

LETTRE D'INFORMATION

FIP PATRIMOINE CAPITAL FRANCE & FIP RAYONNEMENT FRANCE

1^{er} semestre 2021



© DR

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

SOMMAIRE

- 4 Les nouveaux visages de l'hôtellerie
- 6 Actualités EXTENDAM
- 8 Investissements au 1^{er} semestre 2021
- 10 La vie des actifs
- 14 Informations financières



ÉDITORIAL

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 hôteliers et dans un souci de transparence totale, nous avons choisi de signer un partenariat avec Butterfly 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



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

ÉCHANGE AVEC JEAN-MARC PALHON, PRÉSIDENT D'EXTENDAM

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. ■



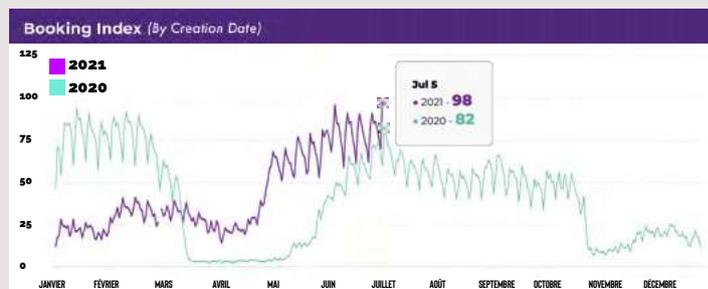
LES CHIFFRES CLÉS DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

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

FRANCE

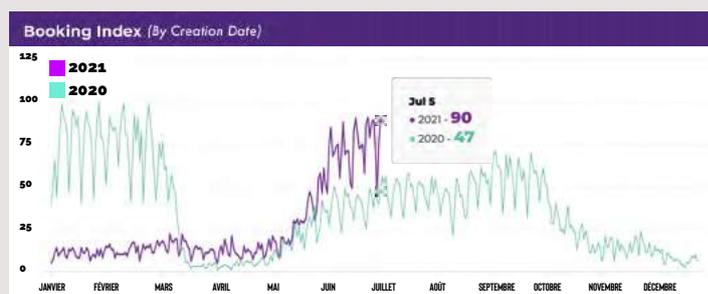
Données au 05/07/2021

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.

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 de l'hôtel dans lequel ils choisissent



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.

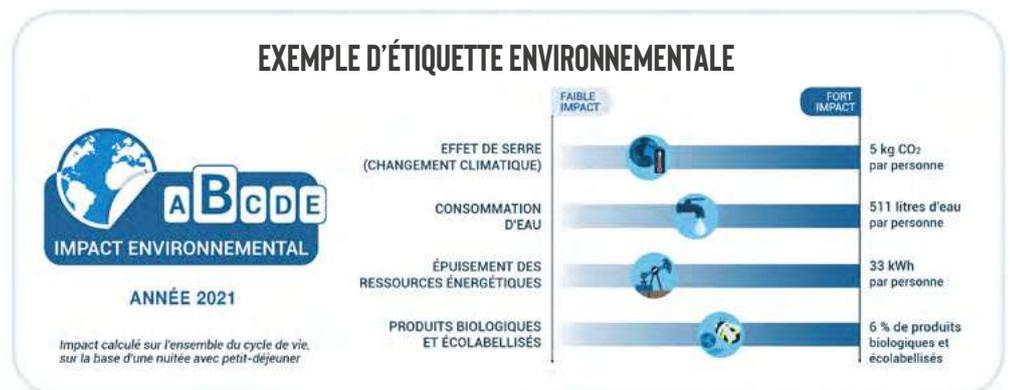
Nous prendrons également en compte la note délivrée par chaque hôtel, en ayant à cœur de proposer des projets l'améliorant et en proposant un suivi dans le temps pour rendre compte de sa progression tout au long de l'investissement.

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.

de séjourner. 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

CITADINES CITY CENTRE GRENOBLE

VILLE	Grenoble
EXPLOITANT	ASSAS HÔTELS
PME	HCG
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Décembre 2020
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 reconstruction. 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 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 (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 2020
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.

Source : www.saint-etienne.fr (2020)

LA VIE DES ACTIFS

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* 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



TRAVAUX	
IBIS STYLES BESANÇON	
VILLE	Besançon
EXPLOITANT	SOMNNOO
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.bourgognefranche-comte.com>

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)

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 PIAPIA (EX 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

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

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 CAPITAL FRANCE N°1	FR0011749589	2014	ISF/ 50% IR/18%	3,54 €	0,00 %	- 8,53 %	- 64,60 %
FIP PATRIMOINE CAPITAL FRANCE N°2	FR0012346211	2015	ISF/ 50% IR/18%	3,46 €	+ 13,07 %	- 3,62 %	- 65,40 %
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°1	FR0013051018	2016	ISF/ 50% IR/18%	6,28 €	+ 4,67 %	- 4,56 %	- 37,20 %
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°2	FR0013213071	2017	ISF/ 50% IR/18%	8,44 €	+ 1,20 %	- 2,99%	- 15,60 %

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

Les Fonds présentés dans cette lettre ont vocation à investir principalement dans des titres de PME non cotées issues de secteurs diversifiés qui détiennent et exploitent de fortes valeurs d'actifs inscrites à leur bilan.

Les valorisations suivent les pratiques habituelles préconisées par la profession et contrôlées par les commissaires aux comptes des Fonds, le cabinet Ernst & Young.

Les titres non cotés sont évalués selon la méthode dite de la «Juste Valeur» («fair market value»). La «Juste Valeur» correspond au montant pour lequel un actif peut être échangé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Pour déterminer le montant de cette «Juste

Valeur», la Société recourt à une méthode adaptée à la nature, aux conditions et aux circonstances de l'investissement.

Les valorisations des investissements hôteliers sont volontairement prudentes. 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.

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 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.

* DCF : Discounted Cash Flows ou flux de trésorerie actualisés.

CYCLE D'INVESTISSEMENT



ÉVOLUTION DES FRAIS

FONDS ou souscription à des titres de capital ou donnant accès au capital de société	ANNÉE DE CRÉATION	GRANDEUR CONSTATÉE	30/06/ 2014	30/06/ 2015	30/06/ 2016	30/06/ 2017	30/06/ 2018	30/06/ 2019	30/06/ 2020	30/06/ 2021
FIP PATRIMOINE CAPITAL FRANCE N°1	2014	VL + Distributions	10,00 €	9,66 €	9,27 €	7,91 €	7,27 €	4,68 €	3,87 €	3,54 €
		Montant des frais cumulés	-	0,44 €	0,84 €	1,27 €	1,68 €	2,08 €	2,25 €	2,40 €
		Montant des frais	-	0,44 €	0,40 €	0,43 €	0,41 €	0,40 €	0,17 €	0,15 €
FIP PATRIMOINE CAPITAL FRANCE N°2	2015	VL + Distributions		9,99 €	9,51 €	8,34 €	7,22 €	4,84 €	3,59 €	3,46 €
		Montant des frais cumulés		0,00 €	0,44 €	0,86 €	1,26 €	1,66 €	2,06 €	2,19 €
		Montant des frais		0,00 €	0,44 €	0,42 €	0,40 €	0,40 €	0,40 €	0,40 €
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°1	2016	VL + Distributions			9,99 €	9,63 €	8,86 €	8,15 €	6,58 €	6,28 €
		Montant des frais cumulés			-	0,41 €	0,82 €	1,22 €	1,62 €	2,01 €
		Montant des frais			-	0,41 €	0,41 €	0,40 €	0,40 €	0,40 €
FIP RAYONNEMENT FRANCE N°2	2017	VL + Distributions				9,98 €	9,70 €	9,27 €	8,70 €	8,44 €
		Montant des frais cumulés				-	0,31 €	0,75 €	1,14 €	1,54 €
		Montant des frais				-	0,31 €	0,44 €	0,39 €	0,39 €

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.

PRINCIPALES PARTICIPATIONS PRISES
 PAR LES FONDS AU 30 JUIN 2021*

PME	ACTIFS	FONDS INVESTIS À 100 %			
		FIP PATRIMOINE CAPITAL FRANCE N°1	FIP PATRIMOINE CAPITAL FRANCE N°2	FIP RAYONNEMENT FRANCE N°1	FIP RAYONNEMENT FRANCE N°2
ABSOLUTION	Absolution				
AMH5	Hôtel Ours Blanc Les Ménuires				
APV	Algovital				
ATLAS	3 hôtels (actif en cours d'acquisition) Auxerre, Clermont-Ferrand				
BELFORT INVESTISSEMENT	Kyriad et Best Western Belfort				
BLUBOX	Hôtel économique Clamart				
BRASSERIE DU THÉÂTRE MONTANSIER	Brasserie du Théâtre Montansier Versailles				
BY GEORGETTE FOREZ	Best Western Saint-Étienne Porte du Forez Saint-Étienne				
ARCADY'S	Groupe Arcady's				
COMPAGNIE HÔTELIÈRE DE VALENCE	Hôtel Atrium et Résidence Hévéa Valence				
ELLI	Groupe Elli (Lamartine, Boissard, Lavrut)				
ELYSÉE HAUSSMAN	Philéas Lazare & SPA Paris				
ETOILE GOURMANDE	Etoile Gourmande (Le Petit Duc)				
FINANCIÈRE D'ESCHENTZWILLER	Cul de Cochon Paris				
GAP INVESTISSEMENTS	Hôtel restaurant ibis Gap				
G&C DEVELOPPEMENT	Globe & Cecil, Hôtel Simphon et Hôtel du Phénix Lyon				
HAF	Hôtel Aujon (futur Rocky Pop Flaine) Flaine				
HBB	Hôtel Oh La La ! Paris				
HCG	Citadines City Centre Grenoble Grenoble				
HOLDCO PARIS BLOMET	Hôtel Eiffel Blomet Paris				
HOLDING MONTPARNASSE	Voco Paris Montparnasse Paris				
HÔTEL MARSEILLE PRADO INVEST	AC Marriott Marseille Prado Marseille				
JBP INVESTISSEMENT	Agate Hôtel Paris				
JIV VINCENNES	Restaurant l'Ours Vincennes				
LA FRAÎCHERIE	La Fraîcherie				
LABORATOIRES D'ANJOU	Cebelia				
LATIN FRANCHISE	Latin Franchise				
LEFOR	Mercure Lisses				
LES GLACIERS PARISIENS	Maison Alpérel				
LE TERMINUS	Saint-Georges Hôtel & Spa Chalon-sur-Saône				
MAGE	Pierre Corthay				
MANDRAÏKA	Best Western Linko Aubagne Aubagne				
MANOSQUE INVESTISSEMENT	ibis Manosque Cadarache ; ibis budget Manosque Cadarache				
MASA	Le Café Jamin, Restaurant Masa Paris				
MDV	Restaurants-boucheries Persillé				
MYBLUESHIP	My Travel Mate				
NEW MARAÎCHERS	Hôtel PiaPia (ex hôtels Comète et Tamaris) Paris				
PARIS HOTEL INVESTMENT	ibis et ibis Budget Gonesse				
PROPRIA	Hôtel International Paris				
SEHP	ibis Styles et ibis Budget Pertuis				
SOCIÉTÉ HÔTEL ÉCONOMIQUE DE BESANÇON	ibis Styles Besançon				
SOURCES LOCAL & FRESH	Sources Local & Fresh				
TTNB	Tila March				
VALAZUR	ibis Nice Aéroport Promenade des Anglais Nice				
VICTOR & COMPAGNIE	Victor & Compagnie				

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

INFORMATION RÉGLEMENTAIRE

Pour rappel, sur décision de la société de gestion, la durée du fonds Patrimoine Capital France n°2 a été prorogée, pour la première fois jusqu'au 18 novembre 2022 et la durée du fonds Patrimoine Capital France n°1 a été prorogée, pour la deuxième fois jusqu'au 18 novembre 2022.

 AVANCEMENT DES
 INVESTISSEMENTS

 FIP PATRIMOINE
 CAPITAL FRANCE N°1*

11 participations
 3 hôtels

FONDS INVESTI À 100 %


 FIP PATRIMOINE
 CAPITAL FRANCE N°2*

13 participations
 5 hôtels

FONDS INVESTI À 100 %


 FIP RAYONNEMENT
 FRANCE N°1*

20 participations
 14 hôtels

FONDS INVESTI À 100 %


 FIP RAYONNEMENT
 FRANCE N°2

23 participations
 23 hôtels

FONDS INVESTI À 100 %



* fonds en pré-liquidation.

AVERTISSEMENT

Ce document a pour objet de présenter, à titre purement informatif, des informations sur les Fonds auxquels 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. Nos Fonds n'offrent pas de garantie en capital et présentent des risques spécifiques liés à l'investissement dans des participations non cotées et à la concentration sectorielle des Fonds ; pour plus d'informations référez-vous aux règlements des 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.



PEFC® 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