

Eligible 150 0B ter
du code général des impôts

FPCI **CONVERT** HOTEL

RECONSTRUIRE LA VILLE

DE L'HÔTEL VERS L'ACTIF IMMOBILIER MULTI-USAGES



CONVERT HOTEL

UNE RÉPONSE À UN DOUBLE CONSTAT

UN ACTIF IMMOBILIER TANGIBLE
pas comme les autres

Immobilier + Services

- **18 000 hôtels¹** en France
 - **Essentiellement urbains**
 - Ouverts sur leur environnement local et sur la vie de quartier
 - **Forte couverture nationale** dans des petites, moyennes et grandes agglomérations
- Hébergement
 - Restauration F&B
 - Coworking, espaces de travail, espaces ludiques...
 - **Accueil 24h/24 (7j/7, 365j/365)**
 - Connectivité/Sécurité/Parkings
 - **Des revenus corrélés à l'inflation en temps réel**

L'INSUFFISANCE ET L'OBSOLESCENCE DU PARC HÔTELIER
un enjeu majeur des années à venir

France : étroitesse de l'offre hôtelière

- **Stagnation de l'offre hôtelière** depuis 10 ans
651 000 chambres d'hôtel en 2021 (vs. 629 023 en 2011) ¹
- **36 chambres** : taille moyenne d'un hôtel en France
59 % des hôtels de moins de 25 chambres ne dégagent aucun bénéfice d'exploitation ¹
- Une majorité d'hôtels économiques aux **usages trop limités à l'hébergement de très courte durée** (1,2 clients séjournant en moyenne 1,5 nuits) et à une restauration réduite au petit-déjeuner ²
- **Parc vieillissant** nécessitant des investissements souvent importants pour satisfaire les critères ESG

1 Source : In Extenso – 2021 - 2 Source : Accorhotels – 2017 / Extendam - 2021

Un maillage territorial unique propice au déploiement
de nouvelles offres et de nouveaux usages

La nécessaire mutation du parc hôtelier favorable
à l'investissement dans les 10 prochaines années

CONVERT HOTEL

POUR RECONSTRUIRE LA VILLE DURABLEMENT

Objectif zéro artificialisation

Pendant des décennies :
construction de bâtiments
monofonctionnels aujourd'hui
souvent sous-utilisés



Étalement urbain
Artificialisation des sols



De 1981 à 2019
**+ 70 % de surface
artificialisées
pour + 19 % de
population française**

Source : France Stratégie - 2019

À savoir :



La Commission
Européenne a dicté
une feuille de route
visant à supprimer,
d'ici à 2050, toute
augmentation nette
de la surface des
temps artificialisés

Monofonctionnalité
des hôtels économiques /
milieu de gamme



Non optimisation des taux
d'occupation et d'utilisation



- 71 % d'hôtels économiques/milieu de gamme
- **Taux d'occupation en France de 68 %**
- **Taux d'utilisation < 50 %**

Source : MKG / Extendam - 2019

Taux d'occupation (TO) : Indicateur de mesure du CA hébergement (nbre de chambres occupées / nbre de chambres disponibles)

Taux d'utilisation (TU) : Indicateur de mesure de la rentabilisation des surfaces disponibles hors hébergement (chambres en journée, salles de réunion, coworking, F&B, animations, ...)



Une opportunité pour l'hôtellerie économique et milieu de gamme

CONVERT HOTEL

DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS POUR INVESTIR EN CENTRE-VILLE

+

Besoin de nouvelles « offres d'accueil » en adéquation avec les nouvelles tendances comportementales :

- flexibilité du travail
- augmentation de la **mobilité**
- développement du **nomadisme**

+

Besoin de tiers-lieux à la demande des villes pour :

- la (re)**dynamisation urbaine**
- le **lien social**
- la **création d'emploi**

+

Besoin de logements résidentiels



Opportunités de transformation en actifs exploités multi-usages



Opportunités de transformation en résidentiel des hôtels trop petits/non rentables



Hotel Not Hotel - Amsterdam

CONVERT HOTEL



Appartement - Paris 17e

PASSER DES SÉJOURS HYPER COURTS À L'OCCUPATION À L'ANNÉE

Usage limité
et non optimisé



Polyvalence et modularité pour satisfaire des usages plus larges

Hôtellerie

- **1,2 clients**
- **1,5 jours**
- Du lundi au vendredi
70 % de clients en déplacement pour motif professionnel

JOURS

Para-Hôtelier urbain

- > AppartHotel
- > Hostel
- > Résidence de loisirs ou d'affaires

- Étudiants
- Touristes/travailleurs
- En solo ou en groupe

SEMAINES

Résidence urbaines

- > Résidence étudiante
- > Résidence senior

- Étudiants
- Seniors autonomes /nomades

MOIS

Résidentiel

- > Logement
- > Coliving
- > Airbnb

- Locataires
- En solo ou en groupe

MOIS/ ANNÉES

À savoir :



- Avant mars 2020
+ de 50% des séjours ≥ à 3 nuits
- Depuis mars 2020
+ de 50 % des séjours ≥ à 1 semaine
20 % des séjours ≥ à 28 jours

Source : Airbnb – Déc. 2021

L'actif immobilier multi-usages : un lieu de vie pour séjourner, vivre et travailler avec de larges espaces mutualisés tout au long de la journée et toute l'année

CONVERT HOTEL

L'ACTIF IMMOBILIER MULTI-USAGES POUR OPTIMISER LE CHIFFRE D'AFFAIRES


Hôtel



TO 2019 : 68,7 %
PM : 122 €
CA mois : 3 660€
TU < 50 %

Source : Extendam
PM : prix moyen/jour


AppartHotel



TO 2020 : 83 %
PM : 80 €
CA mois : 2 400€

Source: Apartments WS

Coworking



TO 2020 : 83 %
PM : N/A
CA mois : N/A

Source : France Nexity,
Morning & Hiptown loves you

Auberge de jeunesse, hostel




Chambre partagée :
25 €/lit/jour

Chambre privée :
70 €/chambre/jour

Source: Clearwater Int.

Résidence étudiante



TO 2020 : 94 %
PM : 27 €
CA mois : 830 €

Source : Studapart

Coliving



TO 2020 : 98 %
PM : 28 €
CA mois : 850 €

Source : Colyvis/
Nexity/Studea

Logement classique meublé



TO 2020 : 100 %
PM : 61 €
CA mois : 1 850 €

Source : Statista 2021
(chiffres Paris)

Une opportunité pour capter +32% de TO et +50% de TU

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

CONVERT HOTEL

LES ENJEUX DE LA TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE POUR L'HÔTELLERIE ÉCONOMIQUE / MILIEU DE GAMME

L'intensification des usages

+

Réduction des périodes d'inutilisation au sein d'une même journée

+

Diversification des usages par l'hybridation

+

Diversification des publics utilisateurs

- Mise à disposition d'espaces de travail dans les parties communes et/ou chambres
- Privatisation de certains espaces (expositions, ventes privées, conférences)
- Dispense de cours (cuisine, sport, yoga, jardinage,...)
- Autres usages hébergement : AppartHotel, Hostel, autres résidences gérées
- Autres usages : commerces de proximité, offres F&B élargies
- Télétravailleurs
- Riverains
- Résidents ponctuels, nomades, bi-résidentiels

Augmentation du CA hébergement ET non hébergement en ne faisant plus dormir les m² utiles au cours de la journée



Hôtel monofonctionnel
TO ≥ 68 %
TU ≤ 50 %

+



Autres bâtiments sous-utilisés

=



Hôtel multi-usages
68 % ≤ TO ≤ 100 %
50 % ≤ TU ≤ 100 %

Si on regroupe plusieurs bâtiments sous utilisés en un seul, on maximise le taux d'occupation et la valeur d'usage et financière de l'actif

Pour améliorer la rentabilité au m² et maximiser le TO et le TU

LES ENJEUX DE LA TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE POUR L'HÔTELLERIE ÉCONOMIQUE / MILIEU DE GAMME

La réversibilité des usages

Un défi :

Architectural



Technique



Financier €

Urbanistique



Ses bénéfices :



Sauvegarde des ressources naturelles et diminution de l'impact carbone

- Construire réversible permet, au prix d'efforts marginaux, au moment de la conception, d'économiser lors de transformation futures



Meilleure résilience face à l'incertitude

- S'adapter à moindre coût à diverses crises et urgences temporaires



Valorisation de l'actif

- Prendre en compte l'atout lié à la réversibilité de l'actif dans son évaluation financière

Pour ne pas avoir à intervenir sur le gros œuvre à chaque changement d'usage

TRANSFORMATION D'UN HÔTEL EN ACTIF RÉSIDENTIEL : UNE SOLUTION EFFICIENTE ET NATURELLE

ACTIF HÔTELIER



Emplacement



Centre-ville, proche des équipements (écoles, transports, commerces de proximité...)



Architecture



Ordonnancement architectural conforme à l'habitation souvent prévue dès l'origine (lots déjà existants). Équipements adaptés : arrivées et évacuations d'eau, prises électriques, sanitaires, fenêtre dans chaque pièce, typologie des espaces de circulation et des parties communes appropriées



Urbanisme



Facilité administrative, possibilité de changement de destination, normes de construction (plan d'évacuation, ascenseur, sécurité incendies, ...) déjà existantes, PLU prévoyant déjà la fonction d'hébergement (normes ERP – établissement recevant du public)



Équation financière



Une équation financière plus adéquate pour la transformation d'hôtels en actifs résidentiels que pour d'autres actifs immobiliers (par ex : tertiaire)

CONVERT HOTEL

LE BÉNÉFICE DU DEAL FLOW PRIVILÉGIÉ ET DÉSINTERMÉDIÉ D'EXTENDAM

EXTENDAM : UN DEAL FLOW OFF MARKET UNIQUE

88 %

deal flow
off market

500

dossiers
analysés/
an

30

chantiers
en 2021

EXTENDAM : UN SAVOIR FAIRE DANS LA TRANSFORMATION D'HÔTELS

155 156 m²

travaux
opérés

97 818 m²

construits

57 338 m²

renovés

Source : EXTENDAM

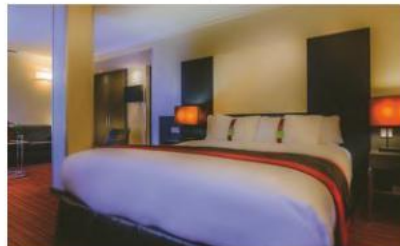
CONSTRUCTION

Hôtel Tribe Suresnes



RÉNOVATION

Hôtel voco® Paris Montparnasse



TRANSFORMATION

Hôtel Square Louvois Paris



Hôtels ayant déjà fait l'objet d'investissements passés, ils ne concernent pas le FPCI CONVERT HOTEL

CONVERT HOTEL

LE BÉNÉFICE D'UN PARTENARIAT UNIQUE ENTRE NEXITY ET EXTENDAM (décembre 2021)



PREMIER PROMOTEUR ET PREMIÈRE PLATEFORME
DE SERVICES IMMOBILIERS EN FRANCE

LEADER DE L'INVESTISSEMENT
& ASSET MANAGEMENT HÔTELIER EN EUROPE



EXPERTISE DANS L'EXPLOITATION DE RÉSIDENCES GÉRÉES

EXPERTISE DANS L'EXPLOITATION HÔTELIÈRE



Leader français avec plus de 120 résidences étudiantes en exploitation



71 600 m² d'espaces de coworking en France sur 27 sites



Exploitant de résidences de coliving (présent en France et n°1 en Espagne)



1^{er} exploitant de résidences senior en Europe

268
hôtels > 2,7 Mds €
valeur d'actifs
21 093
chambres

Présence en France – Allemagne – Benelux – Espagne – Portugal – Italie

Proximité avec les principales enseignes internationales



Partenariats privilégiés avec 53 exploitants différents parmi les 80 plus grands exploitants hôteliers indépendants européens.

CONVERT HOTEL

POINT CLÉS ET ATOUTS DU PARTENARIAT POUR LE FONDS

+ **Intervention conjointe sur des appels d'offres** de développement et de redéveloppement d'actifs immobiliers

+ **Sourcing croisé** pour démultiplier les opportunités d'investissement

+ **Mutualisation des expertises** en matière d'exploitation hôtelière et de résidences gérées et/ou services

+ **Ingénierie immobilière / Réalisation de travaux /** Property Management à titre préférentiel de Nexity (sans obligation/exclusivité pour autant)



REGARDS CROISÉS 25.11.21 11h - 12h

Construire la ville en favorisant les usages



Jean-Marc Palhon
Président
EXTENDAM



Jean-François Darmon
Directeur de projet foncier
immobilière au Secrétariat Général
Ville de Paris



Myriam Cayzac
Directrice du développement
Nexity Immobilier d'Entreprise



Pierre Darmet
Directeur Marketing & Développement
commercial
Les Jardins de Gally



Ce partenariat est stratégique. La mise en commun de nos expertises propres va nous permettre d'optimiser la valeur d'actifs immobiliers, notamment hôteliers, grâce à une mise en exploitation élargie et/ou par une opération de transformation immobilière. Ces nouveaux usages et ces nouveaux modes d'hébergement vont contribuer à satisfaire des besoins extrêmement divers et à construire la ville de demain !

Fabrice AUBERT, Secrétaire Général de NEXITY

FPCI CONVERT HOTEL : principales caractéristiques et risques

21

Structure juridique	Professionnel de Capital Investissement (FPCI), éligible au 150 0B ter
Code ISIN	FR0014005740 (part A)
Montant minimum d'investissement	100 000 € (hors droit d'entrée)
Principaux frais	<ul style="list-style-type: none">• Droit d'entrée : 5 % TTC max• Commission de gestion de la Société de Gestion : 2,95 % TTC max/an
Partage de la plus-value	Commission d'intéressement : 10 % -> jusqu'à 1,25 ; 20 % -> au-delà de 1,25 de multiple
Valorisation	Semestrielle
Dépositaire	Banque Fédérative du Crédit Mutuel
Durée de vie	6 ans et demi (30 juin 2028), avec prorogation possible de deux fois un an sur décision de la Société de Gestion
Objectif de TRI	6 à 8% nets de frais de gestion
Souscripteurs	Investisseurs avertis (L214-160 et L214-144 du COMOFI)
Fiscalité* Sous condition notamment de respect d'une durée minimale de détention des parts du FPCI par le porteur de parts et de la réglementation en vigueur.	<ul style="list-style-type: none">• Pour les personnes physiques :<ul style="list-style-type: none">- pas d'imposition sur les revenus ni sur les plus-values à l'échéance (hors prélèvements sociaux)- fonds non assujetti à l'IFI- éligible au 150-0 B Ter* du Code Général des Impôts• Pour les personnes morales soumises à l'IS<ul style="list-style-type: none">- les revenus distribués par le Fonds sont compris dans le résultat imposable à l'IS- plus-values à l'échéance imposées selon le régime des plus-values à long terme. <p>* Les avantages fiscaux sont acquis en contrepartie du blocage des parts. Les avantages fiscaux sont présentés en l'état actuel de la réglementation fiscale applicable et sous réserve des évolutions fiscales qui pourraient intervenir postérieurement.</p>
Principaux risques du fonds	<ul style="list-style-type: none">• Risque de perte en capital• Risque de liquidité• Risque de blocage des parts• Risque lié à l'absence de diversification sectorielle et géographique• Risque de durabilité
Quand souscrire ?	Clôture commerciale de souscription le 31/12/2022 au plus tard

Le Fonds a pour objectif d'être investi à 50% minimum du Montant Total des Souscriptions dans dans plusieurs Sociétés du Portefeuille non cotées situées en France, ayant pour objet, directement ou indirectement, (i) l'acquisition, (ii) la construction, (iii) la transformation, (iv) la réhabilitation, (v) la réversibilité, (vi) le changement d'affectation, (vii) l'exploitation, (viii) la revente de fonds de commerce d'actifs notamment hôteliers et/ou, de biens immobiliers destinés à un usage hôtelier ou de résidence de services (telles que les résidences étudiantes, d'affaires, de coliving et de coworking), (ix) une activité commerciale d'achat/vente de biens immobiliers libres ou occupés visant notamment la transformation d'actifs existants en logements, et répondant majoritairement à la qualification de PME.