

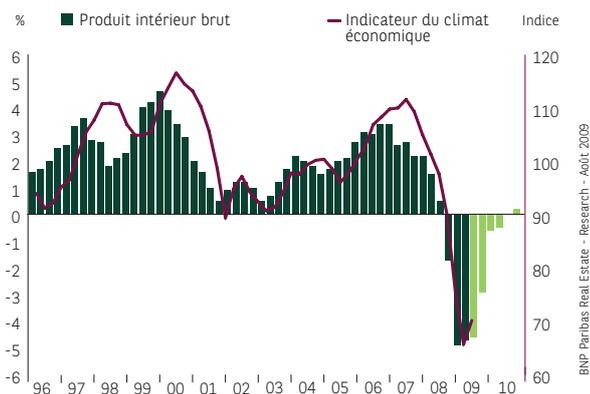


**PROPERTY REPORT
L'HÔTELLERIE
EN FRANCE**

2009 S1

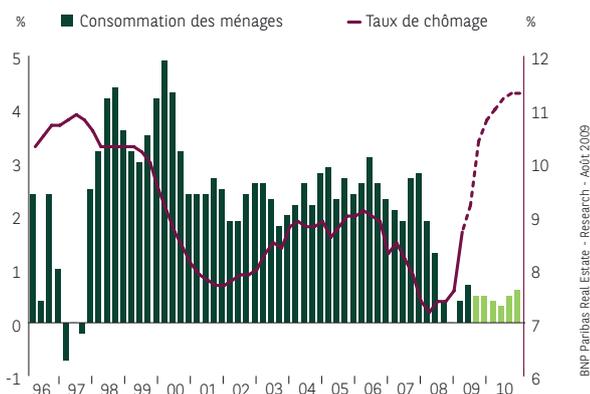


Produit intérieur brut en Zone euro variation annuelle



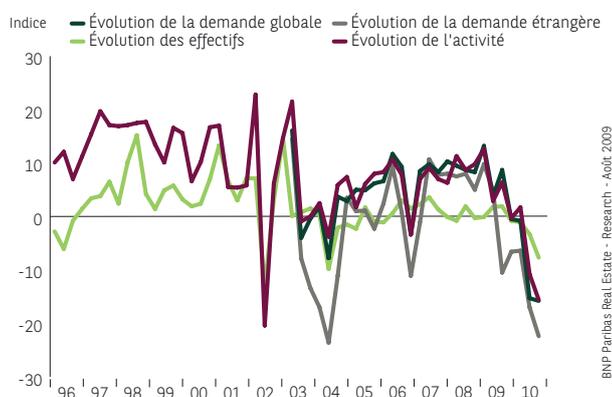
Source : Eurostat, Prévisions BNP Paribas Real Estate.

Taux de chômage et consommation des ménages en France



Source : Eurostat, Prévisions BNP Paribas.

Enquête de conjoncture des hôtels en France



Source : Banque de France.

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

L'activité est en voie de stabilisation

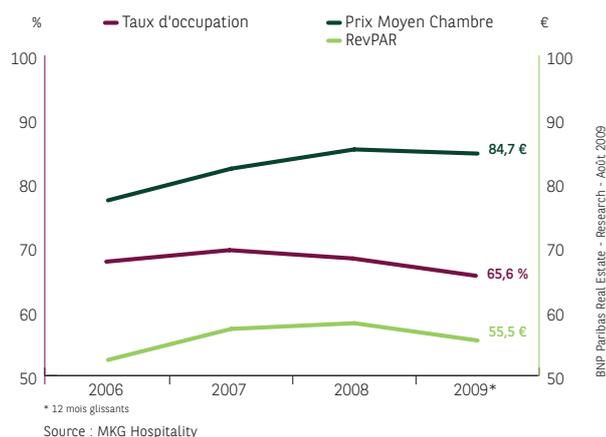
La chute de l'activité dans l'ensemble des pays développés aura été spectaculaire entre fin 2008 et début 2009. La récession est aussi très longue puisqu'elle dure depuis le 2^{ème} trimestre 2008 en Zone euro et au Royaume-Uni, et le 3^{ème} trimestre 2008 aux États-Unis. Néanmoins, les politiques monétaires agressives et les plans massifs de soutien gouvernementaux laissent entrevoir leurs premiers effets. Cela s'observe dans les enquêtes d'opinions (Commission européenne, PMI, instituts nationaux) des professionnels et des consommateurs qui annoncent des anticipations moins négatives sur la conjoncture depuis le printemps 2009. Le recul du produit intérieur brut (PIB) dans la plupart des pays industrialisés est d'ailleurs bien plus faible depuis le printemps 2009.

En Zone euro, la contraction de l'activité décélère à -0,1 % au 2^{ème} trimestre 2009 en variation trimestrielle, contre -2,5 % au 1^{er} trimestre 2009 et -1,8 % au 4^{ème} trimestre 2008. Au second semestre 2009, l'activité dans les pays industrialisés devrait être proche de la stabilisation. Toutefois, même si les indicateurs avancés montrent des signes d'amélioration, ils restent à des niveaux historiquement très bas. Cela suggère que la confiance des agents économiques demeure bien trop fébrile pour pouvoir espérer une reprise robuste de l'économie en 2010. Au total, après +0,6 % en 2008, le PIB en Zone euro devrait se contracter de plus de -4 % en 2009, et pourrait avoisiner 0 % en 2010, en moyenne annuelle.

La France connaît une récession moins difficile que ses principaux partenaires européens. La croissance du PIB français devrait enregistrer un recul de l'ordre de -3 % en 2009, puis être également proche de 0 % en 2010. Deux facteurs expliquent cette moindre chute de l'activité. D'une part, la France est structurellement moins impactée par les variations des échanges extérieurs. Elle bénéficie, en période de crise, de son manque d'ouverture internationale. D'autre part, la croissance annuelle de la consommation des ménages en France reste positive au 2^{ème} trimestre 2009 à +0,7 %, contrairement à celle de ses principaux voisins européens. Ainsi, le système de protection sociale et les mesures gouvernementales (exonérations d'impôts, prime à la casse, RSA) permettent à la consommation française de résister malgré le recul de l'emploi. Le taux de chômage en France est passé de 7,1 % à 8,7 % sur un an au 1^{er} trimestre 2009, et pourrait dépasser 11 % en 2010.

À l'instar de l'ensemble de l'économie, le secteur hôtelier n'est naturellement pas épargné par le retournement de l'économie mondiale. Il souffre à la fois des réductions budgétaires des sociétés et des dépenses moins dynamiques des ménages. En conséquence, après avoir résisté en 2008, l'activité des hôtels en France s'est fortement contractée au 1^{er} semestre 2009. La chute actuelle est la pire enregistrée depuis l'automne 2001. Comme lors des derniers chocs, la demande étrangère s'est plus repliée que la demande nationale. Par ailleurs, les effectifs salariés hôteliers se replient depuis début 2009. Les professionnels du secteur anticipent au second semestre 2009 une poursuite du recul de l'activité mais à un rythme plus modéré.

L'activité hôtelière en France évolution 2006 à 2009



L'activité hôtelière en France variation 2009 S1 / 2008 S1

| Catégorie | Taux d'occ. (pts) | Prix Moyen Chambre | RevPAR |
|---------------|-------------------|--------------------|---------------|
| 0* / 1* | -4 | 6,5 % | 0,7 % |
| 2* | -4,9 | 4,5 % | -2,9 % |
| 3* | -6,1 | -0,1 % | -9,6 % |
| 4* | -8,5 | -8,0 % | -19,1 % |
| Global | -5,5 | -1,5 % | -9,4 % |

Source : MKG Hospitality

L'activité hôtelière en France (toutes catégories confondues)

| | Taux d'occupation | Prix Moyen Chambre | RevPAR |
|---------------|-------------------|--------------------|--------|
| Juin 08 | 78,7 % | 91,3 € | 71,9 € |
| Juin 09 | 72,6 % | 90,4 € | 65,6 € |
| Variation | -6,1 pts | -1,0 % | -8,7 % |
| Janv. Juin 08 | 68,2 % | 84,7 € | 57,7 € |
| Janv. Juin 09 | 62,7 % | 83,4 € | 52,3 € |
| Variation | -5,5 pts | -1,5 % | -9,4 % |

Source : MKG Hospitality

LE MARCHÉ HÔTELIER FRANÇAIS

Un marché installé dans la crise

Après un bon démarrage au premier semestre 2008, l'hôtellerie française paraissait bien résister à la crise. Dès le second semestre 2008, un ralentissement s'est fait sentir et les chiffres du premier semestre 2009 montrent que l'hôtellerie française s'est installée dans la crise dans presque la totalité des segments de marché.

Alors qu'en 2008 la baisse du taux d'occupation avait été compensée par une hausse significative du prix moyen chambre, seul le revenu par chambre disponible (RevPAR₁) des hôtels 4 étoiles perdait du terrain (-0,5 %).

Les résultats du premier semestre 2009 comparés au six premiers mois de 2008, font état d'une baisse du taux d'occupation quelle que soit la catégorie analysée, mais aussi du prix moyen chambre sur les hôtels 3 et 4 étoiles. Le RevPAR moyen pour l'ensemble des catégories hôtelières enregistre donc une baisse de 9,4 %, qui s'est accélérée au cours du second trimestre. Ce sont les baisses les plus fortes enregistrées depuis la crise des années 90.

Seule l'hôtellerie économique voit la baisse du taux d'occupation compensée par une hausse de plus de 6 % du prix moyen chambre. Lors des crises précédentes, l'hôtellerie économique profitait davantage d'un important effet de glissement de clientèle des catégories supérieures. Cette fois, l'hôtellerie économique doit faire face à la concurrence de modes d'hébergement alternatifs, tels que les campings, les gîtes ou les maisons d'hôtes.

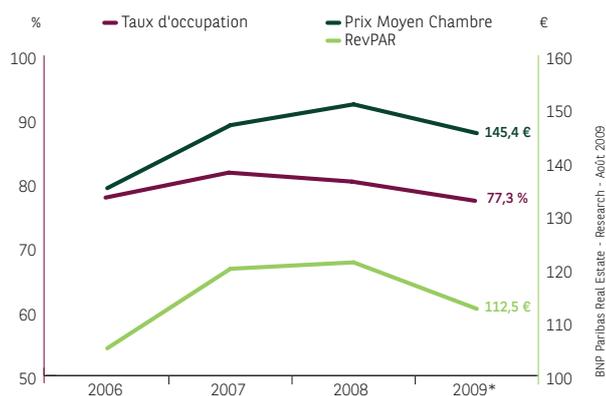
Les autres catégories enregistrent des chutes de RevPAR allant de 2,9 % pour les deux étoiles à 19,1 % pour l'hôtellerie 4 étoiles. Ce dernier est le segment le plus touché par la crise car il s'agit de la composante de l'hôtellerie française la plus sensible aux flux de voyages d'affaires et de loisirs internationaux.

La baisse de fréquentation étrangère est pour beaucoup dans la dégradation des performances de l'hôtellerie française. En cumul, sur les cinq premiers mois de l'année, la fréquentation de touristes étrangers décroît de 15,5 % par rapport à la même période de 2008. Parmi eux, les touristes anglais, russes, espagnols et chinois sont ceux qui ont le plus diminué leurs nombres de nuitées en France, de l'ordre de -20 %. La clientèle d'Amérique du Nord se fait également de plus en plus rare, cependant le recul de sa fréquentation s'était déjà fait ressentir en 2008. Le recul du nombre de nuitées des touristes en provenance de Russie, d'Amérique Centrale et du Sud ainsi que du Proche et Moyen Orient accentuent un peu plus les mauvaises performances de l'hôtellerie de luxe.

Les performances du mois de juin 2009, bien que plus résistant que les cinq premiers mois de l'année, restent très inférieures à l'activité de juin 2008 malgré deux salons biennaux de renommée mondiale (Salon international de l'aéronautique au Bourget et Vinexpo à Bordeaux). Le taux d'occupation recule de 6,1 points, le prix moyen chambre baisse de 1 % et le RevPAR de 8,7 %.

¹ : Revenu Per Available Room

L'activité hôtelière à Paris évolution 2006 à 2009



* 12 mois glissants
Source : MKG Hospitality

L'activité hôtelière à Paris (toutes catégories confondues)

| | Taux d'occupation | Prix Moyen Chambre | RevPAR |
|---------------|-------------------|--------------------|---------|
| Juin 08 | 87,5 % | 171,4 € | 149,9 € |
| Juin 09 | 84,1 % | 164,7 € | 138,4 € |
| Variation | -3,4 pts | -3,9 % | -7,7 % |
| Janv. Juin 08 | 80,2 % | 150,5 € | 121,0 € |
| Janv. Juin 09 | 74,1 % | 139,7 € | 103,6 € |
| Variation | -6,1 pts | -7,2 % | -14,4 % |

Source : MKG Hospitality

Arrivées et nuitées à Paris

| | Janv. - Mai 2009 | Variation Janv. - Mai 09 / Janv. - Mai 08 | |
|------------------------|------------------|---|---------|
| | | Arrivées | Nuitées |
| Etats-Unis | 1 190 412 | -7 % | -7 % |
| Royaume-Uni | 1 110 213 | -25 % | -24 % |
| Italie | 821 775 | -0 % | 2 % |
| Espagne | 592 824 | -20 % | -19 % |
| Allemagne | 591 834 | -9 % | -10 % |
| Japon | 475 563 | -30 % | -27 % |
| Pays-Bas | 276 061 | 10 % | 8 % |
| Suisse | 263 018 | -4 % | -4 % |
| Belgique | 243 731 | -1 % | -4 % |
| Proche et Moyen Orient | 199 991 | -10 % | -12 % |
| Autres étrangers | 2 212 104 | -10 % | -9 % |
| total étrangers | 7 977 526 | -12 % | -12 % |
| total Français | 4 951 612 | -3 % | -3 % |
| total | 12 929 138 | -8 % | -8 % |

Source : INSEE

LE MARCHÉ HÔTELIER À PARIS

Fréquentation des touristes étrangers et d'affaires en baisse

Paris, fortement doté en hôtellerie haut de gamme est très sensible aux flux internationaux. En conséquence, son marché hôtelier a été durement frappé par la crise mondiale et les économies de voyages qui en résultent, qu'ils soient touristiques ou d'affaires. Paris connaît un recul de son activité hôtelière qui n'avait pas été enregistré depuis la crise qui a suivi le 11 septembre. Au total, sur les six premiers mois de l'année 2009, Paris enregistre une diminution de son RevPAR de 14,4 % par rapport au 1^{er} semestre 2008. L'agressivité commerciale (Prix moyen chambre en baisse de 7,2 %) n'a malheureusement pas réussi à stopper la chute du taux d'occupation en recul de 6 points sur la même période.

Bien qu'affichant des performances moins en retrait que sur les six premiers mois de l'année, le mois de juin 2009 enregistre toujours un repli significatif par rapport au mois de juin 2008 et ce malgré la tenue du salon international de l'aéronautique au Bourget. La hausse du RevPAR de 9 % sur toute la durée du salon (15 au 20 juin 2009) n'a pas suffi à renverser la tendance.

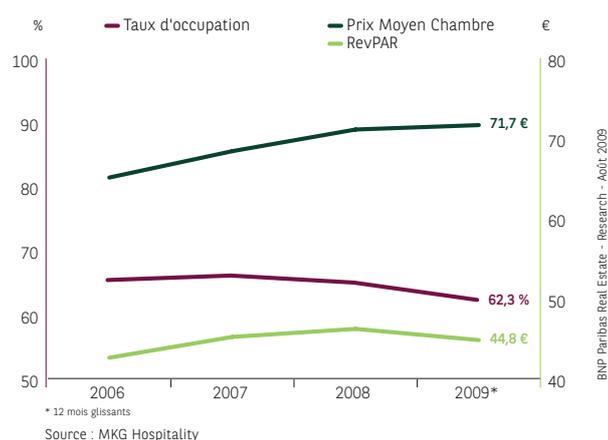
Première cause du recul des performances hôtelières dans la capitale française, le fléchissement du marché du tourisme d'affaires. En effet, les secteurs économiques parmi les plus gros générateurs de séminaires et de conventions (banques, sociétés financières, automobile etc.) ayant été les plus touchés, les premières démarches de réduction des coûts sont faites sur ces postes de dépenses. Cela se traduit par des reports de manifestations, mais surtout par des réductions budgétaires par participant, le choix de prestataires moins chers, une diminution des distances (et donc des coûts de transport) et une réduction de la demande vers les hôtels 4 étoiles et les sites prestigieux. Le tourisme d'affaires est très rémunérateur, un touriste d'affaires dépensant entre 2,5 et 5 fois plus qu'un touriste loisirs. Il représente 43 % des nuitées parisiennes. Les foires, salons et congrès génèrent près de 5 milliards d'euros de retombées économiques (20 % pour l'organisation en elle-même et 80 % pour les dépenses d'accompagnement)

Le leadership européen de la France pour les congrès se fonde sur l'organisation chaque année d'environ 70 foires et 180 salons. Cependant, les destinations françaises sont de plus en plus concurrencées face au renforcement des offres d'autres villes européennes (Londres, Barcelone, Madrid...) et Paris souffre d'un déficit d'hôtels de forte capacité pouvant accueillir dans un lieu unique les grands événements professionnels. La prise de conscience des enjeux stratégiques du secteur a débouché sur des décisions d'investissement et l'annonce de l'ouverture de 7 000 chambres supplémentaires d'ici 2020 ainsi que l'implantation de grandes structures hôtelières en périphérie.

La baisse des indicateurs hôteliers du marché parisien s'explique également par la chute de la fréquentation de la clientèle internationale qui représente, tourisme d'affaires et de loisirs confondus, 64 % des nuitées parisiennes et 55 % des arrivées.

Sur les cinq premiers mois de 2009, les arrivées et nuitées étrangères sont en baisse de 12 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les Japonais, les Espagnols et les Britanniques affichent les plus importantes baisses d'arrivées et du nombre de nuitées. La clientèle américaine avait déjà amorcé une forte baisse en 2008 (-20 %). Il faut cependant relativiser ce recul par rapport aux chiffres de 2008 et 2007 qui constituaient deux années record. Les données sur les arrivées et nuitées à Paris au 1^{er} semestre 2009 reviennent aux niveaux enregistrés en 2006.

L'activité hôtelière en Régions évolution 2006 à 2009



L'activité hôtelière en Régions (toutes catégories confondues)

| | Taux d'occupation | Prix Moyen Chambre | RevPAR |
|---------------|-------------------|--------------------|--------|
| Juin 08 | 75,8 % | 75,5 € | 57,2 € |
| Juin 09 | 69,6 % | 75,3 € | 52,4 € |
| Variation | -6,2 pts | -0,2 % | -8,4 % |
| Janv. Juin 08 | 64,7 % | 69,8 € | 44,8 € |
| Janv. Juin 09 | 59,2 % | 70,9 € | 42,0 € |
| Variation | -5,5 pts | 1,6 % | -6,2 % |

Source : MKG Hospitality

Evolution des nuitées en Régions

| | Variation Janv. - Mai 09 / 08 | | |
|------------------------------|-------------------------------|----------|-----------|
| | Total | Français | Etrangers |
| Picardie | 4 % | 14 % | -19 % |
| Poitou - Charentes | 2 % | 4 % | -21 % |
| Pays de la Loire | 2 % | 7 % | -29 % |
| Auvergne | 1 % | 4 % | -18 % |
| Bretagne | 1 % | 6 % | -21 % |
| Basse - Normandie | -0 % | 10 % | -25 % |
| Champagne - Ardenne | -1 % | 4 % | -9 % |
| Limousin | -1 % | 1 % | -18 % |
| Centre | -2 % | 4 % | -16 % |
| Aquitaine | -2 % | 2 % | -20 % |
| Bourgogne | -3 % | 2 % | -13 % |
| Languedoc - Roussillon | -4 % | -2 % | -12 % |
| Haute - Normandie | -4 % | 3 % | -23 % |
| Alsace | -4 % | 4 % | -15 % |
| Franche - Comté | -5 % | -2 % | -19 % |
| Nord - Pas-de-Calais | -7 % | -2 % | -19 % |
| Lorraine | -7 % | -6 % | -13 % |
| Rhône - Alpes | -8 % | -5 % | -19 % |
| Provence - Alpes Côte d'Azur | -8 % | 2% | -21 % |
| Corse | -9 % | -4 % | -23 % |
| Midi - Pyrénées | -15 % | -3 % | -29 % |

Source : INSEE

LE MARCHÉ HÔTELIER DES RÉGIONS

La crise rattrape plus tardivement les régions

Jusqu'au premier trimestre 2009, la crise avait eu des conséquences très limitées sur l'activité hôtelière des régions, moins exposées aux flux de voyageurs internationaux que l'hôtellerie parisienne ou francilienne. On enregistrait au mois de mars 2009, un recul du taux d'occupation de 4,2 points alors que les prix moyens chambre continuaient de progresser (+4,9 %), le RevPAR accusait alors une baisse légère de 2,8 %.

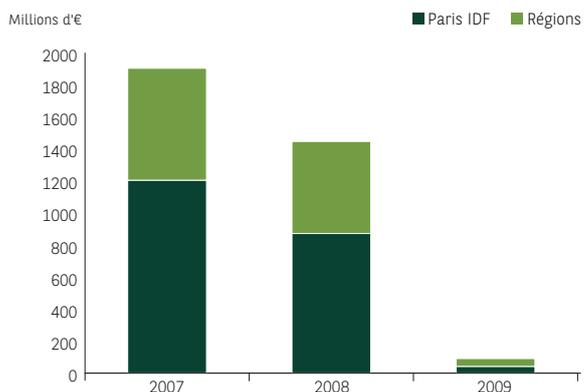
Avec un léger décalage, l'hôtellerie en Régions subit désormais les effets de la crise. Le recul du RevPAR atteint 6,2 % sur les six premiers mois de l'année ; malgré une variation du prix moyen chambre toujours dans le vert (+1,6 %). A l'inverse de Paris, le mois de juin enregistre en Régions une situation plus dégradée que celle enregistrée au cours du premier semestre (RevPAR en baisse de -8,4 % entre juin 2009 et juin 2008 contre -6,2 % entre les premiers semestres 2009 et 2008). Si à Paris, la baisse des performances hôtelières semble ralentir, ce n'est pas le cas en Régions.

Mais toutes les régions ne sont pas également touchées. En effet, les zones touristiques où la clientèle française est habituellement majoritaire (Bretagne, Pays de la Loire...) voient leur niveau de fréquentation augmentée, alors que des régions comme la Côte d'Azur, très sensible au tourisme international et au tourisme d'affaires, sont plus durement touchées.

Volume d'investissement hôtelier Evolution de 2007 à 2009



Volume d'investissement hôtelier Paris et Régions



Volume d'investissement hôtelier Portefeuilles et transactions unitaires



L'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE

Un marché en stand-by

Le ralentissement qui a frappé le marché de l'investissement immobilier a également eu un retentissement sur le secteur hôtelier. Depuis le début de l'année 2009, le recul du marché français de l'investissement hôtelier, amorcé dès 2007, se poursuit. En effet, le volume d'investissement qui s'élevait à près de 2 milliards d'euros en 2007 diminuait mais enregistrait encore 1,4 milliard d'euros en 2008, ne dépasse pas les 100 millions d'euros au premier semestre 2009.

Seule une grande transaction (plus de 10 millions d'euros) a été achevée sur les six premiers mois de l'année, le Radisson à Boulogne Billancourt. On notera également la promesse de vente du Méridien Beach Plaza à Monte-Carlo.

De manière générale, les acteurs du marché immobilier hôtelier s'intéressent principalement à des actifs non risqués, de qualité, bien situés et disposant de garanties locatives. D'un côté, les transactions unitaires de biens vieillissants, mal positionnés ont des difficultés à trouver des acheteurs alors que de l'autre côté les grandes transactions de portefeuilles peinent à trouver un financement. Force est de constater que nombre d'opérations initiées au second semestre 2008 ne sont toujours pas finalisées à ce jour.

Les tensions sur les marchés interbancaires se sont apaisées et le marché des actions a perdu en volatilité. Malgré l'assouplissement constaté, les restrictions d'octroi de crédit restent d'actualité. Les banques sont de plus en plus sélectives et requièrent une part de fonds propres plus élevée. Il reste donc difficile de financer de grandes transactions ou des projets de développement ou de rénovation, désormais jugés trop risqués. De plus, le recours à l'effet de levier est à nouveau limité, réduisant le rendement purement financier et incitant au "travail de l'actif" (restructuration, rénovation ou amélioration de l'actif) et au gain de performances opérationnelles pour dégager une plus-value. Par conséquent, la chute de l'activité hôtelière depuis 2009, rend la tâche plus difficile, surtout sur les segments du 3 et 4 étoiles.

Ainsi l'immobilisme du marché pourrait persister dans l'attente de conditions de financement plus souples et du redémarrage du secteur hôtelier. La reprise sera donc lente même si la fin de l'année 2009 pourrait voir se présenter des opportunités sous forme de ventes forcées.

PROJETS HÔTELIERS

2009

- Ouverture du Cristal Champs-Élysées, hôtel design & luxe (septembre).
- Réouverture après travaux du Royal Monceau**** sous enseigne Raffles (~ 200 chambres) (octobre).
- Extension du Bristol****; (21 chambres et 5 suites supplémentaires) (octobre).

2010

- Ouverture de l'hôtel Royal Bonaparte****, sous enseigne Shangri-La, (109 chambres) dans le 16e arrondissement (1^{er} trimestre).
- Ouverture de trois enseignes Marriott à Saint Denis, Arcueil et Marseille (150, 170 et 210 chambres).
- Ouverture d'un hôtel Mandarin Oriental**** de 150 chambres, rue Saint-Honoré (fin 2010).
- Ouverture de deux hôtels Première Classe et Kyriad à la porte de la Villette (groupe Louvre Hotels fin 2010)
- Ouverture d'un hôtel Park Inn*** (groupe Rezidor — 120 chambres), fin 2010.
- Ouverture d'un boutique-hôtel Buddha Bar.
- Création d'un complexe hôtelier écologique Pierre & Vacances/Disneyland® Resort Paris de 7 000 maisons (2010 à 2020).

2011

- Ouverture du W Paris-Opéra (groupe Starwood Hotels & Resorts - 90 chambres).
- Ouverture d'un Crowne Plaza**** (groupe InterContinental - 180 chambres) sur l'île Seguin à Boulogne (2011 - 2012).

2012

- Transformation du Centre de conférences internationales Kléber en palace (200 chambres) par la chaîne Peninsula (1^{er} trimestre).
- Ouverture sur le site de la Porte de Versailles d'une tour en forme de pyramide de 200 m de haut qui hébergera des bureaux et un hôtel de luxe.
- Ouverture d'Airapolis à Roissy, trois hôtels **** (600 chambres) et un centre de conférences de 21 000 m².
- Ouverture d'un hôtel de luxe JW (400 chambres) à Levallois-Perret.

2013

- Transformation partielle du grand magasin La Samaritaine en palace (~100 chambres).

GLOSSAIRE

Les données chiffrées utilisées par BNP Paribas Real Estate, pour la réalisation de ses statistiques, intègrent l'ensemble des informations en sa possession lors de leur élaboration. Ces statistiques peuvent être amenées à évoluer en fonction d'informations nouvelles portées à notre connaissance.

Définitions de A à Z...

Arbitrage : vente d'un actif immobilier propriété d'un investisseur à un autre investisseur.

Arrivées : Nombre de personnes arrivant sur un territoire au cours de la période observée

Blanc / Gris :

- "En blanc" : construction lancée sans vente ou location préalable à un utilisateur.
- "En gris" : projet dont le chantier ne sera lancé qu'après location ou vente de tout ou partie à un utilisateur.

Effet de levier : accroissement de la rentabilité d'un placement résultant d'une opération d'endettement.

Externalisation : vente d'un actif immobilier propriété d'un utilisateur à un investisseur.

Foncière : société ayant comme objet soit l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location, soit la détention de participations dans des sociétés à objet social identique.

Fonds d'investissement : organisme de détention collective d'actifs financiers ou immobiliers gérés par une structure réglementée et agréée (société de gestion).

On distingue :

- **Fonds ouvert** : un fonds est ouvert à partir du moment où il n'y a pas de limitation dans l'émission des parts.
- **Fonds fermé** : les parts d'un fonds fermé ne sont commercialisées par la société de gestion que pendant la période de souscription. Un fonds fermé a une durée de vie limitée.
- **Fonds de pension** : organisme financier qui gère l'épargne issue du système de retraite par capitalisation. Cette épargne correspond aux ressources que les salariés du secteur privé et du secteur public ont mises de côté au cours de leur vie professionnelle pour constituer ou pour améliorer leur pension de retraite.
- **Fonds opportuniste** : fonds qui cible des rendements supérieurs à 17 %, avec des niveaux de levier dépassant 60 % de la valeur brute de l'actif.

Immostat : groupement d'Intérêt Economique (GIE) créé en 2001, qui associe BNP Paribas Real Estate, CB Richard Ellis, DTZ Jean-Thouard et Jones Lang LaSalle. Pour créer des bases de données homogènes, les quatre conseils ont adopté de nombreuses définitions communes : secteurs de marché de l'Île-de-France, état des immeubles et des locaux, définition des surfaces prises en compte, des loyers, etc. L'organisation du GIE garantit l'indépendance du traitement des données et le respect des engagements de confidentialité de chacun de ses membres. Sont concernés les marchés investisseurs en immobilier d'entreprise et utilisateurs d'entrepôts d'une superficie supérieure à 5 000 m² et de bureaux en région parisienne.

Nombre de nuitées : nombre d'arrivées multiplié par le nombre de nuits passées dans un établissement hôtelier pour la période considérée. Les nuitées reflètent davantage l'activité économique de l'hôtellerie que les arrivées.

OAT (Obligation Assimilable du Trésor) : titre de dettes émis par l'Etat français. Il constitue la référence pour le taux de rendement sans risque à long terme.

OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) : fonds immobiliers, se présentant sous deux formes juridiques :

- les Fonds de Placement Immobilier (FPI), dont les revenus distribués sont imposables comme des revenus fonciers classiques,
- les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICV) dont les revenus distribués sont imposés comme des dividendes et des plus-values d'actions.

Portefeuille : ensemble de plusieurs actifs localisés sur des sites différents.

Précommercialisation : transaction utilisateur ayant lieu plus de six mois avant la livraison d'un bâtiment.

Prime de risque : écart entre la rentabilité d'un actif ou d'un portefeuille et l'actif sans risque (obligation d'Etat).

Prix Moyen Chambre : Chiffre d'affaires hébergement (hors petit déjeuner), divisé par le nombre de chambres louées.

RevPAR (Revenu Per Available Room) : Chiffre d'affaires hébergement (hors petit déjeuner), divisé par le nombre de chambres disponibles. Le RevPAR peut également être obtenu en multipliant le prix moyen chambre par le taux d'occupation. Le RevPAR constitue un indicateur plus complet de la conjoncture hôtelière car il mesure l'effet de la variation combinée des deux indicateurs précités sur le chiffre d'affaires hébergement

SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) : société ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) : Le régime SIIC permet une exonération d'impôts sur les bénéfices en contrepartie d'une redistribution aux actionnaires des revenus à hauteur de 85 %.

Taux d'occupation : Rapport entre le nombre de chambres occupées / louées et le nombre de chambres disponibles.

Taux de rendement :

- **Net** : rapport entre le revenu net (hors coûts d'exploitation) et le prix d'achat incluant tous les coûts d'acquisition.
- **Initial** : rapport entre le loyer global annuel net et le prix de vente actés en mains en date de la vente.
- **"Prime"** : taux de rendement le plus bas obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment :

- de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché,
- d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations,
- dans la meilleure localisation pour un marché donné.

TRI (Taux de Rentabilité Interne) : taux d'actualisation défini tel que la somme des flux actualisés des revenus anticipés de l'investissement soit égale au coût initial de l'investissement.

Tourisme d'affaires : regroupe des déplacements individuels ou organisés, effectués pour des motifs professionnels et dont la durée est d'au moins 24 heures.

Le marché du tourisme d'affaires peut être divisé en 4 secteurs :

- les congrès et les conventions d'entreprise,
- les foires et les salons,
- les incentives, séminaires et réunion d'entreprises,
- les voyages d'affaires individuels.

Touristes : Toute personne en déplacement hors de sa résidence habituelle pour une durée d'au moins 24 heures (ou une nuit) et de un an au plus, pour les motifs suivants :

- agrément (vacances et séjours de fin de semaine) ;
- santé (thermalisme, thalassothérapie) ;
- missions ou réunions de toutes sortes (congrès, séminaires, pèlerinage, manifestations sportives, etc.) ;
- voyages d'affaires, déplacements professionnels, voyages scolaires.

La clientèle de loisirs est obtenue par déduction de la clientèle d'affaires (calculée sur les nuitées).

VAN (Valeur Actuelle Nette) : différence entre la somme des flux actualisés des revenus anticipés et le coût initial de l'investissement.

Volume d'investissement : prend en compte toutes les transactions de la période analysée, dont BNP Paribas Real Estate a connaissance, quel que soit le prix d'achat. Les volumes d'investissement cités ne sont pas définitifs et sont susceptibles de modifications.

2009 BNP Paribas Real Estate Clause

La responsabilité de BNP Paribas Real Estate ne saurait être engagée si, malgré toute sa vigilance, des informations fournies dans la présente Lettre s'avéraient erronées ou non exhaustives. Cette Lettre est éditée par BNP Paribas Real Estate et les informations y figurant sont à l'usage exclusif de ses clients. La Lettre et les informations y figurant ne sauraient être reproduites ou diffusées sans l'accord préalable exprès de BNP Paribas Real Estate.

Si vous ne souhaitez plus recevoir cette Lettre ou voir modifier les modalités d'envoi de la présente Lettre, merci d'adresser un e-mail à unsubscribe.mail@bnpparibas.com

UNE COUVERTURE INTERNATIONALE, DES SOLUTIONS LOCALES.

Canada et USA



Inde



Japon



Îles Canaries



Chypre



- Nos implantations
- Nos alliances

IMPLANTATIONS

CONTACTS

Christophe PINEAU
Directeur
Département Research
christophe.pineau@bnpparibas.com

Céline COTASSON
Chargée d'Etudes
Département Research
celine.cotasson@bnpparibas.com

Patrick SANVILLE
Directeur
Département Hotels
patrick.sanville@bnpparibas.com

Rémy REIN
Directeur Adjoint
Département Hotels
remy.rein@bnpparibas.com

Bruno JUIN
Analyste Senior
Département Hotels
bruno.juin@bnpparibas.com

Abu Dhabi
Al Bateen Area
Plot No. 144, W-11
New Al Bateen Municipality
Street 32
P.O. Box 2742
Abu Dhabi, EAU
Tél. : +971 505 573 055
Fax : +971 44 257 817

Allemagne
Goetheplatz 4
60311 Francfort-sur-le-Main
Tél. : +49 69 2 98 99 0
Fax : +49 69 29 29 14

Bahreïn
Bahrain Financial Harbour
West Tower
16th Floor
P.O. Box 5253
Manama
Tél. : +971 505 573 055
Fax : +973 17 536 506

Belgique
Blue Tower
avenue Louise 326 B14
1050 Bruxelles
Tél. : +32 2 646 49 49
Fax : +32 2 646 46 50

Dubai
Emmar Square
Building No. 1, 7th Floor
P.O. Box 7233
Dubai, EAU
Tél. : +971 505 573 055
Fax : +971 44 257 817

Espagne
María de Molina, 54
28006 Madrid
Tél. : +34 91 454 96 00
Fax : +34 91 454 97 65

Etats-Unis
787 Seventh Avenue,
31st Floor
New York City, NY 10019
Tél. : +1 917 472 4970
Fax : +1 212 471 8100

France
32, rue Jacques Ibert
92309 Levallois Perret Cedex
Tél. : +33 1 47 59 20 00
Fax : +33 1 47 59 22 69

Inde
403, The Estate
121, Dickenson Road
Bangalore - 560042
Tél. : +91 80 40 508 888
Fax : +91 80 40 508 899

Irlande
40 Fitzwilliam Place
Dublin 2
Tél. : +353 1 66 11 233
Fax : +353 1 67 89 981

Italie
Corso Italia, 15/A
20122 Milan
Tél. : +39 02 58 33 141
Fax : +39 02 58 33 14 39

Jersey
4th Floor, Conway House
Conway Street
St Helier
Jersey JE2 3NT
Tél. : +44 15 34 62 90 01
Fax : +44 15 34 62 90 11

Luxembourg
EBBC, Route de Trèves 6,
Bloc D
2633 Senningerberg
Tél. : +352 34 94 84
Fax : +352 34 94 73

Roumanie
Union International Center
11 Ion Campineanu Street,
Sector 1
Bucarest 010031
Tél. : +40 21 312 7000
Fax : +40 21 312 7001

Royaume-Uni
90 Chancery Lane
Londres WC2A 1EU
Tél. : +44 20 7338 4000
Fax : +44 20 7430 2628

