9,99 €	9,73 €	9,42 €	9,35 €	9,22 €
		Montant des frais cumulés	0,22 €	0,62 €	1,02 €	1,41 €	1,82 €	2,22 €	2,62 €	3,04 €	3,30 €	3,34 €
		Montant des frais	0,22 €	0,40 €	0,40 €	0,39 €	0,41 €	0,40 €	0,40 €	0,42 €	0,26 €	0,04 €
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°2	2012	VL + Distributions		9,62 €	9,48 €	9,64 €	9,66 €	10,53 €	10,67 €	10,83 €	10,90 €	10,76 €
		Montant des frais cumulés		0,42 €	0,83 €	1,23 €	1,63 €	2,03 €	2,42 €	2,82 €	3,23 €	3,39 €
		Montant des frais		0,42 €	0,41 €	0,39 €	0,40 €	0,40 €	0,39 €	0,40 €	0,40 €	0,17 €
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°3	2013	VL + Distributions			9,62 €	9,38 €	9,36 €	9,01 €	9,57 €	10,74 €	10,75 €	10,52 €
		Montant des frais cumulés			0,44 €	0,85 €	1,24 €	1,64 €	2,03 €	2,43 €	2,86 €	3,16 €
		Montant des frais			0,44 €	0,40 €	0,39 €	0,40 €	0,39 €	0,39 €	0,43 €	0,30 €
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°4	2014	VL + Distributions			10,00 €	9,66 €	9,38 €	9,21 €	9,53 €	10,77 €	10,34 €	9,89 €
		Montant des frais cumulés			-	0,41 €	0,81 €	1,20 €	1,60 €	1,99 €	2,40 €	2,80 €
		Montant des frais			-	0,41 €	0,40 €	0,39 €	0,40 €	0,40 €	0,41 €	0,40 €
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°5	2015	VL + Distributions				9,99 €	9,61 €	9,46 €	9,76 €	10,39 €	9,86 €	8,77 €
		Montant des frais cumulés				0,00 €	0,42 €	0,82 €	1,21 €	1,61 €	2,01 €	2,36 €
		Montant des frais				0,00 €	0,42 €	0,40 €	0,39 €	0,40 €	0,39 €	0,35 €
FIP DIRECTION FRANCE N°1	2016	VL + Distributions					9,99 €	9,60 €	9,28 €	9,62 €	7,95 €	8,22 €
		Montant des frais cumulés					-	0,43 €	0,83 €	1,22 €	1,62 €	2,02 €
		Montant des frais					-	0,43 €	0,40 €	0,40 €	0,39 €	0,40 €
FIP DIRECTION FRANCE N°2	2017	VL + Distributions						9,98 €	9,67 €	9,21 €	8,27 €	7,72 €
		Montant des frais cumulés						-	0,34 €	0,78 €	1,19 €	1,58 €
		Montant des frais						-	0,34 €	0,44 €	0,41 €	0,39 €

Les Fonds HÔTEL & COMMERCE N°2 et N°3, ainsi qu'EXTENDAM OBJECTIF FRANCE figureront dans la lettre d'information du deuxième semestre 2021, puisque leur exercice comptable se clôture au 31 décembre de chaque année. Les montants des 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



INFORMATION RÉGLEMENTAIRE

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

- FIP Hôtel & Commerce n°3 jusqu'au 1^{er} juin 2022 (2^e prorogation)
- FIP Patrimoine et Hôtel n°4 jusqu'au 29 octobre 2022 (2^e prorogation)
- FIP Patrimoine et Hôtel n°5 jusqu'au 29 octobre 2022 (1^{re} prorogation)

Pour rappel, les dates de liquidation pour les FIP suivants ont été reportées comme suit :

- FIP Patrimoine et Hôtel n°1 au 31 décembre 2021
- FIP Hôtel & Commerce n°2 au 31 mars 2022
- FIP Patrimoine et Hôtel n°2 au 31 mars 2022
- FIP Patrimoine et Hôtel n°3 au 15 juin 2022

Pour information, le FIP Hôtel & Commerce n°1 a été liquidé au 30 septembre 2021

AVANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°1*

2 participations - 0 hôtel

FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

FIP HÔTEL ET COMMERCE N°2*

3 participations - 8 hôtels

FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°2*

4 participations - 7 hôtels

FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°3*

5 participations - 10 hôtels

FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

FIP HÔTEL ET COMMERCE N°3*

3 participations - 4 hôtels

FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°4*

14 participations - 20 hôtels

FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°5

24 participations - 28 hôtels

FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

FIP DIRECTION FRANCE N°1

21 participations - 32 hôtels

FONDS INVESTI À 100%

RESTE À INVESTIR 0%

FIP DIRECTION FRANCE N°2

26 participations - 38 hôtels

FONDS INVESTI À 100%

RESTE À INVESTIR 0%

FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE

8 participations - 13 hôtels

FONDS INVESTI À 100%

RESTE À INVESTIR 0%

PRINCIPALES PARTICIPATIONS PRISES
PAR LES FONDS AU 30 JUIN 2021*

PME	ACTIFS		PATRIMOINE ET HOTEL N°1	HOTEL ET COMMERCE N°1	PATRIMOINE ET HOTEL N°2	HOTEL ET COMMERCE N°2	PATRIMOINE ET HOTEL N°3	HOTEL ET COMMERCE N°3	PATRIMOINE ET HOTEL N°4	PATRIMOINE ET HOTEL N°5	DIRECTION FRANCE N°1	DIRECTION FRANCE N°2	EXTENDAM OBJECTIF FRANCE
ALGONQUIN FRANCE HOTEL SERVICES	Hôtel MGallery La Défense	Paris											
AMH5	Ours Blanc Ménuires	Les Ménuires											
APARTNERS CAPITAL	ibis Budget Clermont-Ferrand et Beaune, Ibis Thonon Les Bains et Bourg en Bresse, Balladin Annecy et Lille												
ATLAS	3 hôtels (<i>actif en cours d'acquisition</i>)	Auxerre, Clermont-Ferrand											
AUXERROISE D'HOTELLERIE	Hôtel les Clairions, ibis Styles	Auxerre, Montargis											
BABEL HOTELS BELLEVILLE	Hôtel Babel	Paris Ménilmontant											
BELFORT INVESTISSEMENT	Best Western et Kyriad	Belfort											
BLUBOX	Hôtel économique	Clamart											
BY GEORGETTE FOREZ	Best Western Saint-Étienne Porte du Forez	Saint-Étienne											
CCK DIFFUSION	Groupe ARCADY'S												
COMPAGNIE HÔTELIÈRE DE NICE	Complexe Hôtelier : Crowne Plaza et Holiday Inn Express	Nice											
COMPAGNIE HÔTELIÈRE DE VALENCE	Hôtel Atrium et Résidence Hévéa	Valence											
CONFLUENCES	ibis et ibis Budget Saint-Genis	Pouilly											
EASYCELL SERVICES	My Travel Mate												
ELLI	Groupe ELLI												
ELYSÉE HAUSSMANN	Philéas Lazare @ Spa	Paris											
G & C DEVELOPPEMENT	Globe & Cecil, hôtel Le Simplon, Hôtel Le Phénix	Lyon											
GAP INVESTISSEMENTS	ibis GAP	Gap											
HAF	Hôtel Rocky Pop (ex hôtel Aujon)	Flaine											
HBB	Hôtel restaurant Oh La La !	Bastille											
HCG	Citadines City Centre Grenoble	Grenoble											
HIG	Maison Barbillon	Grenoble											
HOLDCO PARIS BLOMET	Hôtel Eiffel Blomet	Paris											
HOLDING MONTPARNASSE	Holiday Inn Gare Montparnasse	Paris											
HÔTELIÈRE DE GRASSE ELIXIR	Best Western Elixir	Grasse											
HOTELLO & CHARLIE HÔTEL TOULON	Holiday Inn (5)	Toulon, Clermont-Ferrand, Lille, Amiens											
HÔTEL MARSEILLE PRADO INVEST	AC Hotel by Marriott	Marseille											
HÔTEL DES VICTOIRES	Hôtel Odyssey	Paris											
HÔTELIÈRE EP	Hôtel Best Western Premier Saint-Honoré & Hôtel Best Western Premier Marais Grands-Boulevard	Paris											
ISPAR	Best Western Opéra	Paris											

PRINCIPALES PARTICIPATIONS PRISES PAR LES FONDS AU 30 JUIN 2021*

PME	ACTIFS		PATRIMOINE ET HOTEL N°1	HOTEL ET COMMERCE N°1	PATRIMOINE ET HOTEL N°2	HOTEL ET COMMERCE N°2	PATRIMOINE ET HOTEL N°3	HOTEL ET COMMERCE N°3	PATRIMOINE ET HOTEL N°4	PATRIMOINE ET HOTEL N°5	DIRECTION FRANCE N°1	DIRECTION FRANCE N°2	EXTENDAM OBJECTIF FRANCE
JBP INVESTISSEMENTS	Hôtel Agate	Paris											
KAYA	Château Hôtel Kaya	Les Ménuires											
LE PLAN B	Le Plan B Hôtel Living	Chamonix - Mont-Blanc											
LEFOR	Hôtel Mercure Evry Lisses	Lisses											
LES DEUX GARES	Hôtel des 2 Gares	Saint-Gervais											
LE TERMINUS	Saint Georges Hôtel & Spa	Chalon-sur-Saône											
LHR GROUPE	Restaurants Subway, Baïla Pizza et Au Bureau	Rhône-Alpes											
MANDRAÏKA	Best Western Linko Aubagne	Aubagne											
MANOSQUE INVESTISSEMENTS	Hôtels ibis & ibis Budget	Manosque											
MARMOTT 1	Hôtel du Midi	Paris											
MISE EN ŒUVRE	Hôtels Collège, Ermitage, Fourvière, Les Lanternes	Lyon											
NATION HOTEL INVEST	ibis Styles Nation Porte de Vincennes	Paris											
NEW CASIMIR	Hôtel La Parizienne	Paris											
NEW CHARONNE	Hôtel Exquis	Paris											
NEW MARAICHERS	Hôtel Pia Pia (ex hôtels Comète et Tamaris)	Paris											
NUI HOTELS	ibis Styles Paris Mairie de Montreuil	Montreuil											
PARIS HOTEL INVESTMENT	ibis et ibis Budget	Gonesse											
PROPRIA	Hôtel International	Paris											
RAMBOUILLET HOTELINVEST	Hôtel Mercure	Rambouillet											
SACLAY INVESTISSEMENTS	Adagio Aparthotel	Saclay											
SANDCASTLE C	Hôtel ibis Poissy	Poissy											
SEHP	Hôtels ibis Styles et ibis Budget	Pertuis											
SFHAR	Eautel Toulon Centre Port (ex hôtel l'Arsenal)	Toulon											
SOCIÉTÉ HÔTEL ÉCONOMIQUE DE BESANÇON	ibis Styles Besançon	Besançon											
TEMOS HÔTELS	Hôtels Morgane, Les Aiglons, Mercure Les Bossons, Les Bruyères	Chamonix, Les Ménuires, Les Arcs											
VALAZUR	Hôtel ibis Nice Aéroport Promenade des Anglais	Nice											
VALNEVA	Hôtel Flanelle	Paris											
VLP9	Hôtel Bloum (ex La Villa La Parisienne)	Paris											
WHYMPER	Hôtel Whympers	Chamonix											

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

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 : septembre 2021.

Source des données : EXTENDAM, sauf indication contraire.

Date de publication : septembre 2021



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