

# LETTRE D'INFORMATION FCPR HÔTELS SÉLECTION EUROPE N°1

1<sup>er</sup> semestre 2017

DOSSIER SPÉCIAL

L'EUROPE, UNE DESTINATION PRISÉE

PAGE 3

FOCUS SUR LES INVESTISSEMENTS

AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2017

PAGE 4

INFORMATIONS FINANCIÈRES

AU 30 JUIN 2017

PAGE 7

## ÉDITO



Jean-Marc Pallhon,  
Président d'Extendam

PAGE 2

## 2017, une dynamique de croissance pour les hôteliers européens

**En 2016, le volume des transactions hôtelières en Europe a atteint 19 milliards d'euros\*, plaçant notre continent en deuxième position derrière le continent américain et devant l'Asie. Ce volume ne cesse de progresser puisqu'il présente un taux de croissance de 25% au cours des 5 dernières années.**

**Outre ces résultats, l'hôtellerie européenne peut également se réjouir d'un bon début d'année 2017, au vu des indicateurs enregistrés par le secteur. Tous les pays de la région enregistrent des gains de fréquentation témoignant d'une dynamique structurelle positive.**

Cette tendance se confirme en France métropolitaine où la fréquentation hôtelière a poursuivi sa croissance au premier trimestre 2017, atteignant un niveau inédit pour cette période.

La progression de la clientèle tant française qu'étrangère, profite essentiellement aux hôtels haut de gamme (4 ou 5 étoiles). Son retour se confirme dans les hôtels de l'agglomération parisienne (+9,9%), tiré notamment par la fréquentation touristique étrangère en belle progression (+12,6%) sur ce 1<sup>er</sup> trimestre.

Au niveau national, la clientèle privilégie nettement l'hôtellerie de chaîne (fréquentation en hausse de +4,1%), avant tout en raison d'un accroissement de l'offre\*\*.

La reprise de l'hôtellerie française se confirme au premier semestre !

> \* Source : PWC Analysis – mars 2017  
\*\* Source : INSEE – avril 2017

## Le secteur de l'hôtellerie en 2017

Chiffres clés du secteur hôtelier en Europe en 2016

**19 Mrds€**

volume des transactions hôtelières en Europe en 2016\*

**+25%**

progression moyenne du volume des transactions hôtelières en Europe au cours des 5 dernières années\*

**64,3%**

taux d'occupation moyen des hôtels en France en 2016\*\*

> \*Source : PWC Analysis – mars 2017  
\*\*Source : MKG Conseil - European Hospitality Report - décembre 2016

# L'Europe, une destination prisée



## **2 milliards de touristes sont attendus en 2025 dont plus de 40% cibleront l'Europe !**

En 2016, 1,2 milliard de touristes ont parcouru le monde. En 2025, ils devraient être 2 milliards dont 40% cibleront l'Europe. Grâce à son patrimoine historique, la variété et la qualité de ses paysages, une richesse culturelle qui lui est enviée et son véritable art de vivre, l'Europe dispose d'un potentiel d'attraction incontestable se confirmant chaque année un peu plus !

Malgré un contexte peu propice en 2016, le tourisme en Europe a de nouveau fait preuve d'une force et d'une résilience extraordinaires. Le secteur affiche en effet une croissance soutenue pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive !

Les 28 pays de l'Union européenne ont enregistré une hausse de 4% pour l'accueil des touristes internationaux en 2016. Un taux de croissance solide et supérieur à la moyenne mondiale. 21 millions d'arrivées supplémentaires ont été comptabilisées, portant en Europe le nombre de touristes internationaux à 499 millions au total.

Grâce à ces bons résultats, le secteur du tourisme contribue chaque année davantage à la croissance économique et à la création d'emploi de l'Union européenne.

«*Le tourisme est aujourd'hui l'un des grands piliers stratégiques de l'UE pour soutenir l'emploi*» confirme Taleb Rifai, secrétaire général de l'Organisation Mondiale du Tourisme.

# NOS INVESTISSEMENTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2017

PAGE 4

## Extendam accompagne le développement d'hôtels 4 étoiles Globe & Cecil à Lyon avec Bpifrance via la PME G & C Développement

### EN QUELQUES MOTS :

Situé en plein cœur de Lyon dans le quartier de la Presqu'île, l'hôtel Globe & Cecil est un établissement 4 étoiles de 60 chambres. Dirigé par la famille Renart depuis 50 ans, l'hôtel est un des plus anciens établissements de Lyon en exploitation. A 5 minutes du Vieux Lyon et à 2 pas de la place Bellecour, le Globe & Cecil a su, au fil des années, développer un savoir-faire d'artisan hôtelier apprécié de la clientèle d'affaires comme des touristes à la recherche d'un accueil personnalisé.

### OBJECTIFS DE L'INVESTISSEMENT :

L'investissement d'Extendam auprès des dirigeants de Globe & Cecil permettra au groupe de développer sa marque et de capitaliser sur une identité unique et différenciante fondée sur son indépendance, le style de ses hôtels, son approche artisanale de l'hôtellerie et la création de lieux de rencontre ouverts sur la ville. Le groupe entend également se déployer grâce à l'acquisition de nouveaux établissements comme l'hôtel Simplon, situé sur la Presqu'île.



Chiffres clés

# 1,9 M€

chiffre d'affaires  
attendu en 2017

# 1

1 nouvelle  
ouverture d'hôtel  
à horizon 2018



## Extendam accompagne le développement de Paris Inn Group en co-finançant un hôtel au cœur de Paris via la PME ISPAR

### EN QUELQUES MOTS :

Situé au cœur du 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, à deux pas de la place de la Madeleine dans le quartier de l'Opéra Garnier, le Best Western Premier Opéra Opal dispose de 33 chambres dont 2 suites, d'une salle de petit déjeuner et d'un business corner. Ce boutique-hôtel 4 étoiles constitue le lieu idéal pour les déplacements d'affaires et/ou de loisirs à Paris.

### OBJECTIFS DE L'INVESTISSEMENT :

Accompagner le développement d'un groupe hôtelier renommé, Paris Inn Group, en participant à l'achat des murs, du fonds de commerce et des travaux de rénovation d'un actif de qualité.

### Chiffres clés

# 86%

taux d'occupation  
de l'hôtel en 2016

# 142 €

prix moyen HT  
de la chambre en 2016

# 1,5 M€

chiffre d'affaires  
de l'hôtel en 2016

## Extendam participe à la construction d'un complexe hôtelier idéalement situé à Nice via la PME Compagnie Hôtelière de Nice

### EN QUELQUES MOTS :

C'est au cœur du quartier « Grand Arénas » à 300 mètres de l'aéroport de Nice, 5ème ville de France, que sortira de terre en 2019, un nouvel ensemble hôtelier composé d'un Holiday Inn Express de 131 chambres et d'un Crowne Plaza de 129 chambres. Grâce au futur pôle multimodal Nice-Aéroport qui connectera l'aéroport international de Nice Côte d'Azur, les lignes TGV, TER ainsi que le réseau de tramway, le nouveau quartier d'affaires Grand Arénas devrait attirer une clientèle d'affaires captive pour cette nouvelle offre hôtelière.

### OBJECTIFS DE L'INVESTISSEMENT :

Contribuer à la création d'une offre hôtelière de qualité dans un esprit simple et efficace au sein d'un véritable écrin architectural et design conçu par l'architecte catalan Josep Lluís Mateo.



### Chiffres clés

# 131

nombre de chambres  
du Holiday Inn Express

# 129

nombre de chambres  
du Crowne Plaza

# 8 M€

chiffre d'affaires cumulé  
des deux hôtels pour la 1<sup>ère</sup>  
année complète d'exploitation

# INFORMATIONS FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2017



## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DES FONDS

	VL d'origine en €	VL en € au 30/06/2017	Évolution depuis l'origine
FCPR Hôtels Sélection Europe N°1	1000	963,11	-3,69%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

### Note sur la méthode de calcul

La méthode appliquée pour la valorisation des investissements hôteliers est volontairement prudente.

Elle a été validée par les commissaires aux comptes du Fonds : le cabinet EY. 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.

Le cabinet mandaté est In Extenso, membre de Deloitte (6 000 collaborateurs et associés). Il s'agit d'un des leaders du conseil dans le secteur du tourisme, de l'hôtellerie et de la restauration. Le département regroupe les compétences et savoir-faire de plusieurs dizaines de collaborateurs en France.

Le cabinet dispose aujourd'hui d'une expérience significative en matière d'études dans l'industrie du Tourisme et de l'Hôtellerie, et publie une étude mensuelle sur les performances hôtelières en Europe. C'est un cabinet établi, dont la réputation est reconnue par tous.

Compte tenu de la méthode de calcul retenue et des frais de gestion venant s'imputer sur l'actif du Fonds, l'évolution de la valeur liquidative depuis la constitution du Fonds est conforme à nos anticipations.

	Investissements	Date d'atteinte des quotas	Suivi des investissements	Fin de vie théorique du Fonds	Prorogation maximum du Fonds
FCPR Hôtels Sélection Europe N°1		31/12/2018		27/05/2023	27/05/2025

> Investissements : Période de 2 ans en moyenne pour investir et atteindre le quota minimum d'investissement que le Fonds doit respecter réglementairement.

> Suivi des investissements : Les investissements sont généralement détenus pendant une période de 3 ans minimum durant laquelle la société de gestion suit l'évolution des sociétés en portefeuille et accompagne leur développement.

## Liste des participations au 30 juin 2017

Au 30 juin 2017, le FCPR Hôtels Sélection Europe N°1 a investi, via des PME, dans les hôtels suivants :

- // Compagnie Hôtelière de Nice - Hôtels Crowne Plaza et Holiday Inn Express - Nice
- // G & C Développement - Hôtels Globe & Cecil - Lyon
- // ISPAR - Best Western Premier Opéra Opal - Paris

## 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 veuillez vous référer 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 : août 2017 -



79 rue La Boétie - 75008 Paris  
TEL 01 53 96 52 50  
[www.extendam.com](http://www.extendam.com)

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

SUIVEZ NOTRE ACTUALITÉ SUR NOTRE PAGE 