

LETTRE D'INFORMATION

FIP HÔTELLERIE

2^e semestre 2020



© DR

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

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

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

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

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

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

EXTENDAM cible sa stratégie d'investissement dans la prise de participations majoritaires dans des PME exploitants fonds de commerce hôteliers mais également propriétaires des murs attachés à cette exploitation. Notre portefeuille est constitué d'hôtels positionnés sur des emplacements stratégiques, dans

le centre ou en périphérie de grandes métropoles et villes de taille intermédiaire. Nos investissements se concentrent sur des hôtels d'affaires, le plus souvent déjà existants, positionnés sur les segments 2 à 4*. Ces hôtels disposent de nombreux gisements de création de valeur par l'amélioration de leurs performances, via différents leviers : repositionnement des hôtels, travaux de rénovation, implémentation de techniques modernes de management hôtelier.

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

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

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

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

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

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



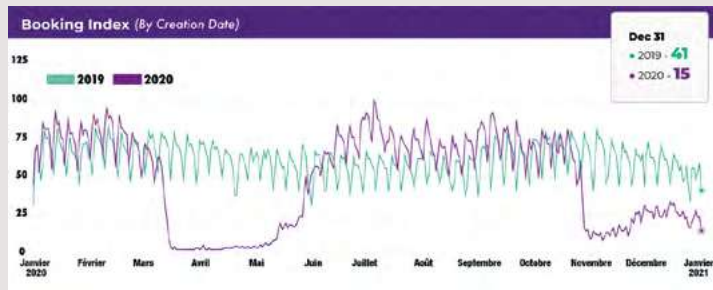
LES CHIFFRES CLÉS DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

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

FRANCE

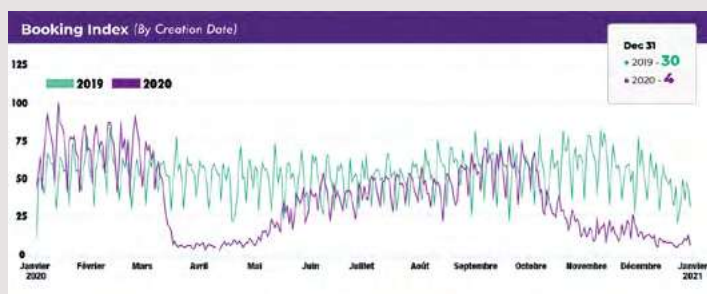
Données au 31/12/2020

Volume monitoré sur une base de 5 000 hôtels



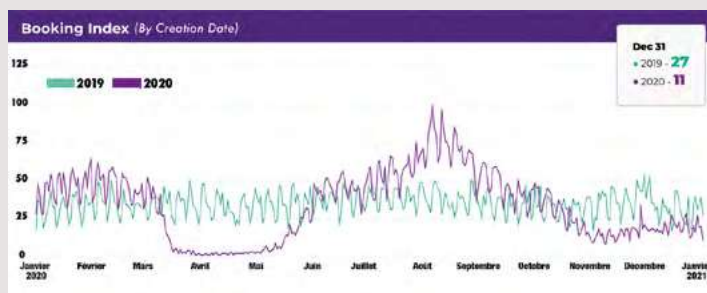
ALLEMAGNE

Volume monitoré sur une base de 220 hôtels



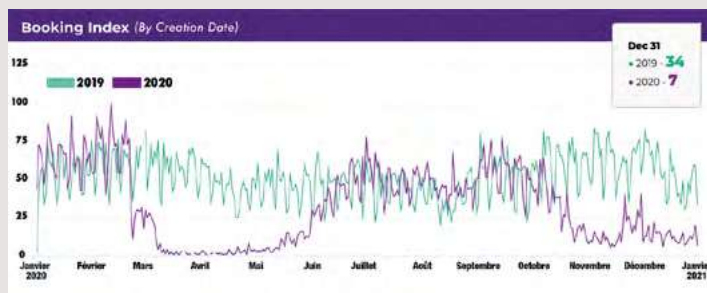
ESPAGNE

Volume monitoré sur une base de 350 hôtels



ITALIE

Volume monitoré sur une base de 550 hôtels



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

SOMMAIRE

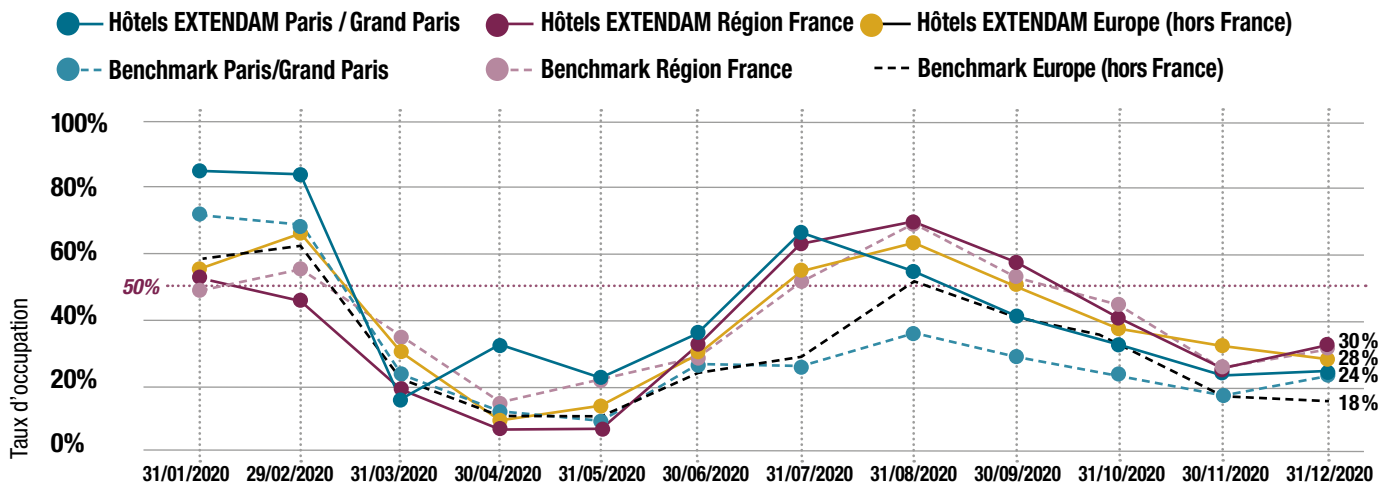
- 4 Actualités
EXTENDAM
- 6 Investissements
au 2^e semestre 2020
- 9 La vie des actifs
- 12 Informations financières



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

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

PERFORMANCE PORTEFEUILLE EXTENDAM VS MARCHÉ TOUS SEGMENTS CONFONDUS

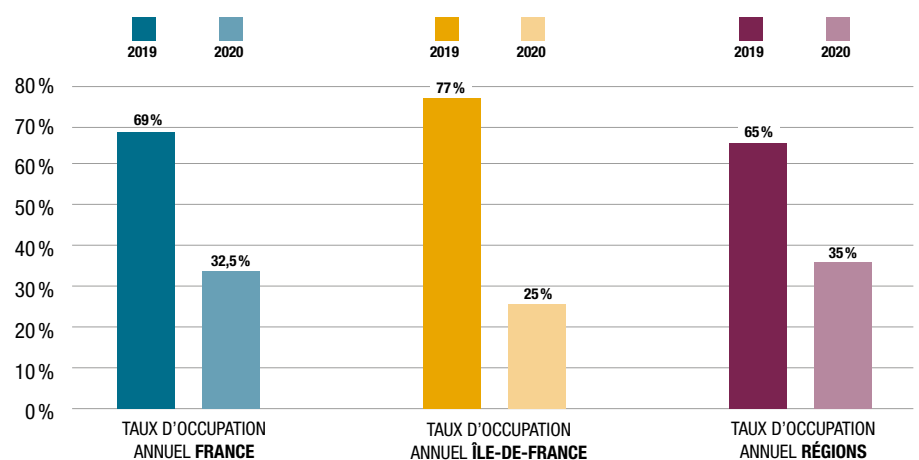


Source EXTENDAM/STR - 31 décembre 2020

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

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

RÉPARTITION DES TAUX D'OCCUPATION MOYENS 2019 VS 2020



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Bertrand PULLÈS, Directeur Général Adjoint d'EXTENDAM.

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

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

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



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

* Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

RÉINVESTISSEMENT

HÔTEL EXQUIS

VILLE	Paris 11 ^e
EXPLOITANT	ELEGANCIA
PME	NEW CHARONNE
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juillet 2018
NB CHAMBRES	42
CATÉGORIE	3*



PARIS 11^E : ACQUISITION DES MURS DE L'HÔTEL EXQUIS

L'hôtel Exquis se situe dans le 11^e arrondissement de Paris. Proche du quartier du Marais, de l'Opéra Bastille ou encore de monuments historiques emblématiques, l'établissement est situé au cœur de la vie parisienne. Ouvert au moment des attentats qui ont frappé Paris en 2015, le démarrage de l'hôtel fut ralenti par rapport au

prévisionnel initial, mais l'activité s'est ensuite améliorée. Afin de consolider l'investissement, les murs de l'hôtel ont été achetés en septembre 2020, après un an de négociation. L'opération s'est faite sous forme d'augmentation de capital, complétée par de la dette bancaire. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

L'hôtel est passé en gamme 3* afin de le rendre plus compétitif dans cette catégorie, fort des belles prestations proposées. Avec ce co-investissement, EXTENDAM renouvelle sa confiance à Elegancia et continue ainsi à participer au développement du groupe hôtelier. L'investissement est réalisé via la PME New Charonne.

PARIS 11^E



5730 entreprises créées en 2019 à Paris 11^e

Source : Insee 2020

ACQUISITION

OURS BLANC MÉNUIRES

VILLE	Les Ménuires
EXPLOITANT	ASSAS HÔTELS
PME	AMH5
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Septembre 2020
NB CHAMBRES	53
CATÉGORIE	4*



LES MÉNUIRES : ACQUISITION 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 AMH5. 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 vont être réalisés afin de réhabiliter et réorganiser l'hôtel. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Les travaux de rénovation envisagés 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.

➤ 2,8 M€

CHIFFRE D'AFFAIRES CIBLE EN VITESSE DE CROISIÈRE

Source : EXTENDAM

LES MÉNUIRES



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

Source : Observatoire de l'activité touristique 2020

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


ACQUISITION
LA VILLA LA PARISIENNE

VILLE	Paris
EXPLOITANT	HÔTELS EN VILLE
PME	VLP9
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Mai 2020
NB CHAMBRES	28
CATÉGORIE	3*

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

EXTENDAM a été sollicitée afin de participer au projet d'achat des murs et du fonds de commerce de l'hôtel La Villa La Parisienne de 28 chambres, 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 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

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

PARIS 9^E


+ de 700
sièges sociaux
à Paris 9^e

3443
entreprises créées
à Paris 9^e en 2019

Source : Insee 2020

ACQUISITION

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 : ACQUISITION DU SAINT-GEORGE HÔTEL & SPA AU COEUR DE LA CITÉ BOURGUIGNONNE

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'hiver 2020/2021 sera propice à la réalisation de travaux d'embellissements et à la création de 2 chambres supplémentaires afin d'optimiser au mieux la période difficile liée au contexte sanitaire.

CHALON-SUR-SAÔNE



Siège de la Nuclear Valley
(pôle de compétitivité dédié à l'énergie nucléaire civile)

Source : Insee 2020

+ de 2700
entreprises
à Chalon-sur-Saône

Source : Insee 2020

ACQUISITION

IBIS GAP

VILLE	Gap		
EXPLOITANT	AMC INVESTISSEMENTS		
PME	GAP INVESTISSEMENTS		
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Décembre 2020		
NB CHAMBRES	61		
CATÉGORIE	3*		



GAP : ACQUISITION D'UN HÔTEL RESTAURANT IBIS

EXTENDAM finalise l'acquisition, aux côtés de François-Xavier Bourgois des murs et fonds de commerce de l'ibis Gap, via la PME GAP Investissements. L'ibis Gap est un hôtel-restaurant de 61 chambres situé à quelques minutes à

le pied du centre-ville.

Un espace de restauration d'environ 45 couverts (avec terrasse d'une quinzaine de couverts), un bar, un espace lounge et des parkings agrémentent l'hôtel. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

L'ibis de Gap est un actif résilient, bien ancré dans sa ville et son département. La structure est très saine et la gestion a été sérieuse. Le projet est donc l'inventaire des chambres aux standards de la marque et de poursuivre son exploitation.

CENTRE MICROPOLIS D'INNOVATION DE GAP



+ de 400 entreprises créées en 2019

Source : Insee 2020

AVANCÉE DES TRAVAUX

INSTITUT LOGIS DE FRANCE

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



GRENOBLE : LA MAISON BARBILLON OUVRIRA SES PORTES AU PREMIER TRIMESTRE 2021

Précédemment classé en 2*, l'hôtel réalise au 2^e semestre 2020 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 permettront à l'hôtel de se positionner au-dessus de la concurrence au sein du quartier. Les travaux sont actuellement en cours de finalisation, et l'hôtel rouvrira ses portes sous le nom Maison Barbillon au 1^{er} trimestre 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 contribueront 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

2^e ville la plus innovante d'Europe

Source : Insee 2020

OUVERTURE

PLAN B HÔTEL - LIVING CHAMONIX

VILLE	Chamonix
EXPLOITANT	MONT BLANC COLLECTION
PME	LE PLAN B
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Juin 2018
NB CHAMBRES	50
CATÉGORIE	3*



CHAMONIX : PLAN B HÔTEL LIVING CHAMONIX, HÔTEL NOUVELLE GÉNÉRATION, MODERNE ET DÉCALÉ, A OUVERT SES PORTES

Le Plan B Hôtel - Living Chamonix a ouvert mi-septembre. Il a rencontré un vif succès tant sur la partie hôtelière que restauration. Proposant un mix original d'hébergements, l'hôtel dispose d'un restaurant offrant une

carte simple avec une cuisine locale et continentale «detox» ou «retox». Le budget est resté maîtrisé pendant l'année et la partie du spa est en cours de finalisation pour une ouverture début 2021. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

EXTENDAM a été sollicitée par Mont-Blanc Collection pour participer à l'acquisition des murs du bowling de Chamonix et des 3 appartements du bâtiment pour créer un boutique-hôtel de charme. Cet actif est très bien localisé pour sa gamme, proche du téléphérique de l'Aiguille du Midi et de la gare de bus.

RÉGION NATURELLE DU MONT-BLANC



7% de la richesse dégagée par le tourisme dans la région Rhône-Alpes

Source : Observatoire du tourisme Savoie Mont Blanc 2020

OUVERTURE

CROWNE PLAZA NICE & HOLIDAY INN EXPRESS GRANS ARÉNAS

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



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

Les travaux entrepris en 2020 ont pris du retard suite à la crise sanitaire. Ainsi, l'ouverture des hôtels est désormais prévue pour les premières semaines de 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 Arènes, ce complexe hôtelier devrait attirer une forte demande d'une clientèle d'affaires.

NICE



7515
nouvelles entreprises
en 2019

Nice Éco-Vallée
développement
de 50 000 nouveaux emplois

Source : Insee 2020

TRAVAUX EN COURS

HÔTEL DU MIDI

VILLE	Paris 12 ^e
EXPLOITANT	Louis GRANDCOLAS ET Matthieu BÉGUÉ
PME	MARMOTT1
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Sept. 2019
NB CHAMBRES	48
CATÉGORIE	3*



PARIS : OUVERTURE DE L'HÔTEL DU MIDI TOTALEMENT RENOVÉ EN 2022

Signant une première opération aux côtés de Louis Grandcolas et Matthieu Bégué, EXTENDAM a acquis les murs et fonds, via la PME MARMOTT1, de l'Hôtel du Midi, hôtel 2* de 32 chambres situé à quelques mètres de la Gare de Lyon dans le 12^e arrondissement de Paris. L'établissement connaîtra d'importants travaux de rénovation et de transformation avec une capacité d'hébergement de 32 chambres 2* évoluant vers 35 chambres 3*. Dans un

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

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

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

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

PARIS 12^E



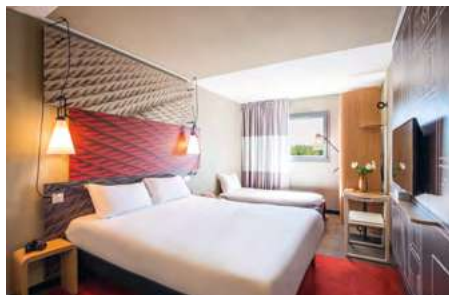
1 000 000 de visiteurs se pressent chaque année
à la Bibliothèque Nationale de France François Mitterrand

Source : BNF 2019

TRAVAUX FINIS

IBIS MANOSQUE CADARACHE ET IBIS BUDGET MANOSQUE CADARACHE

VILLE	Manosque
EXPLOITANT	AMC INVESTISSEMENTS
PME	MANOSQUE INVESTISSEMENT
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	Déc. 2018
NB CHAMBRES	60 + 62
CATÉGORIE	3*



MANOSQUE CADARACHE, LES TRAVAUX DE RÉNOVATION SONT ACHEVÉS

Des travaux de mise à niveau ont été effectués. Ainsi, 48 chambres de l'ibis, mais également l'entrée de l'hôtel et l'espace de

restauration ont été repensés, rénovés, et correspondent désormais aux nouveaux standards de la marque. ■

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

L'investissement est réalisé aux côtés du groupe hôtelier AMC Investissements, partenaire de longue date d'EXTENDAM. Les deux sociétés ont, en effet, travaillé ensemble sur l'acquisition d'hôtels à forts potentiels. Situés près d'un axe autoroutier et à proximité d'une importante zone industrielle, les hôtels bénéficient d'un emplacement stratégique.

CENTRE D'ÉTUDES DE CADARACHE



Plus grand centre européen de recherche et de développement sur l'énergie nucléaire et les nouvelles technologies de l'énergie

Source : Commissariat à l'Énergie Atomique

CESSIONS DU DEUXIÈME SEMESTRE 2020

Plusieurs opérations de cessions étaient prévues avant la crise de la Covid-19.

Un certain nombre d'opérations ont ainsi été effectives avec de beaux résultats de sortie.

CESSION

CHÂTEAU DE SAULON

VILLE	Dijon
EXPLOITANT	RINCK GROUPE
PME	CHÂTEAU DE SAULON (EX RINCK HÉRITAGE)
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	2017
DATE DE LA CESSION	Juillet 2020

DIJON : CESSION DU CHÂTEAU DE SAULON

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

En 2017, EXTENDAM avait acquis aux côtés de Rinck Groupe et de Trocadéro Capital Partners le Château de Saulon. Situé à proximité de Dijon, l'objectif était de rénover cet actif singulier de 3* et 32 chambres pour en faire un hôtel restaurant 4* de plus de 40 chambres offrant des prestations haut de gamme à proximité de la Route des Grands Crus de Bourgogne.

Après l'exécution d'une rénovation ambitieuse et des premières années d'exploitation difficiles marquées par le programme de travaux et l'arrivée de la crise sanitaire, les fonds gérés par EXTENDAM et Trocadéro Capital Partners ont conjointement décidé de céder leurs participations dans l'actif à l'exploitant, le Groupe Rinck.

CESSION

IBIS MARNE-LA-VALLÉE CHAMPS

VILLE	Paris
EXPLOITANT	MY HOTELS
PME	SABEC
DATE DU 1 ^{ER} INVESTISSEMENT	2014
DATE DE LA CESSION	Novembre 2020

PARIS : CESSION DE L'IBIS MARNE-LA-VALLÉE CHAMPS

LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION

En novembre 2020, les fonds EXTENDAM ont cédé leur participation dans la société SABEC qui détient les murs (via un contrat de crédit-bail immobilier) et le fonds de commerce de l'hôtel ibis Marne La Vallée Champs-sur-Marne, un hôtel 3* de 110 chambres. Les fonds ont réalisé lors de cette cession un multiple de 2,04 sur leur investissement et un TRI de près de 12 %. Cette performance a pu être réalisée grâce aux efforts de repositionnement de l'actif avec notamment des travaux menés dans les chambres et les espaces communs. L'établissement a ainsi réussi à augmenter à la fois son taux d'occupation (+8 points de 2014 à 2019) et son prix moyen (+6% pendant la période de détention de l'actif). Le recentrage des efforts d'exploitation vers l'hébergement a également porté ses fruits en permettant une amélioration de la rentabilité de l'hôtel.

INFORMATIONS FINANCIÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2020

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU FONDS	ISIN PART A	MILLÉSIME	RÉDUCTION FISCALE	VL AU 31/12/2020	ÉVOLUTION DEPUIS LE 30/06/2020	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS	ÉVOLUTION DEPUIS L'ORIGINE
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°1*	FR0010976548	2011	ISF/50 %	2,67 €	- 6,32 %	- 8,30 %	- 8,30 %
FIP HÔTEL ET COMMERCE N°1**	FR0011083203	2011	IR/ 22 % IR/18 %	2,80 €	+ 2,08 %	- 1,21 %	- 2,00 %
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°2	FR0011206952	2012	ISF/50 %	10,49 €	- 3,76 %	- 7,50 %	+ 4,90 %
FIP HÔTEL ET COMMERCE N°2	FR0011294164	2012	IR/18 %	10,03 €	+ 1,11 %	- 2,90 %	+ 0,30 %
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°3	FR0011425826	2013	ISF/50 %	10,65 €	- 0,93 %	- 6,50 %	+ 6,50 %
FIP HÔTEL ET COMMERCE N°3	FR0011537513	2014	IR/18 %	10,98 €	- 0,99 %	- 2,23 %	+ 9,80 %
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°4	FR0011720945	2014	ISF/50 % IR/18 %	10,12 €	- 2,13 %	- 8,75 %	+ 1,20 %
FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°5	FR0012341089	2015	ISF/50 % IR/18 %	9,18 €	- 6,90 %	- 11,65 %	- 8,20 %
FIP DIRECTION FRANCE N°1	FR0013050986	2016	ISF/50 % IR/18 %	8,00 €	+ 0,63 %	- 16,84 %	- 20,00 %
FIP DIRECTION FRANCE N°2	FR0013213055	2017	ISF/50 % IR/18 %	7,69 €	- 7,01 %	- 15,40 %	- 23,10 %
FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE	FR0013336815	2018	IR/18 %	9,26 €	- 2,83 %	- 3,24 %	- 7,40 %

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. Les calculs des performances tiennent compte de ce remboursement partiel.

** 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.

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 31 décembre 2020. La société de gestion, pour valoriser les actifs en portefeuille au 31 décembre 2020, a ajusté ses méthodes de valorisation afin de refléter de la manière la plus fidèle la juste valeur de ses investissements.

Les PME hôtelières ont été évaluées principalement en fonction des DCF (actualisation des flux futurs de trésorerie).

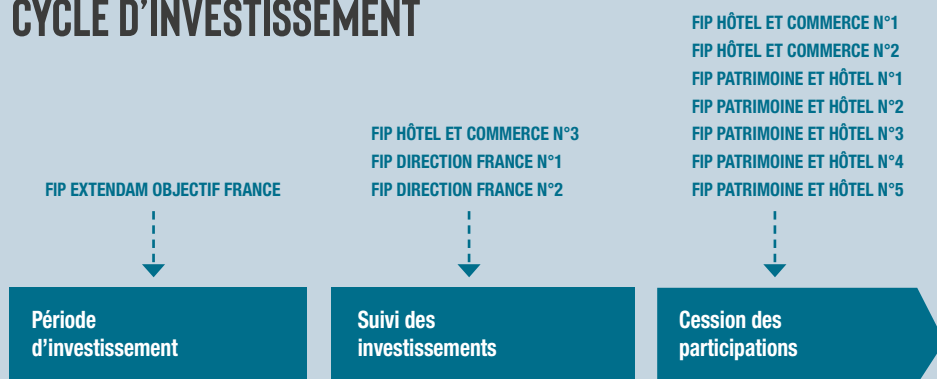
Néanmoins, nous attirons votre attention sur le fait que nos hypothèses présentent des risques inhérents à l'activité de capital investisseur. Les projections de trésorerie prises en compte pour la valorisation au 31 décembre 2020 pourraient ne pas refléter l'évolution que connaîtront les participations 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	31/12 2009	31/12 2010	31/12 2011	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
FIP COMMERCE & FONCIER N°1	2010	VL + Distributions		9,99 €	9,61 €	9,51 €	9,81 €	10,20 €	10,45 €	10,33 €	9,68 €	9,48 €	9,98 €		
		Montant des frais cumulés		-	0,45 €	0,89 €	1,32 €	1,76 €	2,16 €	2,57 €	2,96 €	3,35 €	3,73 €		
		Montant des frais		-	0,45 €	0,44 €	0,44 €	0,43 €	0,41 €	0,41 €	0,39 €	0,38 €	0,38 €		
FIP HÔTEL & COMMERCE N°1	2011	VL + Distributions			10,00 €	9,73 €	9,79 €	10,27 €	10,38 €	10,04 €	9,83 €	9,44 €	9,92 €		
		Montant des frais cumulés			-	0,42 €	0,85 €	1,29 €	1,68 €	2,08 €	2,48 €	2,88 €	3,26 €	3,42 €	
		Montant des frais			-	0,42 €	0,42 €	0,44 €	0,39 €	0,40 €	0,39 €	0,40 €	0,38 €	0,16 €	
FIP HÔTEL & COMMERCE N°2	2012	VL + Distributions				10,00 €	9,88 €	9,88 €	10,22 €	9,65 €	10,00 €	10,15 €	10,33 €		
		Montant des frais cumulés				-	0,53 €	1,02 €	1,43 €	1,85 €	2,25 €	2,65 €	3,05 €	3,45 €	
		Montant des frais				-	0,53 €	0,49 €	0,41 €	0,42 €	0,40 €	0,40 €	0,41 €	0,40 €	
FIP HÔTEL & COMMERCE N°3	2013	VL + Distributions					10,00 €	9,87 €	9,47 €	9,80 €	10,26 €	10,89 €	11,23 €		
		Montant des frais cumulés					-	0,44 €	0,83 €	1,22 €	1,60 €	2,00 €	2,39 €	2,79 €	
		Montant des frais					-	0,44 €	0,39 €	0,39 €	0,39 €	0,39 €	0,39 €	0,40 €	
FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE	2018	VL + Distributions												9,57 €	
		Montant des frais cumulés												0,21 €	0,61 €
		Montant des frais												0,21 €	0,40 €

Les Fonds Patrimoine & Hôtels N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, ainsi que le Fonds Direction France N°1 et N°2 figureront dans la lettre d'information du premier semestre 2021, puisque leur exercice comptable se clôture au 30 juin 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

Sur décision de la société de gestion, la durée de vie du fonds Patrimoine et Hôtel N°4 a été prorogée, pour la deuxième fois, jusqu'au 18 novembre 2022. Une note d'information spécifique concernant la prorogation de ce fonds est jointe à votre lettre d'information du second semestre 2020.

AVANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°1*

4 participations - 4 hôtels

FONDS INVESTI À 100%

RESTE À INVESTIR 0%

FIP HÔTEL ET COMMERCE N°2*

5 participations - 12 hôtels

FONDS INVESTI À 100%

RESTE À INVESTIR 0%

FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°2*

6 participations - 11 hôtels

FONDS INVESTI À 100%

RESTE À INVESTIR 0%

FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°3*

6 participations - 11 hôtels

FONDS INVESTI À 100%

RESTE À INVESTIR 0%

FIP HÔTEL ET COMMERCE N°3

3 participations - 4 hôtels

FONDS INVESTI À 100%

RESTE À INVESTIR 0%

FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°4*

15 participations - 21 hôtels

FONDS INVESTI À 100%

RESTE À INVESTIR 0%

FIP PATRIMOINE ET HÔTEL N°5

26 participations - 30 hôtels

FONDS INVESTI À 100%

RESTE À INVESTIR 0%

FIP DIRECTION FRANCE N°1

22 participations - 34 hôtels

FONDS INVESTI À 100%

RESTE À INVESTIR 0%

FIP DIRECTION FRANCE N°2

25 participations - 37 hôtels

FONDS INVESTI À 100%

RESTE À INVESTIR 0%

FIP EXTENDAM OBJECTIF FRANCE

5 participations - 6 hôtels

FONDS INVESTI À 50%

RESTE À INVESTIR 50%

* Fonds en pré-liquidation

PRINCIPALES PARTICIPATIONS PRISES
PAR LES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2020*

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
ATLAS	5 hôtels	Auxerre											
ALGONQUIN FRANCE HOTEL SERVICES	Hôtel MGallery La Défense (actif en cours d'acquisition)	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												
AUXERROISE D'HOTELLERIE	Hôtel les Clairions, ibis Styles	Auxerre, Montargis											
BABEL HOTELS BELLEVILLE	Hôtel économique	Paris Ménilmontant											
BELFORT INVESTISSEMENT	Best Western et Kyriad	Belfort											
BLUBOX	Hôtel économique	Clamart											
BY GEORGETTE FOREZ	Best Western (actif en cours d'acquisition)	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	Hôtel Philéas	Paris											
G & C DEVELOPPEMENT	Globe & Cecil, hôtel Le Simplon, Hôtel Le Phénix	Lyon											
GAP INVESTISSEMENTS	ibis GAP	Gap											
HAF	Hôtel Aujon	Flaine											
HBB	Hôtel restaurant Oh La La !	Bastille											
HCG	Hôtel Citadines (actif en cours d'acquisition)	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 PARIS COLOMBES	Hôtel Courtyard by Marriott	Paris La Défense											
HÔTEL DES VICTOIRES	Hôtel Odyssey	Paris											
HÔTELIÈRE EP	Hôtel Best Western Premier Saint-Honoré et Hôtel Best Western Premier Marais Grands-Boulevard	Paris											
ISPAR	Best Western Opéra	Paris											

**PRINCIPALES PARTICIPATIONS PRISES
PAR LES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2020***

PME	ACTIFS	PATRIMOINE ET HOTEL N°1	HOTEL ET COMMERCÉ N°1	PATRIMOINE ET HOTEL N°2	HOTEL ET COMMERCÉ N°2	PATRIMOINE ET HOTEL N°3	HOTEL ET COMMERCÉ 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	Hôtel Kaya Les Ménuires											
LE PLAN B	Le Plan B Hôtel Living Chamonix - Mont-Blanc											
LEFOR	Hôtel Mercure Evry Lisses											
LE TERMINUS	Saint Georges Hôtel & Spa Chalon-sur-Saône											
LHR GROUPE	Restaurants Subway, Baïla Pizza et Au Bureau Rhône-Alpes											
MACONNAISE D'HOTELLERIE	Hôtel Mercure Mâcon											
MANOSQUE INVESTISSEMENT	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	Hôtels Comète et Tamaris Paris											
NUI HOTELS	ibis Styles 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											
SEHP	Hôtels ibis Styles et ibis Budget Pertuis											
SFHAR	Hôtel l'Arsenal Toulon											
SHCGI	Hôtel Mercure Chambéry Gare											
SHERA (ANCIENNEMENT SHPOI)	3 hôtels ibis Chambéry et Challes-les-Eaux											
SOCIÉTÉ HÔTEL ÉCONOMIQUE DE BESANÇON	ibis Styles Besançon											
TEMPOS HÔTELS	Hôtels Morgane, Les Aiglons, Mercure Les Bossons, Les Bruyères Chamonix, Les Ménuires, Les Arcs											
VALAZUR	Hôtel ibis Nice Aéroport Promenade Nice											
VALNEVA	Hôtel Flanelle Paris											
VLP9	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.

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 : mars 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 [LinkedIn](#)

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