



FIP  
HÔTELLERIE

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022



© PHOTO DR / PHOTO ACTUELLE

— LETTRE D'INFORMATION —

**EXTENDAM**  
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

03

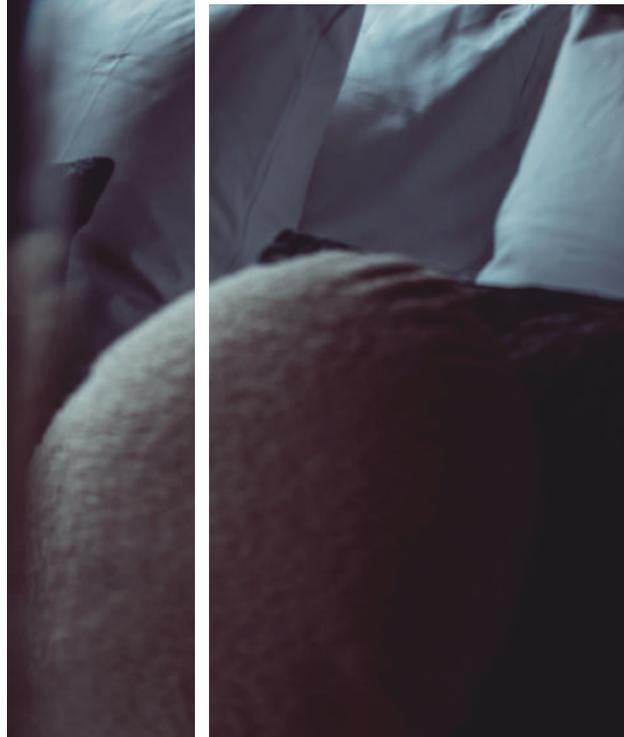
BAROMÈTRE DE  
L'HÔTELLERIE

04

INFORMATIONS  
FINANCIÈRES

08

LA VIE DES ACTIFS



## 2022, L'ANNÉE DU RETOUR À LA NORMALE POUR LE SECTEUR HÔTELIER ?

### Un début d'année encore marqué par la crise sanitaire

En janvier 2022, les pays européens ont enregistré une hausse des niveaux de contamination à la suite de l'apparition du variant de la Covid 19 «Omicron». Les mesures sanitaires strictes de début d'année, couplées à la traditionnelle saisonnalité du secteur, ont eu un certain impact sur les performances hôtelières<sup>1</sup>.

Malgré des résultats en hausse au 1<sup>er</sup> semestre 2022 comparés à la même période de l'année 2021<sup>1</sup>, le marché hôtelier n'était pas encore remonté au niveau d'avant-crise sanitaire de 2019. Cependant, la remontée des statistiques laissait présager un retour au niveau d'avant-crise pour les mois à venir : une prévision qui se révélera être juste pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2022<sup>2</sup>.

### Des performances supérieures à la période pré-Covid !

En effet, le retour important des clients domestiques et le retour des visiteurs internationaux avec un mix client affaires et loisirs a permis au secteur de l'hôtellerie d'atteindre, en juin 2022, des performances supérieures à l'année 2019<sup>2</sup>.

Au 30 juin 2022, dans son ensemble, l'Europe enregistre une homogénéisation des performances. L'écart de taux d'occupation par rapport à 2019 se réduit ainsi à - 4,7 points<sup>2</sup>. Le RevPAR\*\* de référence est en hausse +6,2%<sup>2</sup> grâce à un prix moyen élevé (124 €<sup>2</sup>).

En juin 2022, la France se distingue du reste de l'Europe en atteignant 77,5%<sup>3</sup> de taux d'occupation avec une hausse du RevPAR\*\* de + 8% (112€), par rapport aux références de 2019<sup>3</sup>. Cette performance est dynamisée par l'évolution du prix moyen qui atteint 144 € (+13%) et qui compense le léger recul du taux d'occupation de -3,7%<sup>3</sup>. La hausse des prix moyens qui s'établit à +5,8%<sup>3</sup>, supérieure à celle de l'inflation, contribuera à renforcer les cash flows actuels des exploitations. Porté par Paris, le taux d'occupation en Île-de-France atteint 85% en juin 2022<sup>3</sup> contre 77% le mois précédent<sup>3</sup>. En région, le taux d'occupation progresse également de 8% pour se fixer à 75%<sup>3</sup>.

### Un marché européen hôtelier résilient

Les résultats du mois de juin 2022 et les plannings de réservations annonçaient une belle saison estivale. De plus en plus de marchés, nationaux et européens, semblent améliorer leurs performances d'avant-crise. Ces performances semblent prouver que le marché hôtelier européen reste résilient face à la crise sanitaire et au contexte géopolitique.

<sup>1</sup> Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

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

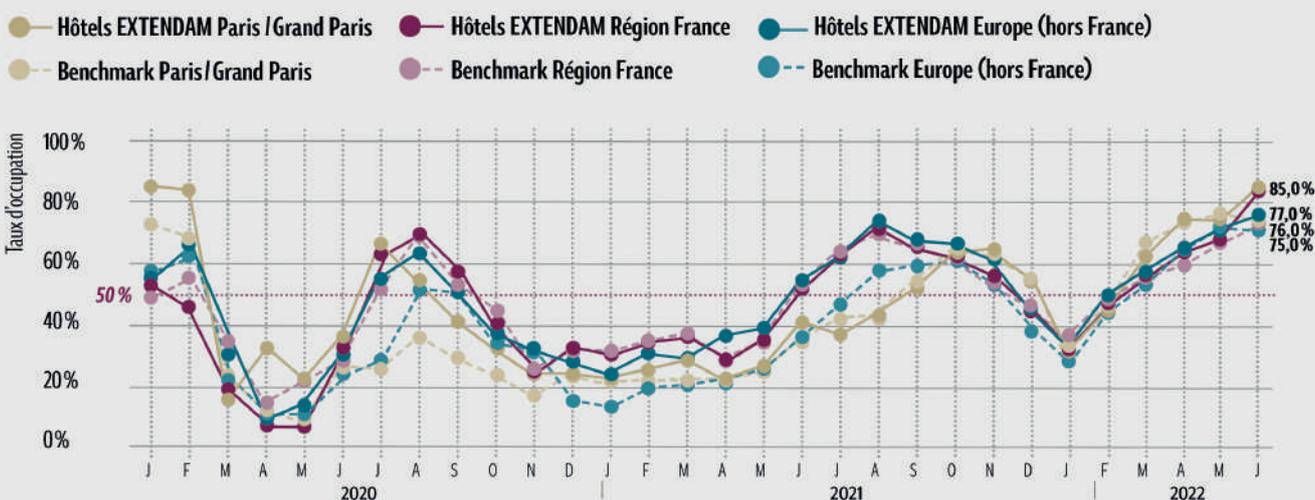
Sources :

<sup>1</sup> EXTENDAM / MKG - 31 janvier 2022 - Baromètre de l'hôtellerie Extendam n°22

<sup>2</sup> EXTENDAM / MKG - 30 juin 2022 - Baromètre de l'hôtellerie Extendam n°27

<sup>3</sup> MKG Consulting - 30 juin 2022 - Baromètre de l'hôtellerie Extendam n°27

### PERFORMANCE PORTEFEUILLE EXTENDAM VS MARCHÉ TOUS SEGMENTS CONFONDUS



Source EXTENDAM / MKG - 30 juin 2022

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU FONDS	ISIN PART A	MILLÉSIMÉ	RÉDUCTION FISCALE	VL AU 30/06/2022	ÉVOLUTION DEPUIS LE 31/12/2021	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS	ÉVOLUTION DEPUIS L'ORIGINE
FIP HÔTEL ET COMMERCE N°3*	FR0011537513	2014	IR/18 %	3,99 €	- 0,50 %	+ 0,55 %	+ 9,90 %
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°4**	FR0011720945	2014	ISF/50 % IR/18 %	6,02 €	- 1,63 %	+ 1,31 %	+ 0,20 %
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°5	FR0012341089	2015	ISF/50 % IR/18 %	9,11 €	- 0,87 %	+ 3,88 %	- 8,90 %
FIP DIRECTION FRANCE N°1	FR0013050986	2016	ISF/50 % IR/18 %	9,90 €	+ 3,56 %	+ 20,44 %	- 1,00 %
FIP DIRECTION FRANCE N°2	FR0013213055	2017	ISF/50 % IR/18 %	9,31 €	+ 13,54 %	+ 20,60 %	- 6,90 %
FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE	FR0013336815	2018	IR/18 %	9,83 €	+ 1,65 %	+ 8,74 %	- 1,70 %

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

\* le FIP HOTEL ET COMMERCE N°3 a effectué un remboursement partiel de 7,00 € par part en décembre 2021. Les calculs des performances tiennent compte de ce remboursement partiel.

\*\* le FIP PATRIMOINE ET HOTEL N°4 a effectué un remboursement partiel de 4,00 € par part en décembre 2021. Les calculs des performances tiennent compte de ce remboursement partiel.

**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 bénéficiez 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 laquelle vous le détiendrez et de votre situation individuelle.

## NOTE SUR LA MÉTHODE DE CALCUL ET SUR LA VALORISATION DU 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 évènement 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 2022. La société de gestion, pour valoriser les actifs en portefeuille au 30 juin 2022, 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 Discounted Cash Flow (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 2022 pourraient ne pas refléter l'évolution que connaîtront les participations compte tenu du contexte économique lié à la COVID-19 et à la guerre en Ukraine.

## 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	30/06 2012	30/06 2013	30/06 2014	30/06 2015	30/06 2016	30/06 2017	30/06 2018	30/06 2019	30/06 2020	30/06 2021	30/06 2022
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°4	2014	VL + Distributions			10,00 €	9,66 €	9,38 €	9,21 €	9,53 €	10,77 €	10,34 €	9,89 €	10,02 €
		Montant des frais cumulés			-	0,41 €	0,81 €	1,20 €	1,60 €	1,99 €	2,40 €	2,80 €	3,05 €
		Montant des frais			-	0,41 €	0,40 €	0,39 €	0,40 €	0,40 €	0,41 €	0,40 €	0,24 €
FIP PATRIMOINE & HÔTEL N°5	2015	VL + Distributions				9,99 €	9,61 €	9,46 €	9,76 €	10,31 €	9,86 €	8,77 €	9,11 €
		Montant des frais cumulés				-	0,42 €	0,82 €	1,21 €	1,61 €	2,01 €	2,36 €	2,72 €
		Montant des frais				-	0,42 €	0,40 €	0,39 €	0,40 €	0,39 €	0,35 €	0,36 €
FIP DIRECTION FRANCE N°1	2016	VL + Distributions					9,99 €	9,60 €	9,28 €	9,14 €	7,95 €	8,22 €	9,90 €
		Montant des frais cumulés					-	0,43 €	0,83 €	1,22 €	1,62 €	2,02 €	2,41 €
		Montant des frais					-	0,43 €	0,40 €	0,40 €	0,39 €	0,40 €	0,40 €
FIP DIRECTION FRANCE N°2	2017	VL + Distributions						9,99 €	9,67 €	9,21 €	8,27 €	7,72 €	9,31 €
		Montant des frais cumulés						-	0,34 €	0,78 €	1,19 €	1,58 €	1,97 €
		Montant des frais						-	0,34 €	0,44 €	0,41 €	0,39 €	0,39 €

Le Fonds Extendam Objectif France figurera dans la lettre d'information du deuxième semestre 2022, puisque son exercice comptable se clôture au 31 décembre de chaque année. Les montants de frais ainsi que les valeurs liquidatives, majorées des distributions, figurant dans ce tableau résultent d'une simulation selon les normes règlementaires 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

FIP HÔTEL ET COMMERCE N°3  
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°3  
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°4  
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°5  
FIP DIRECTION FRANCE N°1

FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE  
FIP DIRECTION FRANCE N°2



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

- FIP Hôtel & Commerce N°3 jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2022 (2<sup>e</sup> prorogation)
- FIP Patrimoine & Hôtel N°4 jusqu'au 29 octobre 2022 (2<sup>e</sup> prorogation)
- FIP Patrimoine & Hôtel N°5 jusqu'au 29 octobre 2023 (2<sup>e</sup> prorogation)

Pour rappel, la liquidation du FIP Hôtel & Commerce N°3 a été reportée jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2022.

Pour information, les FIP ci-dessous ont été liquidés aux dates indiquées :

- Hôtel & Commerce N°1 le 30 septembre 2021,
- Patrimoine & Hôtel N°1 le 29 décembre 2021,
- Hôtel & Commerce N°2 le 31 mars 2022,
- Patrimoine & Hôtel N°2 le 31 mars 2022,
- Patrimoine & Hôtel N°3 le 15 juin 2022.

## AVANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

### FIP HÔTEL ET COMMERCE N°3\*

2 participations - 3 hôtels  
FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

### FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°4\*

9 participations - 12 hôtels  
FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

### FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°5

22 participations - 25 hôtels  
FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

### FIP DIRECTION FRANCE N°1

18 participations - 29 hôtels  
FONDS EN PRÉ-LIQUIDATION

RESTE À INVESTIR 0%

### FIP DIRECTION FRANCE N°2

27 participations - 37 hôtels  
FONDS INVESTI À 100 %

RESTE À INVESTIR 0%

### FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE

11 participations - 12 hôtels  
FONDS INVESTI À 100 %

RESTE À INVESTIR 0%

**PRINCIPALES PARTICIPATIONS PRISES  
PAR LES FONDS AU 30 JUIN 2022**

PME	ACTIFS	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 Menuires Les Menuires						
APARTNERS CAPITAL	ibis Budget Clermont-Ferrand et Beaune, Ibis Thonon Les Bains et Bourg en Bresse, Balladin Annecy et Lille						
AUXERROISE D'HOTELLERIE	Hôtel les Clairions, ibis Styles Auxerre, Montargis						
BABEL HOTELS BELLEVILLE	Hôtel Babel Belleville Paris Ménilmontant						
BELFORT INVESTISSEMENTS	Best Western et Kyriad Belfort						
BLUBOX	Projet VEFA Clamart						
BY GEORGETTE FOREZ	Best Western Saint-Étienne Porte du Forez Saint-Étienne						
ARCADY'S	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						
ELLI	Groupe ELLI						
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						
HOLDING DU LYRET	Projet d'acquisition d'un hôtel Chamonix						
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 2022**

PME	ACTIFS	HÔTEL ET COMMERCE N°3	PATRIMOINE ET HÔTEL N°4	PATRIMOINE ET HÔTEL N°5	DIRECTION FRANCE N°1	DIRECTION FRANCE N°2	EXTENDAM OBJECTIF FRANCE
JBP INVESTISSEMENTS	Hôtel Agate Paris						
KAYA	Châlet Hôtel Kaya Les Menuires						
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						
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						
RAMBOUILLET HOTEL INVEST	Hôtel Mercure Rambouillet						
SACLAY INVESTISSEMENTS	Adagio Aparthotel Saclay						
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						
SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE NICE ACROPOLIS	Projet acquisition d'un hôtel Nice						
TEMOS HÔTELS	Hôtels Morgane, Les Aiglons, Mercure Les Bossons, Les Bruyères Chamonix, Les Menuires, Les Arcs						
TEN HÔTEL	Midnight Hôtel Paris						
VALAZUR	Hôtel ibis Nice Aéroport Promenade des Anglais Nice						
VALNEVA	Hôtel Flanelles Paris						
VLP9	Hôtel Bloum (ex La Villa La Parisienne) Paris						
WHYMPER	Hôtel Whympér Chamonix						

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



## ACQUISITION DE L'HÔTEL DES DEUX GARES À SAINT-GERVAIS-LES-BAINS

**CAPACITÉ 32 CH. CATÉGORIE 3\* EXPLOITANT MBC MARTIN DEVICTOR  
PME LES DEUX GARES DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT JUIN 2021**

EXTENDAM a acquis, aux côtés de Mont-Blanc Collection, les murs et le fonds de commerce de l'Hôtel de Deux Gares, hôtel 3\* d'une capacité de 29 chambres, situé dans la commune de Saint-Gervais. L'établissement est composé de plusieurs constructions liées les unes aux autres. Un chalet annexe comporte 6 studios, classé en meublé de tourisme. Une autre construction abrite une piscine chauffée et un jacuzzi.

L'hôtel dispose également d'un espace bien-être (piscine, sauna, jacuzzi et cours de yoga), d'un espace enfant (salles de jeux, d'escalade et baby-foot), d'un restaurant, d'un bar, d'une salle de réunion et d'un grand espace commun convivial avec jeux de société et cheminée. L'objectif de l'opération est de repositionner l'établissement en un hôtel de charme 3\* supérieur, notamment en retravaillant la décoration et en augmentant la capacité d'hébergement. Si les travaux de rénovation des espaces communs et d'une partie des chambres sont terminés, une deuxième partie

de travaux sera opérée pour finaliser la rénovation de certaines chambres. L'inauguration de l'hôtel a cependant eu lieu le 23 mars dernier, concomitamment à l'inauguration du Tramway du Mont-Blanc. L'hôtel a donc accueilli le cocktail de cette double inauguration importante pour la ville de Saint-Gervais.

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.



Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et du Fonds, elles ne sont pas constantes dans le temps.

## OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE DE L'HÔTEL DU MIDI, PARIS 12<sup>e</sup>

**CAPACITÉ 35 CH. CATÉGORIE 3<sup>e</sup> EXPLOITANT MARMOTT  
PME MARMOTT1 DATE 1<sup>ER</sup> INVEST. SEPTEMBRE 2019**



Le permis de construire concernant la surélévation de l'hôtel permettant la création de 13 chambres supplémentaires a été obtenu. Les travaux devraient ainsi commencer en septembre 2022, pour une ouverture de l'hôtel en septembre 2023.

## TRAVAUX ET RÉNOVATION DE HÔTEL LE KAYA SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE

**CAPACITÉ 50 CH. CATÉGORIE 4<sup>e</sup> EXPLOITANT ALGONQUIN  
PME KAYA DATE 1<sup>ER</sup> INVEST. JUIN 2015**



Les importants travaux de rénovation et de décoration des parties privées et communes sont achevés. L'hôtel 4<sup>e</sup> de 50 chambres a ainsi pu rouvrir pour la saison hivernale 2021-2022 (ouverture en décembre 2021) et a déjà pu démontrer en quelques mois sa capacité à augmenter ses prix de vente grâce au programme de rénovation effectué.

## AUGMENTATION DU PRIX MOYEN DE L'AC BY MARRIOTT MARSEILLE PRADO

**CAPACITÉ 125 CH. CATÉGORIE 4<sup>e</sup> EXPLOITANT AMC INVESTISSEMENTS  
PME HOTEL MARSEILLE PRADO INVEST  
DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT JUIN 2018**



L'hôtel a connu un très bon début d'année, notamment avec la programmation d'événements culturels et sportifs contribuant à l'attractivité de la ville. Cette dynamique combinée avec les travaux récemment réalisés, notamment avec la construction d'une piscine, ont permis à l'hôtel d'augmenter son prix moyen : il atteint 140 € TTC en mai 2022, contre 103 € TTC en mai 2019.

## TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT DE L'HÔTEL AGATE, PARIS 12<sup>e</sup>

**CAPACITÉ 45 CH. CATÉGORIE 3<sup>e</sup> EXPLOITANT J-M PINELLI  
PME JBP INVESTISSEMENTS DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT JUIN 2017**



Les travaux d'agrandissement du rez-de-chaussée (post acquisition de deux fonds de commerce en façade) ont permis la création de 2 chambres, dont une grande chambre PMR\*, portant la capacité d'accueil de l'hôtel à 45 chambres. Par ailleurs, ces travaux sont l'occasion de réorganiser, agrandir et améliorer l'accueil de l'hôtel, qui bénéficie maintenant d'une belle entrée sur le cours de Vincennes.

\*Chambre PMR : chambre pour Personne à Mobilité Réduite

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et du Fonds, elles ne sont pas constantes dans le temps.



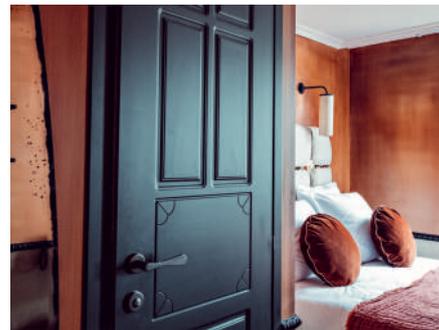
## OUVERTURE DE L'HÔTEL BABEL BELLEVILLE

**CAPACITÉ** 31 CH. **CATÉGORIE** 3\* **EXPLOITANT** SYLVIE CHARLES ET JORIS BRUNEEL  
**PME** BABEL HOTELS BELLEVILLE **DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT** AVRIL 2018



Le Babel, ancien Hipotel obsolète de Belleville, a ouvert ses portes en septembre 2021. Premier hôtel français à être certifié "entreprise à mission", l'hôtel a un objectif environnemental et social fort : labellisation Clé Verte, approvisionnement en circuit court, lutte contre le plastique, partenariat avec différentes associations de Belleville, lutte contre l'isolement, ateliers participatifs avec les habitants de quartier, ...

Ainsi, les maîtres mots de cet établissement sont mixité, partage, responsabilité et durabilité. Des valeurs qui ont été saluées par le New York Times le 2 juin 2022 : "Si vous ne pouvez pas vous payer un billet d'avion pour faire le tour du monde, réservez une des 31 chambres colorées et ethno-chic du Babel Hotel, dont le hall et le restaurant à Belleville ressemblent à une combinaison d'un camp de tentes au Rajasthan et d'un salon de thé marocain."



Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et du Fonds, elles ne sont pas constantes dans le temps.

## RÉNOVATION ET MISE EN EXPLOITATION HÔTEL BLOUM, PARIS 9<sup>e</sup>

**CAPACITÉ 28 CH. CATÉGORIE 4\* EXPLOITANT HÔTELS EN VILLE  
PME SAS VLP 9 DATE 1<sup>ER</sup> INVEST. MAI 2020**



Les travaux de rénovation, ayant pour objet la création d'une nouvelle identité graphique et le repositionnement de l'hôtel, se sont achevés au premier semestre en respectant le budget. Les premiers retours clients sont positifs et l'hôtel connaît au mois de mai de meilleures performances qu'en 2019 (prix moyen de 158 €, contre 105 € au mois de mai 2019).

## UNE SAISON ÉVÈNEMENTIELLE POUR L'HÔTEL PLAN B, CHAMONIX-MONT-BLANC

**CAPACITÉ 55 CH. CATÉGORIE 3\* EXPLOITANT MBC MARTIN DEVICTOR  
PME PLAN B DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT JUIN 2018**

## AGRANDISSEMENT DE L'HÔTEL EAUTEL, TOULON

**CAPACITÉ 60 CH CATÉGORIE 4\* EXPLOITANT MISE EN ŒUVRE  
PME SFHAR DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT JUIN 2018**



L'hôtel le Plan B a eu le plaisir d'être le camp de base pour la marque The North Face pour leurs événements sur la saison 2021-2022 (événements, corners d'articles à vendre au sein de l'hôtel,...).

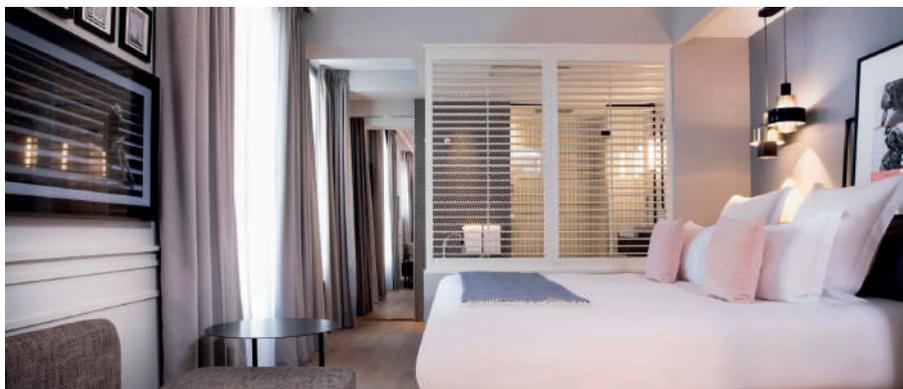
Si l'aménagement du rooftop avec un bar à fruits et un espace bien-être est encore en cours, l'hôtel a pu s'agrandir en rez-de-chaussée avec l'acquisition d'un local attenant permettant de créer une nouvelle salle de réunion.

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et du Fonds, elles ne sont pas constantes dans le temps.

## L'HÔTEL FLANELLES (EX NEVA) ADOPTE LA MARQUE MAISON ELLE

**CAPACITÉ 24 CH. CATÉGORIE 4\* EXPLOITANT VALOTEL  
PME VALNEVA DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT MAI 2015**

Le magazine ELLE s'implante dans le secteur de l'hôtellerie. L'ancien hôtel Neva, acquis en 2015, a été rebaptisé hôtel Flanelles, après un important programme de travaux terminé début 2018. L'établissement, après 4 années d'exploitation qui ont permis de démontrer son attractivité auprès de ses clients (9/10 sur booking.com, et classé parmi les 100 meilleurs hôtels à Paris sur Tripadvisor depuis son ouverture) sera le premier hôtel de la marque (une seconde adresse est d'ores et déjà prévue au Mexique). Imaginé comme un boutique-hôtel haut-de-gamme exploité par Valotel France (partenaire historique d'EXTENDAM), l'hôtel parisien, situé dans le 17<sup>e</sup> arrondissement, dispose de 25 chambres et suites ainsi que d'un spa. À proximité de l'Arc de Triomphe, le lancement de l'hôtel sous la marque Maison ELLE est prévu pour la fin d'année 2022.



© PHOTOS DR / PHOTOS ACTUELLES

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et du Fonds, elles ne sont pas constantes dans le temps.

## TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FAÇADE POUR L'HÔTEL EXQUIS, PARIS 11<sup>e</sup>

**CAPACITÉ 42 CH. CATÉGORIE 3<sup>e</sup> EXPLOITANT ELEGANCIA  
PME NEW CHARONNE DATE 1<sup>ER</sup> INVEST. JUILLET 2018**



L'hôtel Exquis, boutique-hôtel du 11<sup>e</sup> arrondissement a connu des travaux de ravalement de façade. L'hôtel connaît de bonnes performances printanières (taux d'occupation de 86 % pour un prix moyen de 135 € TTC en avril 2022) avec de bonnes anticipations pour la saison estivale.

## CHANGEMENT DE DIRECTION DU COMBO KYRIAD ET BEST WESTERN BELFORT

**CAPACITÉ 42 CH. CATÉGORIE 4<sup>e</sup> EXPLOITANT AMC INVESTISSEMENTS  
PME BELFORT INVESTISSEMENTS DATE 1<sup>ER</sup> INVEST. FEV 2020**



Les restrictions sanitaires et le télétravail ont fortement impacté les performances des hôtels en début d'année 2022. Ils ont malgré tout bien fonctionné pendant les week-ends prolongés du mois de mai et l'arrivée d'une nouvelle directrice devrait permettre une dynamisation plus soutenue des hôtels.

## OUVERTURE APRÈS RÉNOVATION DE L'HOLIDAY INN TOULON SAINTE-MUSSE

**CAPACITÉ 81 CH. CATÉGORIE 3<sup>e</sup> EXPLOITANT SOLANET GESTION HOTELIÈRE  
PME CHARLIE HOTEL TOULON DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT SEPT. 2019**



L'hôtel de Toulon Saint Musse a pu rouvrir ses portes à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2022, après des travaux de rénovation qui faisaient suite à un important dégât des eaux, afin de préparer au mieux la saison estivale 2022.

## PERFORMANCE EN HAUSSE DE L'HÔTEL SAINT-GEORGES À CHALON-SUR-SAÔNE

**CAPACITÉ 59 CH. CATÉGORIE 3<sup>e</sup> EXPLOITANT BAPTISTE LAUBY  
PME LE TERMINUS DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT OCTOBRE 2020**



Les performances d'exploitation sont supérieures aux prévisions, avec un prix moyen de 108 €, un taux d'occupation de 56 % et des avis clients très encourageants (Booking, Tripadvisor, Google) . L'offre de restauration connaît notamment un vif succès, venant combler le déficit de restaurant sur la zone. La création de deux chambres supplémentaires est prévue pour le prochain semestre, passant la capacité de l'hôtel à 59 chambres.



## TRAVAUX ET EMBELLISSEMENT DU BEST WESTERN PORTE DU FOREZ

**CAPACITÉ 98 CH. CATÉGORIE 4 \* EXPLOITANT NICOLAS CHAMBON  
PME BY GEORGETTE FOREZ DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT JUIN 2021**



EXTENDAM a participé aux côtés de Nicolas Chambon, à la reprise et l'acquisition du Best Western Saint-Étienne Porte du Forez. À sa reprise, l'hôtel disposait de 98 chambres, d'un restaurant, d'espaces de séminaires, d'une piscine extérieure et d'un parking. L'objectif de cet investissement était de transformer cet hôtel à grand potentiel pour le repositionner sur le marché et mettre en avant le service restauration et les espaces communs. Les travaux de l'hôtel s'achèveront en 2022, mais l'hôtel ainsi que son nouveau restaurant et ses espaces communs (comprenant un espace d'arcade et de co-working) ont déjà pu ouvrir leurs portes, redécorés et améliorés par le nouveau concept "By Georgette".

By Georgette est un concept de décoration et de restauration, adapté aux hôtels d'affaires situés en zone industrielle et péri-urbaine. L'offre de restauration est pensée pour une immersion dans la région et se veut locale tant dans les saveurs proposées que par l'approvisionnement en circuit court (en faisant

par exemple appel à des brasseurs et vignerons locaux). Les enjeux environnementaux sont également accentués, non seulement par cet approvisionnement local, mais aussi par l'utilisation de manière efficace et durable des ressources naturelles et la limitation des déchets.

L'hôtel dispose de 98 chambres en bordure de l'autoroute A72 et est situé 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. La rénovation de l'hôtel et le déploiement de l'offre de restauration ont permis d'augmenter le prix moyen d'hébergement (hausse de près de 20% comparativement à 2019) mais aussi la e-réputation qui gagne entre 0,5 et 1 point selon les comparateurs (Booking, Tripadvisor, Google).

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et du Fonds, elles ne sont pas constantes dans le temps.

## ACQUISITION HÔTEL MIDNIGHT, PARIS 10<sup>e</sup>

**CAPACITÉ 25 CH. CATÉGORIE 3\***  
**EXPLOITANT HÔTELS EN VILLE**

**PME TEN HOTEL DATE 1<sup>ER</sup> INVESTISSEMENT JUIN 2022**

EXTENDAM a été sollicitée en 2022 pour l'acquisition du fonds de commerce de l'hôtel Midnight, établissement 3\* de 25 chambres situé dans le 10<sup>e</sup> arrondissement de Paris. L'actif a été rénové après la pandémie, période durant laquelle il a été exploité comme hôtel social. Un léger plan de travaux esthétique est tout de même prévu pour renforcer son positionnement en Boutique Hôtel. En effet, l'exploitation de l'actif sous ce format plus moderne devrait permettre à l'hôtel de se démarquer face à ses concurrents.

Extrêmement bien situé, au carrefour entre la Gare de l'Est et la Gare du Nord et à quelques minutes à pied du Quartier Central des Affaires, de théâtres, restaurants et autres lieux de loisirs, l'hôtel capte une clientèle d'affaires de passages et a des performances d'exploitation satisfaisantes. L'opération se fait avec Hôtels en Ville, société de gestion d'établissements hôteliers et d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) dirigée par Pierre Martin-Roux et Caroline Piel. Véritable expert des Boutique-Hôtels avec plus de 40 établissements développés depuis 1991, Pierre Martin-Roux a initié plusieurs concepts hôteliers, fondés chacun sur une expérience narrative singulière. La reprise par Hôtels en Ville permettra de dynamiser la commercialisation et l'exploitation de l'hôtel.



Hôtel Midnight.

© PHOTO DR / PHOTO ACTUELLE

## CESSION PROPRIA

Les actions que nous détenions dans l'Hôtel International ont été vendues à notre partenaire opérateur lors d'un refinancement global de la société en mars 2022. À cette occasion, nos obligations convertibles et comptes courants ont également été remboursés.

Au global, sur cette opération, nous ressortons avec un TRI légèrement négatif. En effet, l'investissement a pâti d'un timing d'entrée (attentats parisiens) et de sortie (impacts de la crise sanitaire) défavorable. Notons que le dirigeant a fortement réinvesti pour nous aider à sortir en limitant les pertes.

## CESSION CONFLUENCE

L'opération consistait en l'acquisition, via un investissement dans la holding Confluence, d'un hôtel ibis en phase de croissance et d'un terrain pour la construction d'un hôtel ibis budget dans la zone de St Genis Pouilly. L'ibis Budget a ouvert fin 2018.

Les deux actifs ont été fortement impactés par la crise en 2020-2021 car essentiellement exposés à une clientèle d'affaires/de salons qui ne s'est pas ou peu déplacé pendant cette période (télétravail, annulation des salons Palexpo, fermeture de l'aéroport de Genève, etc.).

Les actions que nous détenions dans la holding Confluence ont été cédées à notre partenaire opérateur. Au global, le TRI de cette opération est légèrement positif malgré le timing défavorable de sortie.

## CESSION SANDCASTLE C

Le FIP Patrimoine 6 Hôtel N°4, en fin de vie et qui doit être liquidé prochainement, a cédé les titres de la PME Sandcastle C en mars 2022, avec un taux de rendement (TRI) de 3,7%.

Les titres ont été acquis par deux fonds Extendam. Les fonds Acquéreurs ont souhaité reprendre l'hôtel pour le rénover et le passer en ibis Styles afin d'être plus en adéquation avec la demande locale qui a évolué ces dernières années.

Les performances passées du secteur hôtelier et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des PME du secteur hôtelier et du Fonds, elles ne sont pas constantes dans le temps.

## 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 2022.



Imprimé sur du papier recyclé.



79 rue la Boétie - 75008 Paris - France

 +33 1 53 96 52 50

 +33 1 53 96 52 51

Suivez notre actualité sur notre page  **LinkedIn**

<https://www.linkedin.com/company/extendam/>

<https://extendam.com>