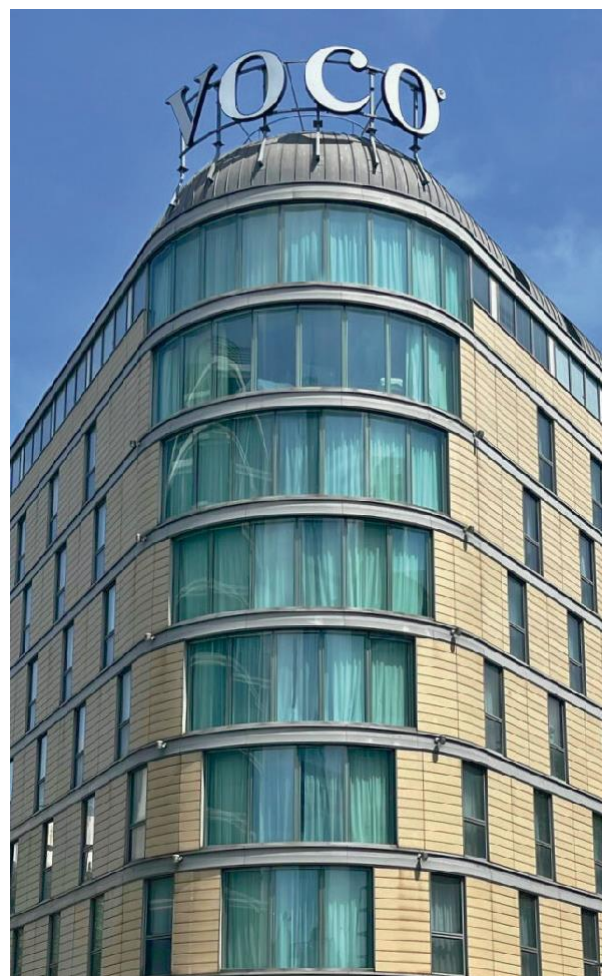




EXTENDAM

Gérant de Fonds Institutionnels dédiés à l'investissement Hôtelier Européen



EXTENDAM - L'hôtellerie, une classe d'actifs incontournable

Intervenants:



Jean-Marc PALHON

Président



Jennifer OTERO

*Directrice des Relations
Investisseurs Institutionnels*



Cécile LECLERC

Responsable ESG



Marty Hôtel, Tapestry Collection by Hilton - Bordeaux

01

EXTENDAM EN BREF

EXTENDAM - Leader de l'investissement hôtelier en Europe

EXTENDAM EN CHIFFRES

391

HÔTELS

4,8 Mds €
VALEURS
D'ACTIFS BRUTES

31 000

CHAMBRES

250

INVEST.

7

AU S1 2025

120

DÉSINVEST.

8

AU S1 2025

50

COLLABORATEURS

 52%
Femme

 48%
Homme

 Great Place
To Work®

Source : Extendam - 30/06/2025

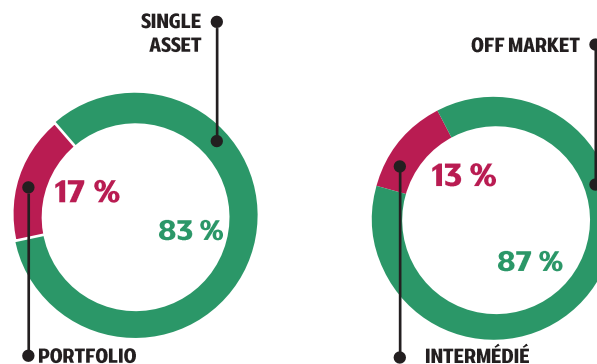
ACTEUR LE PLUS ACTIF EN EUROPE

CLASSEMENT DES ACTEURS LES PLUS ACTIFS

	2023	2024
1	EXTENDAM	EXTENDAM
2	Whitbread	Fattal Hotel Group
3	Dalata	Gruppo Statuto
4	Fattal Hotel Group	Criterion Capital
5	Arrow Global	Travelodge

Source : Hilltop Hospitality - Février 2025

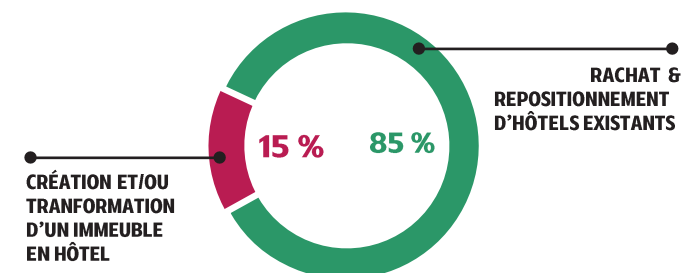
2019 6 ans 2024

134
INVEST.


Source : Extendam - 30/06/2025

PLUS FORTE COUVERTURE D'INVESTISSEMENT

**DÉTENTION
MURS ET FONDS
DE COMMERCE**
100 % ⁽¹⁾

 DES INVESTISSEMENTS
DEPUIS 5 ANS
⁽¹⁾ 95% du portefeuille historique

Source : Extendam

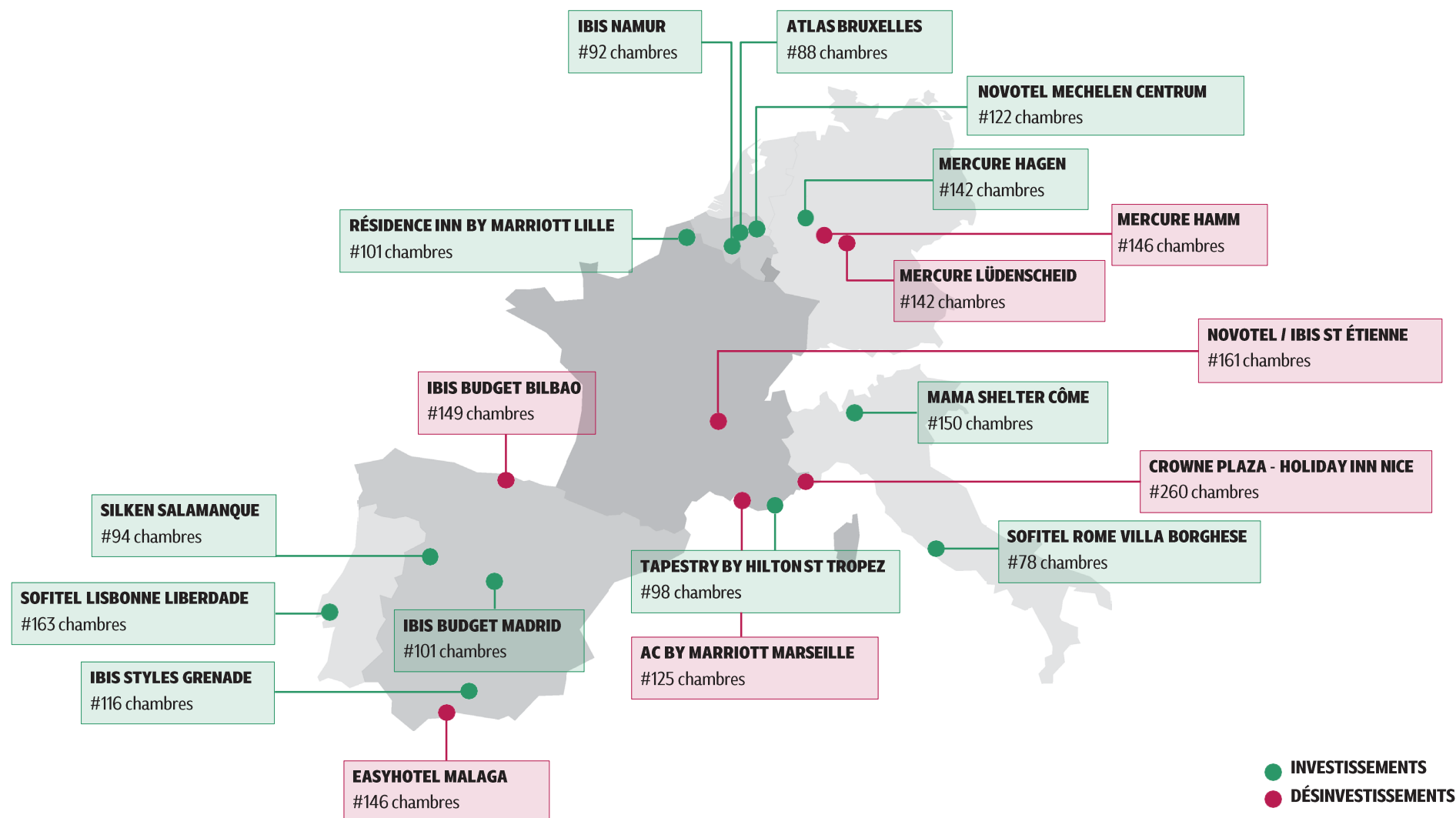
RÉPARTITION DU PARC HÔTELIER EUROPÉEN PAR CATÉGORIE

LUXURY	3 %	EXTENDAM
UPSCALE	16 %	
MIDSCALE	50 %	
ECONOMY & BUDGET	31 %	

Source : MKG / STR - Mai 2020

EXTENDAM - Leader de l'investissement hôtelier en Europe

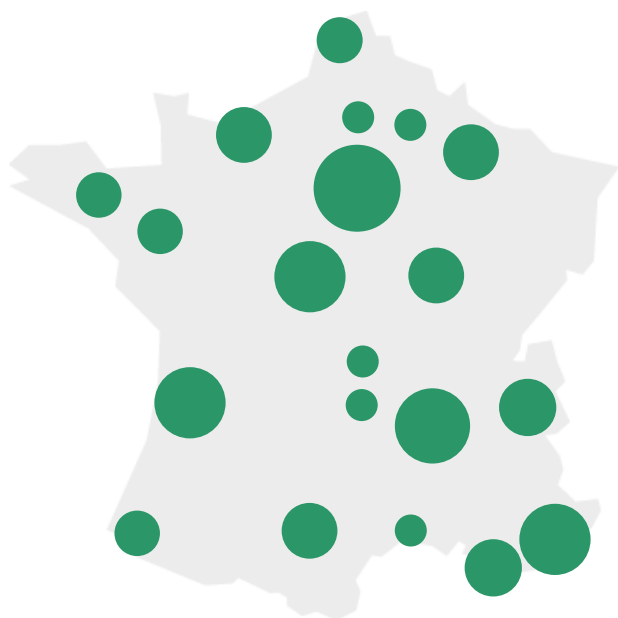
EXEMPLES D'OPÉRATIONS RÉALISÉES EN 2024 ¹



¹Exemples d'investissements réalisés par d'autres fonds gérés par Extendam, présentés à titre purement indicatif et ne préjugant pas de la performance des opérations d'investissements futures.

EXTENDAM - Une stratégie value add et diversifiante

PARC HÔTELIER EXTENDAM EN FRANCE - 305 HÔTELS



Emplacements sûrs (core)

- Centre-villes et périphéries de grosses, moyennes et petites agglomérations afin de contribuer aux développements des territoires

EXTENDAM, 1^{ER} INVESTISSEUR HÔTELIER POUR LE COMPTE DE TIERS EN FRANCE

+10 ENSEIGNES INTERNATIONALES PARTENAIRES



Enseignes disposant d'une part de marché de 83% sur les hôtels exploités sous enseigne en Europe continentale



LA MEILLEURE STRATÉGIE MARKETING POUR CHAQUE ACTIF

+70 EXPLOITANTS DIFFÉRENTS

Parmi les 100 plus grands exploitants hôteliers indépendants européens



34 exploitants avec lesquels EXTENDAM a réalisé plus d'une opération

Nb opérations	Nb exploitants
1	37
2 - 5	22
> 5	12

Données au 31/12/2024

LA MEILLEURE EXPLOITATION POUR CHAQUE ACTIF

Pourquoi investir en Murs & Fonds de commerce ?

DESCRIPTION DES DIFFÉRENTS TYPES DE DÉTENTION ET DE CONTRAT

MURS

BAIL COMMERCIAL

Les +

- **Flux sécurisé** pour le propriétaire des murs
- **Pas d'enjeux sociaux**

Les -

- **Risque opérationnel** lié au calcul du loyer (100% variable vs 100 % vs binaire)
- **Pas de captation de valeur** liée au fonds de commerce si le loyer est 100% fixe
- **Risque de paiement** du loyer
- Aucune maîtrise sur les **enjeux ESG**

MURS ET FONDS

CONTRAT DE GESTION

- **Corrélation** entre la **réussite** d'un projet hôtelier sur un territoire donné **et la maîtrise du suivi** des opérations / exploitations
- Permet de **capter la performance** liée à **l'exploitation tout en sécurisant** la création de valeur induite par la **détention des murs**
- **Un couple rendement/risque intéressant** avec des objectifs de TRI de 10 à 12% avec un TRI net moyen réalisé sur les 2 derniers fonds de 11,5 % (cf annexes : performance des Fonds)
- **Intrinsèquement plus résilient** que la détention de murs seuls notamment en période inflationniste
- **Investissements** à impacts complets et mesurables en matière **ESG**

Détention en direct



- **Risque courant** d'un contrat de Gestion
- 100% exposé au **risque opérationnel** (uniquement en direct)
- **Risque salarial** porté par le propriétaire pendant toute la durée du contrat (uniquement en direct)

Détention via un FPCI



**RISQUE COURANT D'UN
CONTRAT DE GESTION**



Sofitel Roma Villa Borghese

02

L'HÔTELLERIE EN EUROPE

L'hôtellerie européenne : Un marché unique au niveau mondial

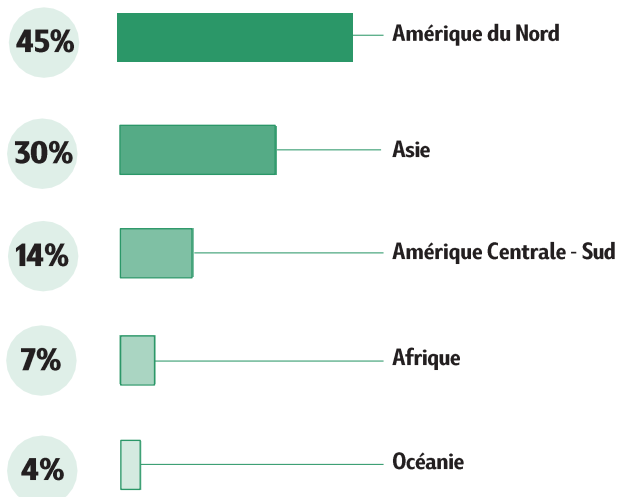
1^{ÈRE} DESTINATION TOURISTIQUE

+ 50%

DES FLUX DE VISITEURS
INTERNATIONAUX
CHAQUE ANNÉE

Source : ONU Tourisme

ORIGINE DES VISITEURS INTERNATIONAUX (NON U.E) VENANT EN EUROPE



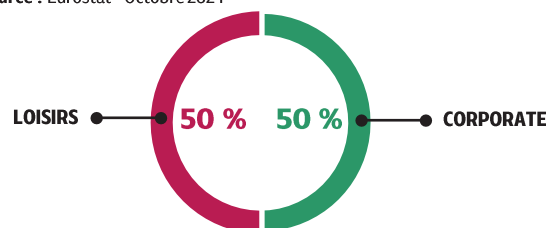
Source : Eurostat - Octobre 2024

CLIENTÈLE DOMESTIQUE EUROPÉENNE : LE PILIER DE LA RÉSILIENCE

84%

DE CLIENTS EUROPÉENS
DANS LES HÔTELS

Source : Eurostat - Octobre 2024



Semaine type par nature de clients	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
CORPORATE	70%	70%	70%	70%	20%	10%	50%
LOISIRS	30%	30%	30%	30%	80%	90%	50%

Source : Extendam

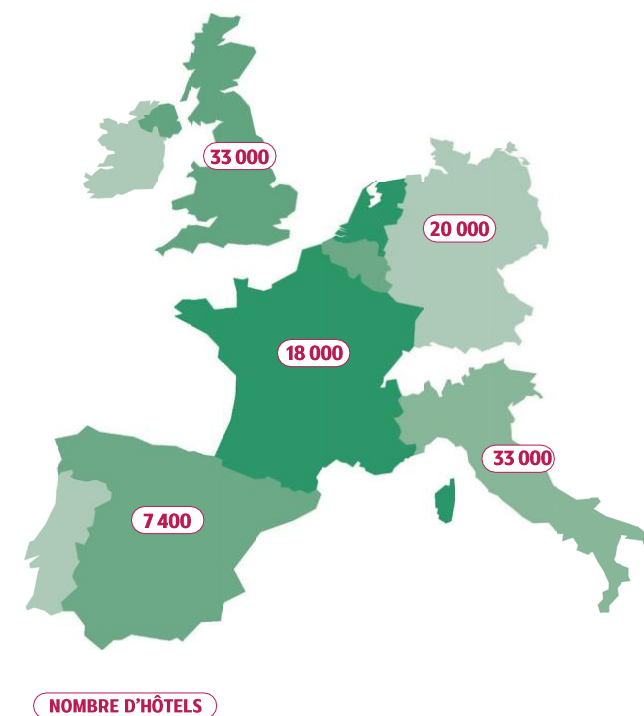
	Clients domestiques européens			Clients non européens
	NATIONAUX	AUTRES EUROPE	TOTAL	
BUDGET	95%	4%	99%	1%
ECONOMY	90%	7%	97%	3%
MIDSCALE	70%	20%	90%	10%
UPSCALE	30%	20%	50%	50%

Source : Accor - Mai 2017 / EXTENDAM - Mai 2020

1^{ER} PARC HÔTELIER MONDIAL

32%

DU PARC HÔTELIER MONDIAL

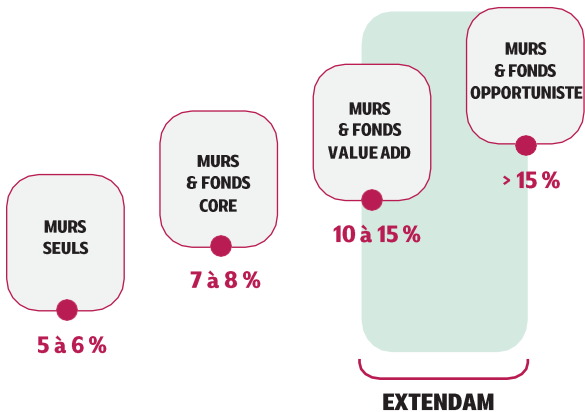


Source : MKG - In Extenso - Juin 2023

L'hôtellerie en Europe : l'opportunité d'investir en murs & fonds de commerce

PERFORMANCE

- Solidité de l'immobilier + Performance de l'exploitation
- Des perspectives de TRI à 2 chiffres



Source : Extendam (Estimation du TRI brut annuel)

FORTE DÉCORRÉLATION AVEC LES AUTRES CLASSES D'ACTIFS IMMOBILIERS

	Bureau	Commerce	Logistique	Hôtel (murs)
Bureau	1			
Commerce	0,72	1		
Logistique	0,92	0,79	1	
Hôtel (murs)	0,61	0,30	0,62	1

Source : IPD 2001- 2019 en eurozone

RÉSILIENCE

FACE À LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊTS / DE CAPITALISATION

TX DE CAPITALISATION	Q4 2021	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2024
Bureau Paris QCA	2,90 %	3,25 %	4,00 %	4,00 %
Logistique Grand Paris	3,50 %	4,25 %	4,50 %	4,90 %
Hôtellerie Paris Murs et Fonds ¹	4,93 %	4,90 %	5,46 %	5,63 %
Hôtellerie Province Murs et Fonds ¹	7,35 %	7,13 %	7,07 %	7,04 %

¹ Hors hôtellerie haut de gamme et Palaces

Sources : BNP Paribas - Le marché de l'investissement en France - Bilan 2024
In Extenso - Expertise Q4 2024

FACE À L'INFLATION

	2019	2022	2023	2024
Inflation	1,4 %	9,3 %	6,3 %	2,6 %
P.I.B. U.E.	+ 2 %	+ 3,6 %	+ 0,7 %	+ 0,9 %
RevPAR ⁽¹⁾			+ 18,3 %	+ 4,12 %
Taux d'Occupation ⁽¹⁾	74,4 %	64,4 %	70,4 %	70,9 %

⁽¹⁾ France - Allemagne - Belgique - Pays-Bas - Espagne - Portugal - Italie

Source : MKG

DURABILITÉ

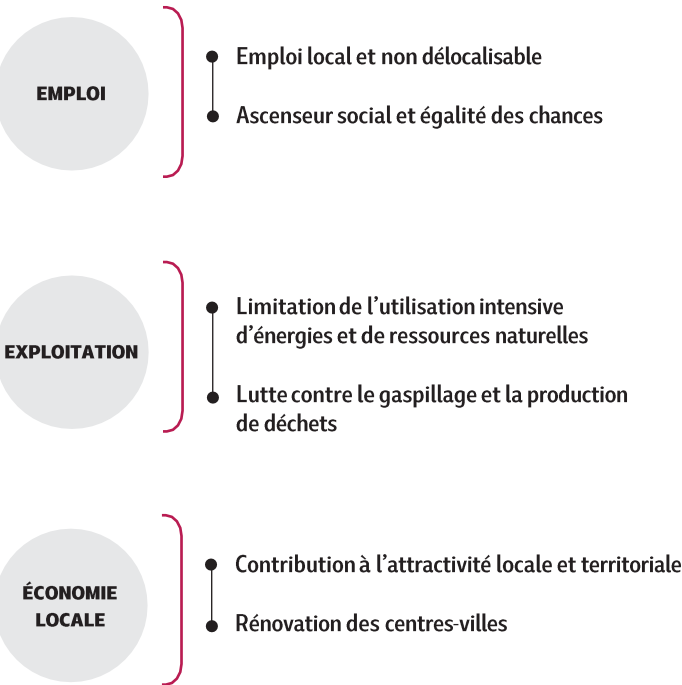
EFFICACITÉ : PAS DE DISCUSSIONS ENTRE BAILLEUR ET LOCATAIRE SUR LA PRISE EN CHARGE DES CAPEX

15%

DE L'ENVELOPPE TRAVAUX DÉDIÉE À LA RÉNOVATION THERMIQUE

Source : Extendam

SPECTRE D'INTERVENTION TRÈS LARGE AU-DELÀ DE LA SEULE RÉNOVATION THERMIQUE DES BÂTIMENTS





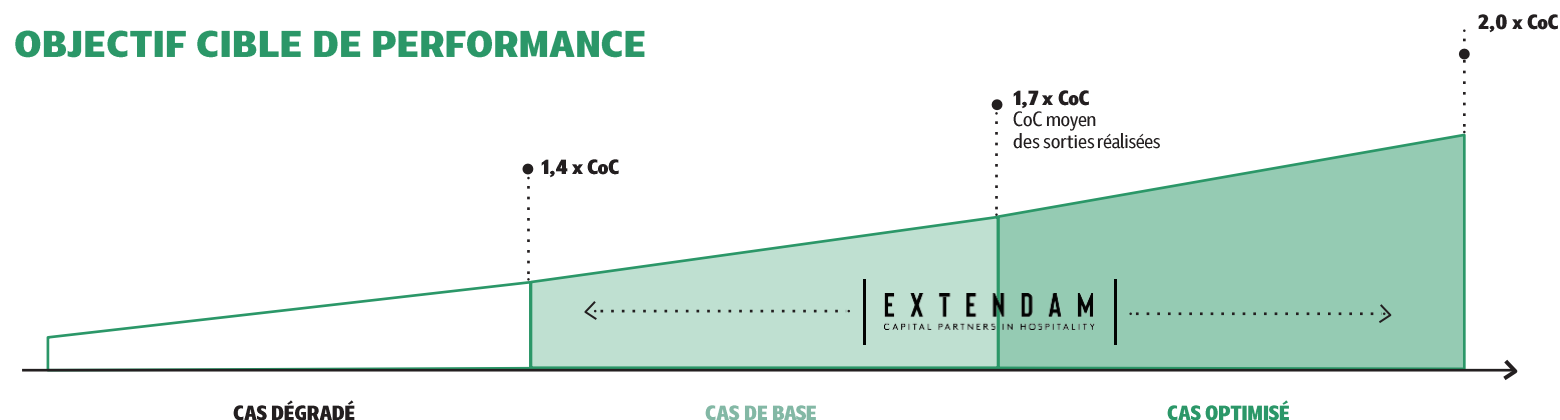
Grand Hotel Paris Chicago - Paris

03

EXTENDAM - UNE STRATEGIE UNIQUE

Track record - Une approche prudente avec des leviers de création de valeur identifiés

OBJECTIF CIBLE DE PERFORMANCE



CAS DÉGRADÉ

CAS DE BASE

CAS OPTIMISÉ

- Pas d'amélioration des performances
- Progression du CA à l'inflation et maintien de la marge d'EBITDA
- Sortie à iso multiple
- Création de valeur grâce au levier et à la rentabilité d'exploitation

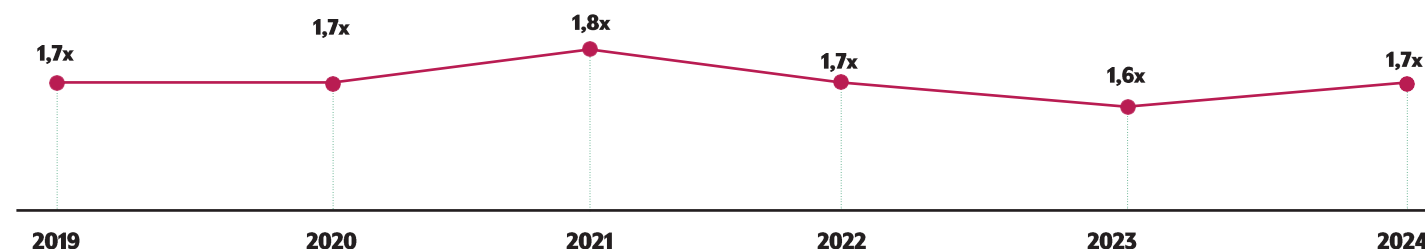
- Amélioration des performances grâce à un repositionnement (changement de marque, Capex, etc...)

- Sortie à iso multiple
- Création de valeur grâce au levier et à la rentabilité d'exploitation

- Optimisation du multiple
- Optimisation de la sortie (single asset ou portefeuille)
- Plus de rendement / plus de risque (risque permis, de change, ...)

PERFORMANCES MOYENNES RÉALISÉES : STABLE DANS LA DURÉE

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES ET NE SONT PAS CONSTANTES DANS LE TEMPS



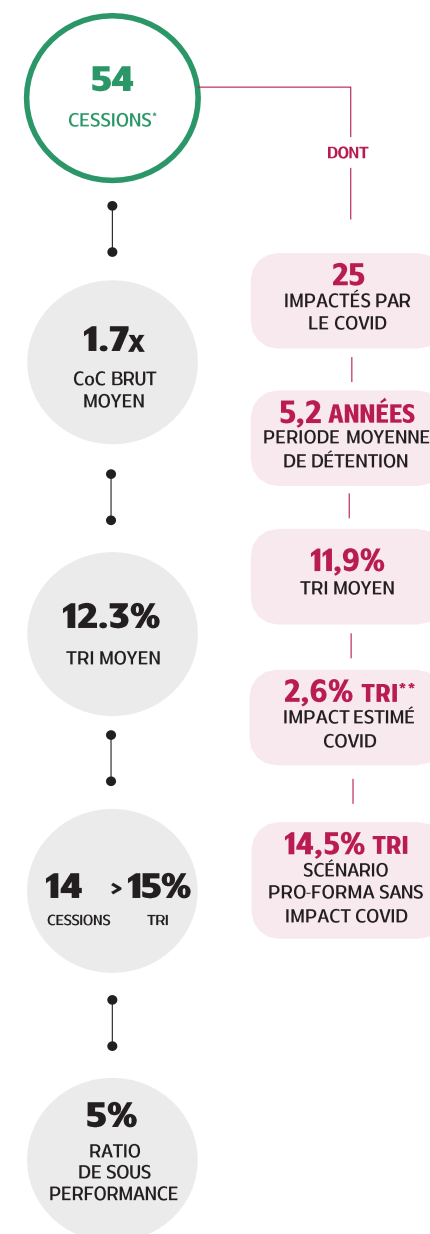
Source : Extendam - 30/09/2025

Multiple CoC : Cash on Cash

Scope : Hôtels > 1 étoile et > 50 chambres (Fonds non fiscaux)

* Cessions effectives ou en cours (Fonds non fiscaux)

** Hypothèse : Même CoC atteint un an plus tôt sans impact Covid



54

CESSIONS*

DONT

1.7x

CoC BRUT MOYEN

25

IMPACTÉS PAR LE COVID

5,2 ANNÉES
PÉRIODE MOYENNE
DE DÉTENTION

12.3%

TRI MOYEN

11,9%
TRI MOYEN2,6% TRI**
IMPACT ESTIMÉ
COVID

14 > 15%

CESSIONS TRI

14,5% TRI
SCÉNARIO
PRO-FORMA SANS
IMPACT COVID

5%

RATIO
DE SOUS
PERFORMANCE



Hôtel Maison Elle Amsterdam

04

ESG - INVESTIR DANS DES ACTIFS DURABLES

MISE EN PLACE D'UNE STRATÉGIE ESG STRUCTURANTE DEPUIS 2019

UNE AMBITION CLAIRE POUR ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION DURABLE DU SECTEUR HÔTELIER

UNE VISION GLOBALE

- Analyse des enjeux ESG spécifiques au secteur de l'hôtellerie
- Transcription des attentes réglementaires en actions concrètes pour le secteur de l'hôtellerie
- Exigence d'engagement et de transparence de la part des participations en parallèle d'un soutien actif à la mise en œuvre opérationnelle

UNE DÉMARCHÉ ÉVOLUTIVE

- Intégration dynamique des évolutions réglementaires et des référentiels de place (SFDR, taxonomie etc.)
- Développement d'outils de suivi et d'analyse pour structurer efficacement nos actions
- Construction progressive d'un socle de données et d'indicateurs pour pérenniser notre démarche et accompagner la transition du secteur



HILTON GARDEN INN SEVILLA

2019

- Mise en place d'une organisation interne autour de référents ESG

2020

- Contrat avec Betterfly Tourism (devenu FairMoove solutions) pour l'Affichage Environnemental dans nos participations

2022

- Création d'un Comité ESG au sein d'EXTENDAM
- Création d'une mission de Senior Advisor ESG
- 1^{ère} revue et reporting ESG sur le portefeuille d'actifs du FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE (« EHE »)

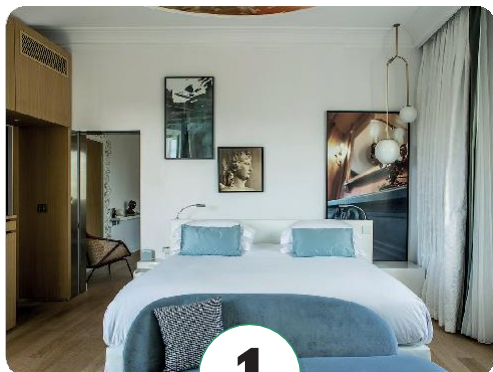
2023

- Nomination d'une Responsable ESG dédiée au sein d'EXTENDAM
- Consolidation de la stratégie ESG
- Validation de la grille d'analyse de pré-investissement
- Mise à jour des process internes et de la politique d'investissement responsable
- 1^{ers} investissements avec des fonds «Article 8 SFDR»

LES FONDAMENTAUX DE LA STRATÉGIE EXTENDAM

UNE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG À CHAQUE ÉTAPE DU CYCLE D'INVESTISSEMENT SUR L'IMMOBILIER ET L'EXPLOITATION HÔTELIÈRE

Chez EXTENDAM, la performance durable s'inscrit dans un **processus global et structuré**. Les enjeux ESG sont intégrés dès l'analyse des opportunités et suivis rigoureusement jusqu'au désengagement, afin de maîtriser les risques, atténuer les impacts négatifs et mettre en valeur les progrès et résultats atteints.



1

PRÉ-INVESTISSEMENT

- Analyse d'éligibilité de l'opportunité au regard de la politique d'exclusion d'EXTENDAM
- Évaluation systématique des risques, forces et faiblesses ESG de l'actif et du partenaire gestionnaire
- Due Diligence technique, juridique et environnementale



2

INVESTISSEMENT

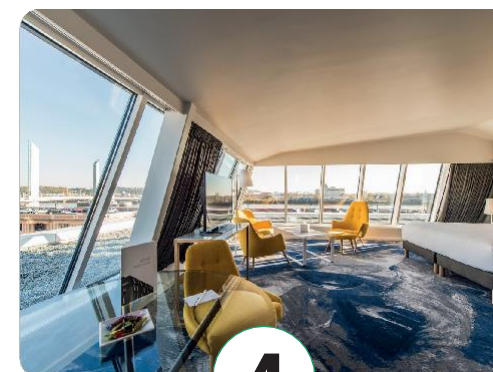
- Intégration d'objectifs ESG contractuels et d'engagements de transparence de la part du partenaire gestionnaire
- Audit et attribution d'une Note Environnementale par un expert indépendant
- Élaboration d'un plan d'actions ESG sur-mesure, fondé sur les recommandations de l'expert tiers et les constats de l'équipe d'investissement



3

SUIVI

- Suivi de l'exécution du plan d'actions ESG dans le cadre de l'asset management EXTENDAM des participations
- Accompagnement du tiers expert impliquant un suivi annuel et une mise à jour en année 3 de la Note Environnementale
- Reporting annuel d'indicateurs ESG
- Ajustement le cas échéant des honoraires de gestion du partenaire



4

DÉSINVESTISSEMENT

- Mise à jour de la Note Environnementale
- Bilan de progression (i) de la Note Environnementale et (ii) de la note d'évaluation interne
- Le cas échéant, ajustement des taux d'intérêts des obligations convertibles

1. SOFITEL ROME VILLA BORGHESE - 2. VOCO PARIS PORTE DE CLICHY - 3. CASON DEL TORMES MADRID - 4. SEEKO'O BORDEAUX

EXEMPLE D'ACTIONS ESG AU SEIN D'UNE PARTICIPATION

HÔTEL LA PÉROUSE NICE : RÉNOVATION COMPLÈTE DANS UN CONTEXTE BATIMENTAIRE CONTRAINT

(E) ENVIRONNEMENT

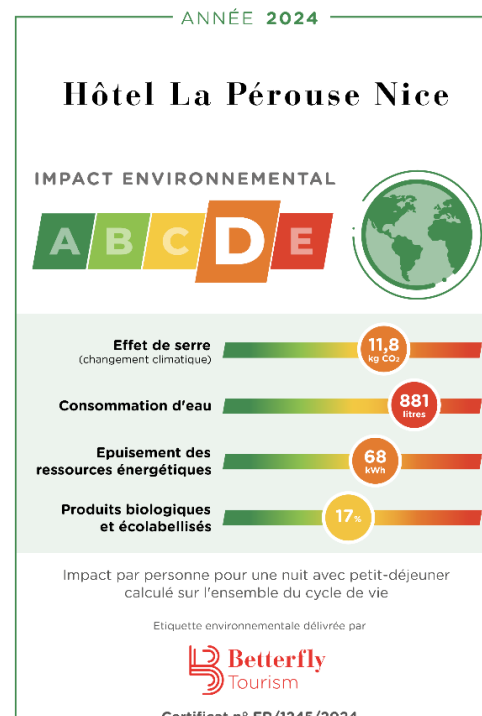
- Recyclage du mobilier supprimé dans le cadre des travaux
- Travaux intégrant la mise en place d'équipement hydroéconomes, le passage en LED, la mise en place de contacteurs, la réparation de fuite de la piscine
- Suppression du plastique
- Produits d'accueil et produits alimentaires locaux
- Formation et sensibilisation des équipes aux éco-gestes
- Jardin potager...

(S) SOCIAL

- Service de ménage (housekeeping) internalisé
- 43% de femmes en ETP et 71% des ETP cadres femme (2024)
- Niveau de service très qualitatif (9,4 sur Booking - 2024)
- Soutien à l'association SOS Grand Bleu
- Participation du Chef au dîner caritatif Lacassagne (centre de lutte contre le cancer)

(G) GOUVERNANCE

- 2 revues de performance financière et extra financière par an
- Suivi du plan d'actions
- Reporting des indicateurs S&G annuel
- Collaboration avec les acteurs du territoire



En savoir plus
sur l'association
SOS Grand Bleu



En savoir plus sur
la labellisation
Clef Verte



EXEMPLE D'ACTIONS ESG AU SEIN D'UNE PARTICIPATION

MGALLERY LE TALAIA HOTEL & SPA (ANCIEN RADISSON BLU BIARRITZ) : RENOVATION COMPLETE

(E) ENVIRONNEMENT

- Objectif BREEAM in use
- Travaux intégrant une rénovation de la façade et des menuiseries extérieures, l'étanchéité de la toiture, l'installation d'une pergola bio-climatique, l'amélioration de la GTB, le remplacement des ballons et la mise en place d'équipements hydro économes
- Plan d'actions opérationnel à mettre en place dans le cadre de l'affichage environnement et des standards de marque du groupe Accor

(S) SOCIAL

- 53% de femmes en ETP (2024)
- 2 ETP reconnus Travailleurs Handicapés (2024)
- Service de ménage (housekeeping) internalisé
- Index d'égalité professionnelle de 96/100 (2024)
- Mise en place de l'intéressement et la participation pour les salariés

(G) GOUVERNANCE

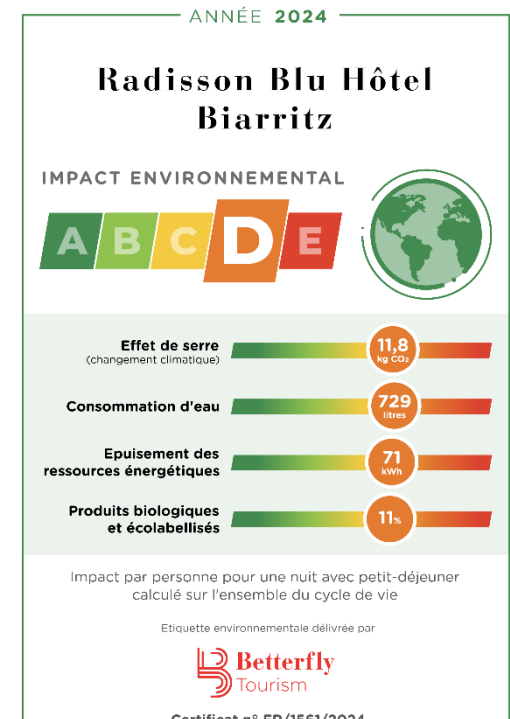
- 2 revues de performance financière et extra financière par an
- Suivi du plan d'actions
- Reporting des indicateurs S&G annuel
- Collaboration avec les acteurs du territoire
- Politique RSE en cours de structuration dans le groupe Annie Famose



Avant



Après



BREEAM In-use

En savoir plus sur BREEAM



Avertissements

Cette présentation est exclusivement réservée à titre d'information aux personnes à qui elle est adressée.

Cette présentation est la propriété de la Société de gestion. Par conséquent, ni cette présentation, ni son contenu ne peuvent être reproduits, utilisés en totalité ou en partie, ou exposés par ses bénéficiaires à un tiers quelconque, hormis à un conseiller juridique, financier ou fiscal, sans avoir au préalable reçu le consentement écrit d'un membre de la Société de gestion. En acceptant un exemplaire de cette Présentation, chaque investisseur potentiel à qui elle a été envoyée assume la responsabilité de ne pas la photocopier, de ne pas la reproduire de quelque autre façon ou de ne pas divulguer son contenu à un tiers quelconque, hormis à un conseiller juridique, financier ou fiscal étant lui/elle-même tenu(e) au secret professionnel.

Les personnes sont sujettes aux mêmes obligations de confidentialité qui sont énoncées dans cette Présentation. En recevant cette Présentation, chaque bénéficiaire adhère aux restrictions énoncées ci-dessus et assume la responsabilité de détruire cette Présentation si on lui demande.

Cette présentation n'est pas un document contractuel. Sauf indication contraire, les déclarations de cette Présentation sont émises à la date du présent document et la distribution de cette présentation ne signifie pas que les informations contenues soient correctes à toute date ultérieure à la date de ce document. Cependant, la Société de gestion a déployé des efforts raisonnables afin d'assurer que les informations contenues dans cette présentation proviennent en tous points de sources fiables, à la date présent de ce document et qu'il n'y a aucune information manquante qui pourrait affecter l'exactitude de toute déclaration propre à cette Présentation qu'elle soit fondée sur des faits ou des avis.

Cette Présentation confidentielle est uniquement fournie en tant que guide et n'est ni destinée et ne doit ni être utilisée comme seule base pour prendre des décisions d'investissement. Les investisseurs potentiels doivent baser exclusivement leur décision d'investir sur leur propre étude de la documentation finale des Fonds (cf. les règlements, documents d'information clés etc.). Le contenu de cette Présentation ne doit pas être interprété comme conseil financier, légal ou fiscal de la part de la Société de gestion. Chaque investisseur potentiel devrait consulter ses propres conseillers sur les aspects légaux, fiscaux, réglementaires et autres aspects de la souscription, de la holding et de la mise à disposition des parts de Fonds.

La valeur des investissements menés par le Fonds peut fluctuer dans le temps à la hausse ou à la baisse. Les performances passées de la Société de gestion ne sont pas un indicateur de performances futures.

Cette Présentation est un document préliminaire général et les informations contenues sont susceptibles d'être mises à jour, révisées ou modifiées à tout moment.

Les photos présentes dans cette présentation sont présentées à titre purement indicatif. Ce sont des exemples d'investissements réalisés par d'autres fonds gérés par Extendam ne préjugant pas des investissements futurs du Fonds et de la performance des futures opérations.