REPORTING SEMESTRIEL – DÉCEMBRE 2020

MANDAT HÔTELIER ISF 2014

A travers le Mandat hôtelier ISF 2014, vous avez investi dans trois entreprises dont l'objet est la détention d'un fonds de commerce hôtelier associé ou non à l'immobilier. Cette lettre semestrielle met en avant les caractéristiques, performances et points de vigilance de chaque investissement.

Vous trouverez ci-après les dernières actualités de ces trois sociétés.

Au 31/12/2020, le mandat 2014 présente une valorisation de -38% par rapport au prix de revient (hors avantage fiscal)
Cette valorisation globale tient compte de l'impact estimé du COVID sur les performances et plus précisément :

- D'une provision de 19% sur les titres de la SAS Hôtel du Taur
- D'une provision de 59% sur les titres de la SAS Hôtel Ermitage
- D'une provision de 35% sur les titres de la SAS Hôtel des Ecrins

SAS Hôtel du Taur
Ibis Styles Toulouse Centre Capitole

★★★

Informations sur la Société :

- ✓ Propriétaire du fonds de commerce de l' Ibis Styles Toulouse Centre Capitole
- ✓ Participation minoritaire du Mandat ISF 2014

Informations sur l'hôtel :

- ✓ 70 chambres
- ✓ Hôtel 3★ sans restauration
- ✓ Emplacement exceptionnel : situé place du Capitole à Toulouse
- ✓ Investissement en Juin 2014

PM TTC* 2019 (Réalisé) 103 €
TO* 2019 (Réalisé) 85 %
CA HT* 2019 (Réalisé) 2,3 M€ HT

PM TTC* 2020 (Réalisé) 96 €
TO* 2020 (Réalisé) 46 %
CA* 2020 (Réalisé) 1,2 M€ HT

Actualités et Perspectives :

- ✓ Hôtel entièrement rénové en 2017 sous l'enseigne Ibis Styles et qui a connu un accroissement de son activité depuis (CA 2019 : 2,3 m€ HT).
- ✓ L'hôtel a fermé en raison de la crise sanitaire à partir du 18 mars 2020 et a pu rouvrir le 08 juin.
- ✓ En raison du COVID, l'hôtel a obtenu un PGE de 550 k€ et un différé de 12 mois sur ses financements en place.
- ✓ Les titres sont provisionnés à 19% en raison de l'impact de la crise de la COVID.

SAS Hôtel Ermitage
Mercure Paris Ouest Saint-Germain-en-Laye

★★★

Informations sur la Société :

- ✓ Propriétaire du fonds de commerce et des murs du Mercure Paris Ouest Saint-Germain-en-Laye
- ✓ Participation majoritaire du Mandat ISF 2014 et Mandat ISF 2016

Informations sur l'hôtel :

- ✓ 56 chambres
- ✓ Hôtel 3★ avec restauration
- ✓ 4 salles de réunion
- ✓ Situé à proximité du Château de Saint-Germain-en-Laye
- ✓ Racheté en juillet 2014

PM TTC* 2019 (Réalisé) 119 €
TO* 2019 (Réalisé) 62 %
CA HT* 2019 (Réalisé) 2,0 M€ HT

PM TTC* 2020 (Réalisé) 104 €
TO* 2020 (Réalisé) 21 %
CA* 2020 (Réalisé) 0,5 M€ HT

Actualités et Perspectives :

- ✓ Hôtel géré par AccorHotels dans le cadre d'un contrat de management sous enseigne Mercure depuis septembre 2015.
- ✓ Les travaux pour la partie extérieure (jardin et terrasse) ont été réalisés au 1er semestre 2018.
- ✓ L'activité restauration (séminaires, banquets…) a été arrêtée (car non rentable) en janvier 2020 ce qui explique une partie de la baisse de CA 2020 vs. 2019 conjuguée à la fermeture de l'hôtel le 18 mars 2020. La réouverture de l'hôtel a été réalisée fin août 2020.
- ✓ En raison du COVID, l'hôtel a obtenu un PGE de 489 k€ et un différé de 12 mois sur ses financements en place.
- ✓ Compte tenu du contexte et des performances en baisse, les titres sont provisionnés à hauteur de 59% de leur valeur

(*) CA : chiffre d'affaires, PM: Prix Moyen, TO : taux d'occupation

SAS Hôtel des Ecrins

Kyriad Grenoble Centre

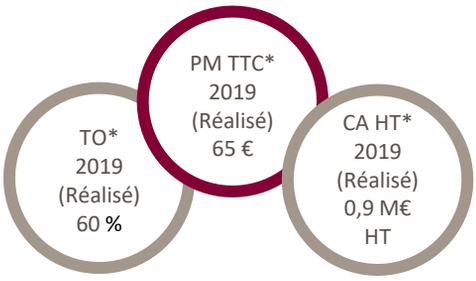
★★★

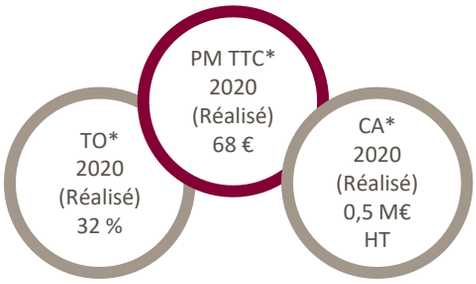
Informations sur la Société :

- ✓ Propriétaire du fonds de commerce et des murs de l'hôtel Kyriad Grenoble Centre

Informations sur l'hôtel Kyriad :

- ✓ 56 chambres
- ✓ Hôtel 3★ avec restauration
- ✓ 1 salle de réunion
- ✓ Centre de Grenoble
- ✓ Racheté en décembre 2014





Actualités et Perspectives :

- ✓ L'hôtel a été acheté en décembre 2014 et est passé sous enseigne Kyriad (contrat de franchise) depuis le 1er janvier 2016 : Marché toujours difficile (absence de congrès majeurs, absence d'évènements touristiques).
- ✓ L'hôtel a été fortement impacté par le Covid-19 avec une fermeture le 17 mars et une réouverture le 02 juin. Le second semestre a été relativement stable avec un taux d'occupation supérieur à 30%, y compris lors du second confinement.
- ✓ Malgré le contexte, bonne prise en main mi-mars de l'hôtel par notre nouvelle directrice.
- ✓ **La SAS Hôtelière Lancinoise,** détenue depuis 2015 par la SAS Hôtel des Ecrins et propriétaire du fonds de commerce de l'hôtel Victoria à Lyon, a été cédée en octobre 2019 à un véhicule conseillé par Turenne Capital. La SAS Hôtel des Ecrins a réalisé un multiple de 1,2x sur cette opération et a également apuré une partie de ses dettes historiques. Cette cession permet à la SAS Hôtel des Ecrins d'avoir une trésorerie confortable dans un contexte COVID compliqué, raison pour laquelle aucun PGE n'a été demandé aux banques. Un report de 12 mois sur les dettes moyen terme a tout de même été mis en place.
- ✓ Néanmoins compte tenu du contexte de l'hôtel les titres sont provisionnés à hauteur de 35%.

(*) CA : chiffre d'affaires, PM: Prix Moyen, TO : taux d'occupation, GOI : Gross Operating Income (Résultat d'exploitation avant redevances Accor, taxes et coût de financement)

Il est rappelé que des frais de gestion indirects correspondant aux honoraires de conseil et de suivi (comprenant le coût du directeur des opérations hôtelières) sont facturés aux PME hôtelières par Turenne Capital. Ils sont supportés indirectement par le mandant en raison de son investissement au capital de ces PME et sont déduits de la commission de gestion annuelle. Ces PME sont exposées aux évolutions de la conjoncture économique, aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Ces informations sont détaillées dans les articles 8.1 et 5.1 des conditions générales du mandat.

Un Directeur des Opérations Hôtelières a rejoint Turenne Capital en septembre 2017. Ce recrutement, approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 18 juillet 2017, répond à deux objectifs en faveur des mandants :
- Optimiser les performances de nos participations afin de maximiser les plus-values lors de la cession des hôtels avec une véritable création de valeur additionnelle ;
- Limiter le recours à des prestataires externes utilisés par les participations hôtelières. En effet, ce Directeur pleinement opérationnel, est un expert de l'exploitation hôtelière. Son recrutement permet de diminuer fortement le recours à des prestataires externes, parfois onéreux, actuellement utilisés par ces participations.

Avertissement

Ce document a pour objet de présenter, à titre purement informatif, des éléments sur le mandat auquel vous avez souscrit.

La Société de gestion rappelle que son mandat n'est pas à capital garanti, qu'il comporte notamment des risques de perte en capital, des risques particuliers liés aux PME éligibles et qu'il prévoit une durée de blocage longue. Bien que Turenne Capital ait pour objectif d'organiser la cession des titres dans les meilleures conditions, les titres présentent un risque d'illiquidité et la Société de gestion ne peut garantir leur cession ou rachat immédiatement à l'issue du délai fiscal de conservation des Titres. L'ensemble des risques du mandat sont détaillés à l'article 5. 1 des conditions générales.

Les informations, opinions, analyses contenues dans ce document ne sauraient avoir une quelconque valeur contractuelle ; seules les informations contenues dans les conditions générales et dans les conditions particulières font foi. Elles sont disponibles à tout moment sur simple demande.

Enfin, il est rappelé que le mandat ne fait pas l'objet d'un agrément et n'est pas validé par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Cependant, ce document a été élaboré selon la position-recommandation AMF n°2007-21 relative aux obligations professionnelles à l'égard des clients non professionnels en matière de gestion de portefeuille pour le compte de tiers, mise à jour le 30 juin 2016.