



ADAGIO
APARTHOTEL

Présentation de Marque

DÉVELOPPEMENT ADAGIO | Décembre 2025

Adagio en résumé



Un maillage complet

130 APPARTHOTELS
14 720 APPARTEMENTS
16 PAYS



Une expertise de 2 leaders mondiaux



50% ACCOR
50% PIERRE & VACANCES - CP
DE SOLIDES GARANTIES



Une marque entrepreneurante

NOUVELLE GÉNÉRATION
D'APPARTEMENTS
PRODUIT COLIVING



3 marques 3 modes de développement

FRANCHISE
MANAGEMENT
BAIL



Un développement dynamique

180 UNITÉS EN 2030
VIA LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS,
LES CONVERSIONS &
LES REPRISES D'ACTIFS



Le concept « Le Cercle »

RÉNOVATION
DE NOS PARTIES COMMUNES
FORTE OPTIMISATION
DE L'ESPACE

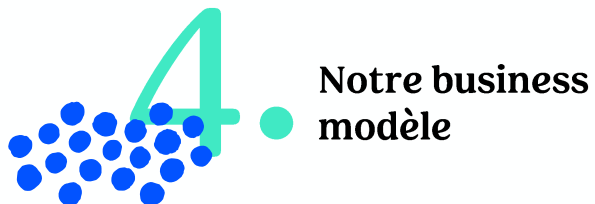
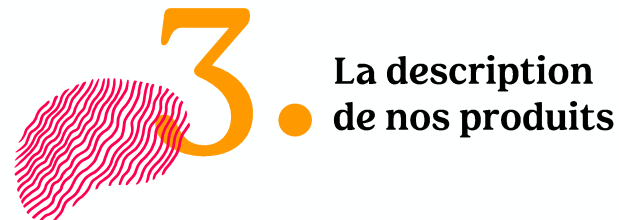


Un business model très profitable

UN INVESTISSEMENT MALIN

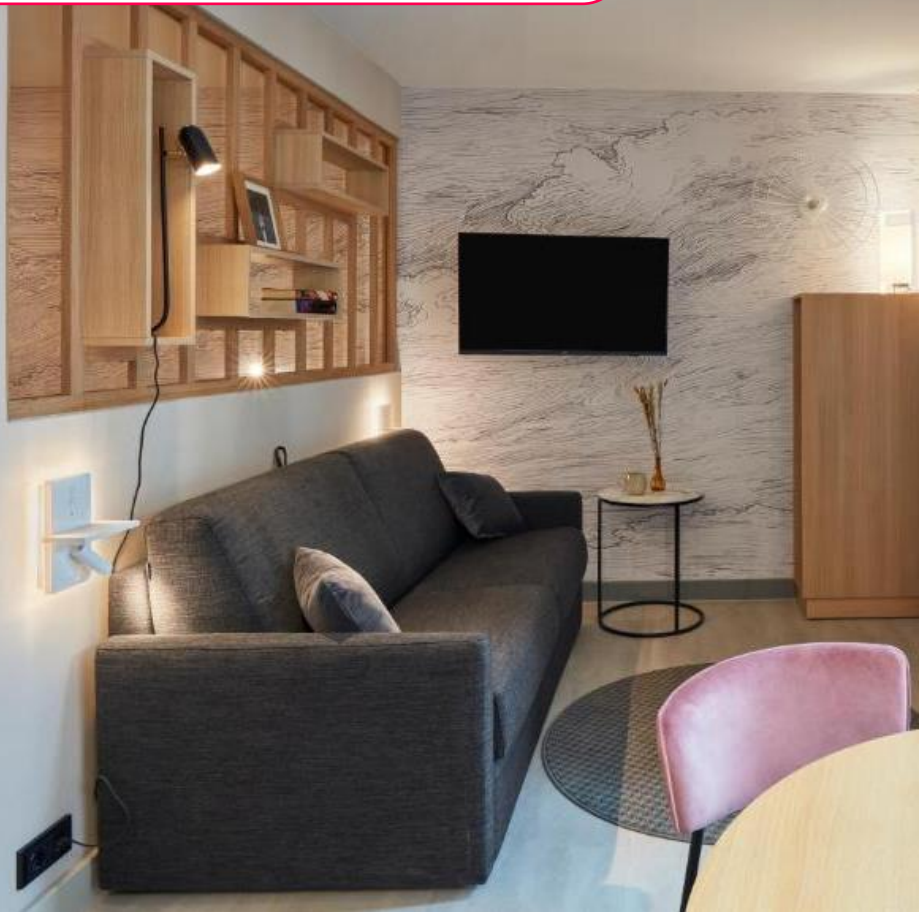


Sommaire



Adagio Original Stuttgart Neckar Park

Ouverture en mai 2025



1. La vision du marché

Marché de l'« extended-stay » : les chiffres clés

Pourquoi choisir le « serviced-apartment » et l'appart-hôtellerie ?

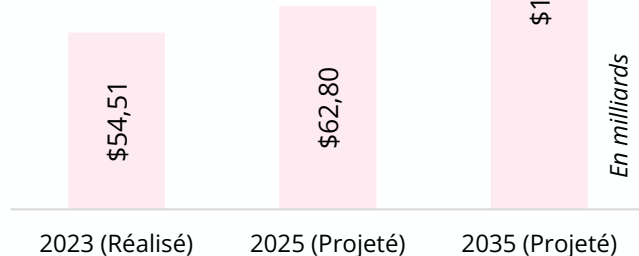
Monde

1. Taille du marché

Croissance
du marché mondial

+8,6%*

*Taux croissance annuel moyen 2025 - 2035



Sources: Future Market Insights 2025

Europe

2. Tendances d'investissement

30%

Des investisseurs ciblent
des actifs extended-stays /
serviced apartments au
cours des 3 prochaines
années

Sources: Savills Spotlight: European Serviced Apartments 2024

3. Opportunités de développement

Faible part
du marché hôtelier,
représente seulement

6,1%

de l'offre totale
d'hébergement

Marché de l'« extended-stay » : les chiffres clés

Pourquoi choisir le « serviced-apartment » et l'appart-hôtellerie ?

Croissance de la demande

40%

des voyageurs voient les **réductions sur les voyages longs** comme un **facteur décisionnel de réservation** *

42%

prévoient un voyage « **bleisure** » *
(= alliant loisirs et affaires)

44%

envisagent des vacances « **flexcation** » *
(= travailler à distance pendant une partie de leur voyage)



Croissance de la durée de séjour

70%

des pays présentent **une durée moyenne de voyages plus longue** (vs 2019) **

Source*: 2025 Expedia Traveler Value Index
Source**: Visa Business & Economic Insights (Octobre 2024)

Croissance de l'offre



+ 16 500

nouvelles unités d'ici 2029 en Europe ...

... avec une répartition

30% au Royaume Uni

20% en Allemagne

6% en Espagne

6% en France

Source: HVS The Branded Extended-Stays Sector in Europe 2025
(Staycity, Marriott International, Accor, Limehome, BD Apartment, IHG Hotels & Resorts, numa Group, Edyn Limited, Edgard Suites Group and others)

Adagio Original Edinburgh Royal Mile
Ouverture en novembre 2016



2. Notre réseau

Nos exemples d'ouvertures en 2024

ADAGIO ACCESS ROUEN CENTRE CATHÉDRALE

75 clés – Ouverture en mai



- Combo avec Novotel
- Satisfaction client – score de performance 2025: 88,0
- Chiffre d'affaires total: progression de plus de 60% en 2025

ADAGIO ORIGINAL ABIDJAN MARCORY

110 clés – Ouverture en juillet



- Combo avec Novotel
- Satisfaction client – score de performance 2025: 92,9
- 1^{er} Adagio ouvert en Côte d'Ivoire

Nos trois ouvertures de 2025

ADAGIO ORIGINAL LONDON CITY EAST

132 clés
Ouvert le 16 mai

ADAGIO ORIGINAL STUTTART NECKARPARK

121 clés
Ouvert le 1er juillet

ADAGIO ACCESS BORDEAUX SUD PESSAC

76 clés
Ouvert le 4 novembre



- *Nouveau concept appartement « Smart House »*
- *1^{er} établissement du réseau avec 3 unités de Coliving*
- *Satisfaction client – score de performance 2025: 92,1*



- *Nouveau concept appartement « Smart House »*
- *Satisfaction client – score de performance 2025: 89,4*



- *Première ouverture sur 9 en partenariat avec Sergic*
- *Satisfaction client – score de performance 2025: 87,6*

Nos exemples de rénovations

8 rénovations en cours en 2025

ADAGIO ORIGINAL PARIS OPÉRA

99 clés

Rénovation terminée en juin 2023



ADAGIO ACCESS TOULOUSE JOLIMONT

95 clés

Rénovation terminée en avril 2025



ADAGIO ACCESS NICE GARIBALDI

122 clés

Témoign terminé - Rénovation en 2026



Pérenniser la
valeur de notre
réseau



S'adapter aux
nouveaux enjeux
et usages



Croître notre
activité

Exemples de nos combos Adagio x Accor

Un total de 12 combos en exploitation

ADAGIO ACCESS X IBIS BUDGET GENT DAMPOORT

Ouverture en avril 2023



ADAGIO ORIGINAL X IBIS LONDON SUTTON POINT

Ouverture en août 2021



ADAGIO ACCESS X NOVOTEL ROUEN CENTRE CATHÉDRALE

Ouverture en mai 2024



Parties communes
et équipes
mutualisées



Marques
complémentaires



Rentabilité
optimisée

Adagio Original Paris Boulogne

Ouverture en juillet 2024



3.

La description de nos produits

ADAGIO ORIGINAL®

ADAGIO ACCESS®

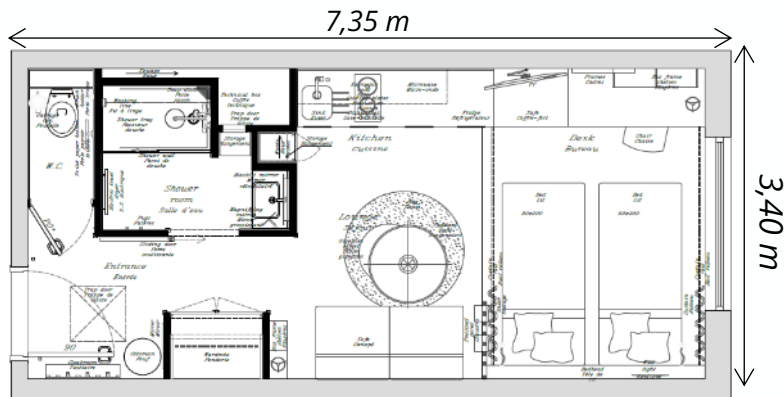
ADAGIO PREMIUM®

« LE CERCLE »

ADAGIO ORIGINAL – The Core

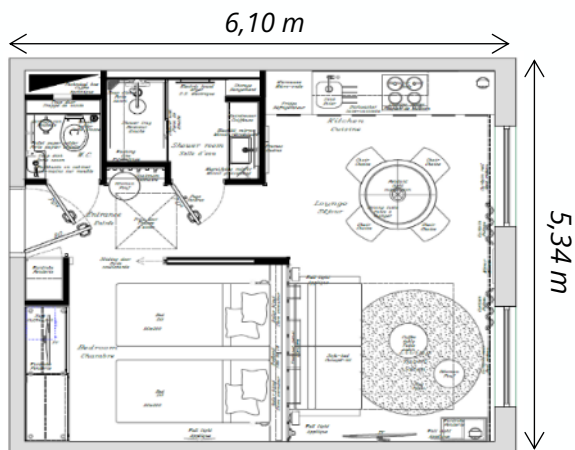
STUDIO POUR 2

25 m²



APPARTEMENT POUR 4

33 m²



CONCEPT « La ville m'inspire » : Service limité d'appart-hôtellerie dédié à la ville avec les découvertures locales, culturelles, et les nouvelles rencontres, avec un sentiment « comme à la maison »

PRESENTATION

- Créé en 2007
- Représente 58% du portefeuille d'Adagio



POSITIONNEMENT

- Moyen de gamme supérieur



LOCALISATION

- Au cœur des grandes villes



CIBLES

- Workers moyen/long séjour
- Familles/tribus
- City breakers
- Bleisure

TYOLOGIES

- Studio pour 2 (25 m²)
- Appartement pour 4 (33 m²)
- Appartement Coliving (sur-mesure)



USPs

- Leader du segment milieu de gamme européen
- Surface front office et back office optimisées
- Forte conversion GOP
- Flexible et adaptable au projet/bâtiment

Nouvel appartement - Smart House

ADAGIO ORIGINAL – Un concept repensant l'espace de vie et l'espace de nuit



Nouvel appartement - Smart House

ADAGIO ORIGINAL - Un concept repensant l'espace de vie et l'espace de nuit



Nouvel appartement - Smart House

ADAGIO ORIGINAL – Un concept repensant l'espace de vie et l'espace de nuit



Nouvel appartement - Smart House

ADAGIO ORIGINAL - Un concept repensant l'espace de vie et l'espace de nuit



Notre nouvelle typologie: le Coliving

Un produit non standardisé qui s'adapte à la configuration du bâtiment et complémentarise l'offre initiale



Appartements de 4 à 6 chambres

Coliving

ADAGIO ORIGINAL



Coliving

ADAGIO ORIGINAL



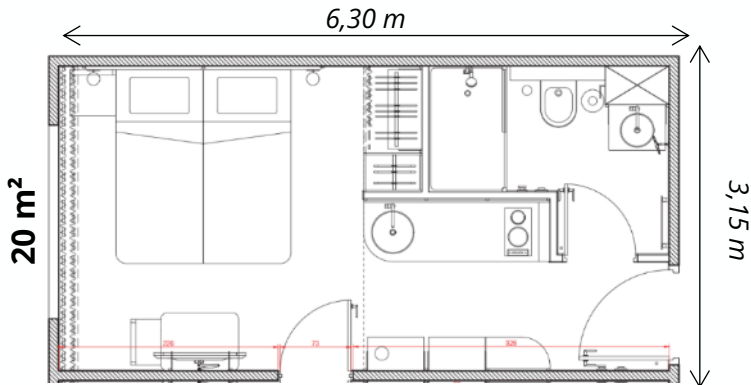
Coliving

ADAGIO ORIGINAL

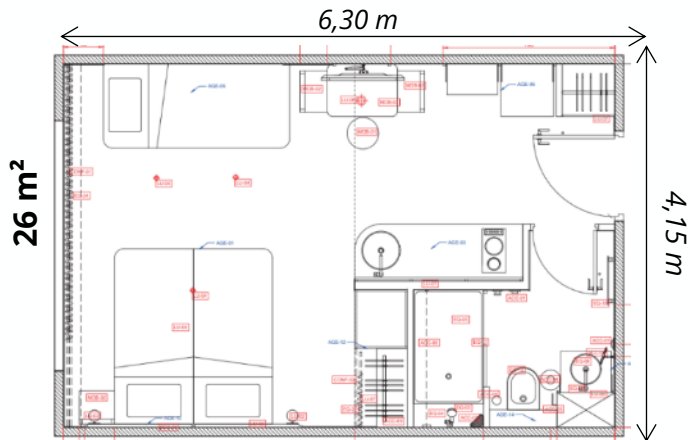


ADAGIO ACCESS – The Essence

STUDIO POUR 2



STUDIO POUR 4



CONCEPT « Bien dans ma ville » : Service limité d'appart-hôtellerie centré sur l'énergie et la mobilité pour un séjour simple et facile, avec un sentiment « comme à la maison »

PRESENTATION

- Créé en 2011
- Représente 39% du portefeuille d'Adagio



POSITIONNEMENT

- Economique



LOCALISATION

- Au centre des capitales régionales ou en périphérie directe des grandes villes

CIBLES

- Workers moyen/long séjour
- Working nomades
- City breakers
- Groupes (jeunes)



TYOLOGIES

- Studio pour 2 (20 m²)
- Studio pour 4 (26 m²)
- Appartement Coliving (sur-mesure)



USPs

- Aucune marque d'appart-hôtels directement comparables ou concurrentes
- Adaptable et flexible
- Tailles de clés compactes
- Forte conversion GOP

Nouvel appartement *en cours*

ADAGIO ACCESS®



Nouvel appartement *en cours*

ADAGIO ACCESS®



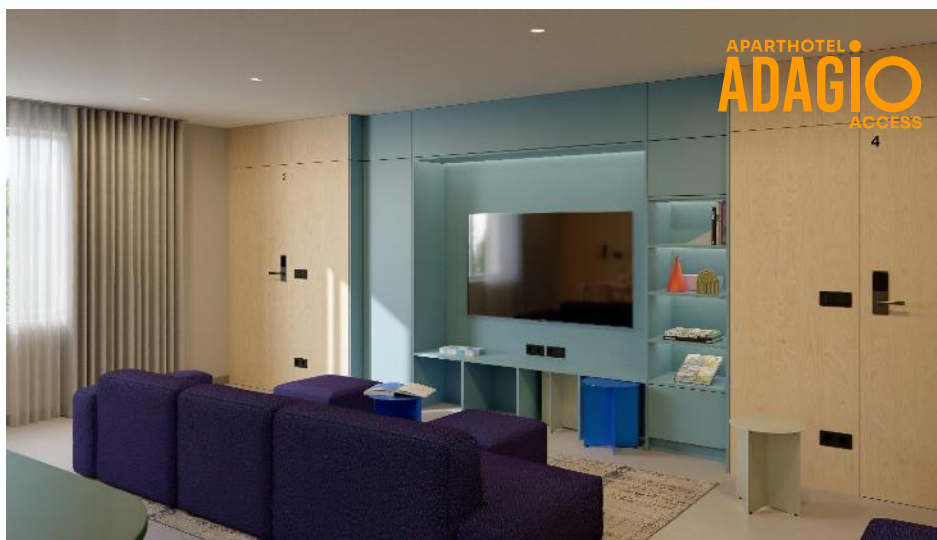
Nouvel appartement *en cours*

ADAGIO ACCESS®



Coliving projet en cours

ADAGIO ACCESS®



APARTHOTEL
ADAGIO
ACCESS



ADAGIO PREMIUM

ADAGIO PREMIUM THE PALM - DUBAI

163 clés - Ouverture en mai 2021



CONCEPT: Appart-hôtel haut de gamme avec des services légèrement plus complets

PRESENTATION

- Représente 3% du portefeuille d'Adagio
- Conception sur mesure



POSITIONNEMENT

- Haut de gamme / Haut de gamme supérieure



LOCALISATION

- Des destinations exclusives au cœur de la ville



CIBLES

- Clientèle Business & Loisirs CSP+
- Boomers dynamiques
- Clients ALL

TYPOLOGIES

- Flexible et sur mesure - Studio, Appartement de 1 ou 2 chambres

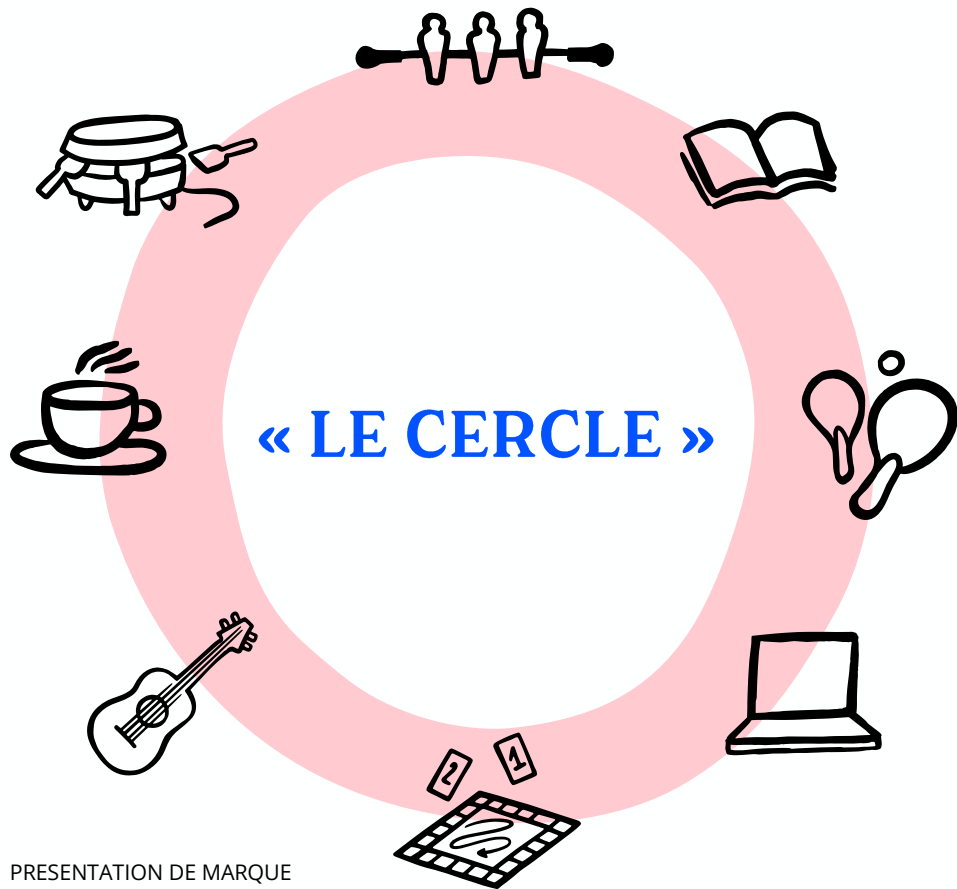


USPs

- Conception sur mesure, flexible, haut de gamme, très adaptable
- Nombreux services
- Capacité classique (< 80 clés)

« Le Cercle »

Notre concept qui redéfinit les parties communes



CREATION

Introduit en 2017 (*nouvelle version du concept en cours*)

CONCEPT

Toutes les parties communes réunies dans un seul espace ouvert

ELEMENTS CLES

Accueil 24h/24 et 7j/7, espace petit-déjeuner/coworking, boutique, bibliothèque d'objets, fitness et laverie

USP #1

Flexibilité et adaptabilité :
Chaque « Cercle » est différent

USP #2

Compact:
Optimisation de la surface

TROIS PILLIERS

1. Expériences clients partagées
2. Des espaces repensés
3. Événements

USP #3

Touche locale:
Lien avec la destination



Adagio Original Paris Bercy
Renové en décembre 2017



ESPACE PETIT-DEJEUNER / COWORKING

Adagio Access Gent Centrum Dampoort
Ouverture en avril 2023

LIBRARY



Adagio Original Paris Boulogne
Ouverture en juillet 2024

ADAGIO SHOP



Adagio Access Stuttgart Airport Messe
Ouverture en septembre 2021



Adagio Original Paris Opéra
Renové en juin 2023



Adagio Original Lille Centre Grand Place
Ouverture en septembre 2019



Adagio Original Abidjan Marcory
Ouverture en juillet 2024



Adagio Original Toulouse Centre La Grave
Ouverture en juillet 2023



Adagio Original Leicester

Ouverture en janvier 2020

4. Notre business modèle

CONCURRENCE

PROFIL DE LA CLIENTELE

UN BUSINESS MODELE TRES PROFITABLE

LA PUISSANCE DE DISTRIBUTION ACCOR

ZOOM SUR ACCOR LIVE LIMITLESS

Concurrence

LUXE
HAUT DE GAMME
MILIEU DE GAMME
ECONOMIQUE

APARTHOTEL
ADAGIO
PREMIUM

APARTHOTEL
ADAGIO
ORIGINAL

APARTHOTEL
ADAGIO
ACCESS

Marriott.
EXECUTIVE APARTMENTS

SOMERSET
SERVICED RESIDENCE

ASCOTT
THE RESIDENCE

FRASERSUITES

Z O K U

Wilde
APARTHOTELS BY STAYCITY

Locke

Residence INN.
BY MARRIOTT

FRASER RESIDENCE

HYATT
house*

capri
BY FRASER
hotel residences

Roomzzz
APARTHOTELS

edyn

citadines
APART'HOTEL

element
BY WESTIN

STAYBRIDGE
SUITES

NATIVE

DERAG
LIVINGHOTELS

Adina
apartment hotels

Séjours & Affaires
Apparthôtel

APPART'CITY

HOME
B&B

Odalys
CITY

staycity
APARTHOTELS

SERVICED APARTMENTS CONCURRENCE

Edgar Suites

BOB W.

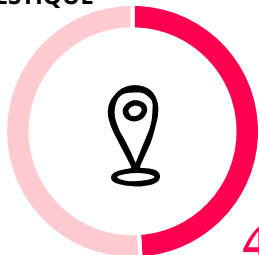
numa

limehome

Profil de la clientèle

1. Origine

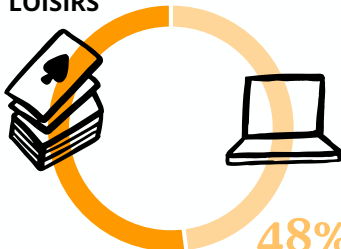
51%
DOMESTIQUE



49%
INTERNATIONAL

2. Objet du Séjour

52%
LOISIRS



48%
BUSINESS

3. Durée de Séjour

Moyenne de 4 nuitées

24%
1-2 NUITS

14%
8-27 NUITS

10%
28+ NUITS



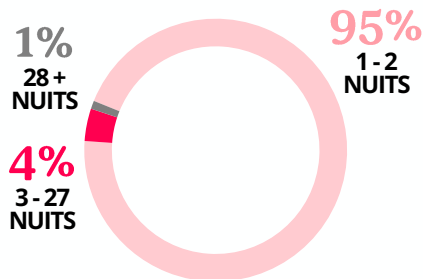
52%
3-7 NUITS

Un business modèle profitable

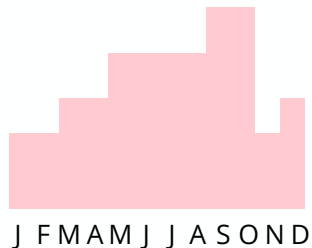
Comparaisons de « top line »

Hôtellerie classique

Durée de séjour: 1 à 2 nuits

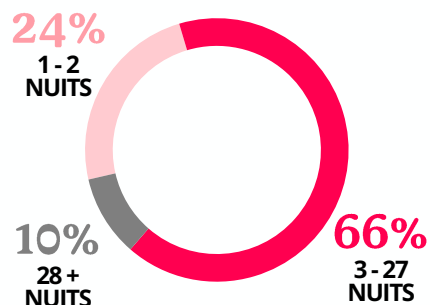


Une activité concentrée sur quelques périodes clés



Appart-hôtel: Adagio

Durée de séjour: 1 à 90 nuits



Une activité équilibrée et lissée toute l'année



VS

Profitabilité Opérationnelle

- TO ÉLEVÉ: +10 pts en moyenne vs le marché
- PM OPTIMISÉ: comparable au marché
- FAIBLES COÛTS OPÉRATIONNELS

**Non contractuel - Source: Echantillon Adagio*

RBE
> 60%*

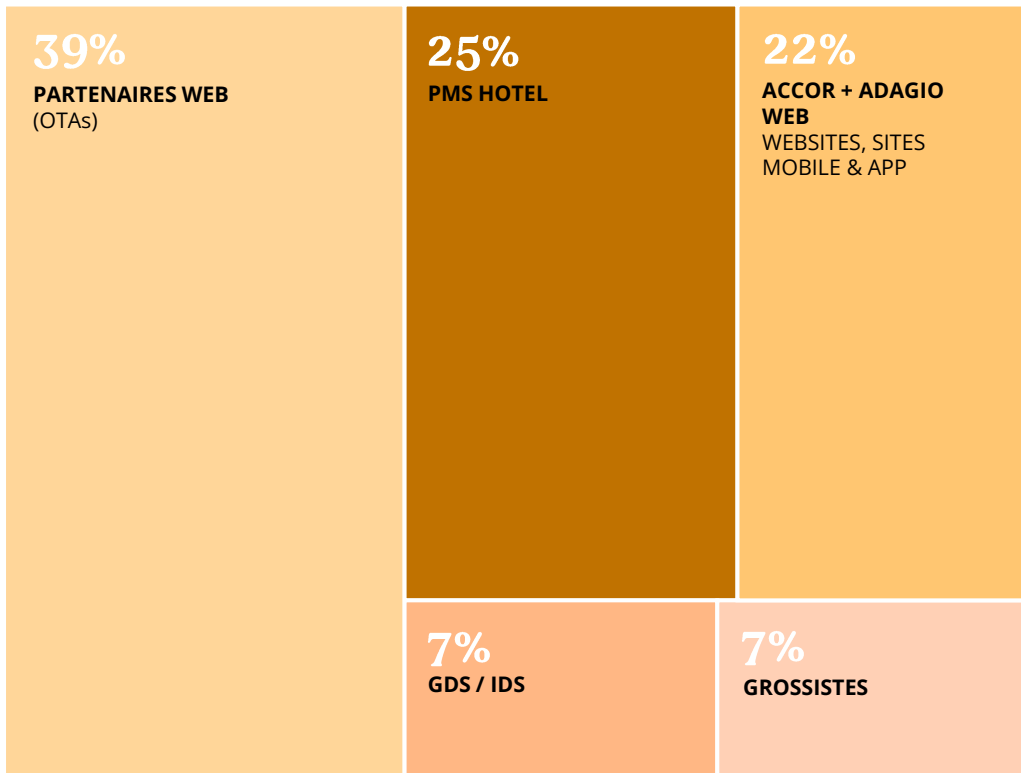
ROI
élevé

- OPTIMISATION DES ESPACES (FoH VS. BoH)
- ZONES BoH LIMITÉES
- COÛTS DE CONSTRUCTION RÉDUITS

Retour sur Investissement

Données 2024 ● 1-3 nuits ● 4-27 nuits ● 28 nuits

La puissance de distribution Accor



Données 2025



Stratégie de distribution



Développement du Digital Direct

(coûts bas et vitrine d'Adagio)

- **61%** du Chiffre d'Affaires Total Adagio
- **1,7M** de nuitées Adagio
- **200€** de Chiffres d'Affaires Hébergement Adagio
- Le poids de « **adagio-city.com** » a **doublé en CA** entre 2023 et 2025



Développement des ventes Corporate

(meilleure rentabilité)

- DMS du corporate: **5 nuitées**



Internationalisation

(meilleur PM et meilleure DMS)

- DMS internationaux: **+0,9 nuitées** vs total Adagio
- PM internationaux: **+19,8% TTC** vs total Adagio



Diversification des partenaires B2C

(réduction de la dépendance)

- Part de notre OTA le plus important (Booking.com) < **25% de notre distribution totale**

Zoom sur ACCOR LIVE LIMITLESS

Le plus grand programme de fidélité mondial



ALL ACCOR
LIVE
LIMITLESS



ADAGIO
APARTHOTEL

Données ALL globales

- **100M** membres
- **+110** partenaires
- **+360M** de visiteurs par an sur ALL.COM

Nos membres ALL sont fidèles

- Restent **2 fois plus** longtemps
- Dépensent **10% de plus** par nuit
- Reviennent **3,5 fois plus** souvent

Un programme de fidélité rentable pour nos partenaires

- 1€ investit dans ALL rapporte en moyenne **11€**
- ALL, le programme de fidélité **le moins cher** pour nos partenaires

Données ALL spécifiques à Adagio

ALL représente en Chiffre d'Affaires Total Adagio :

- **27%** en CA total

ALL représente en Chiffres d'Affaires Web Direct Adagio :

- **71%** du CA Web direct

Programme ALL particulièrement pertinent pour la clientèle de moyen et long séjour

- Coût d'acquisition optimisé
- Considération client sur site encouragée

Données 2024

Adagio Access Porte de Camargue

Renové en juin 2024



5. Nos critères de développement

Critères de développement

LOCALISATION

	Emplacements de 1 ^{er} choix	Emplacements secondaires	Banlieue
Villes clés	AAA	AA	A
Grandes métropoles régionales	AA	A	
Petites villes & Destinations touristiques attractives	A		

3 ÉLÉMENTS CLÉS DE LOCALISATION



CENTRE VILLE



EXCELLENTE ACCESSIBILITÉ



PROCHES DES BASSINS D'ENTREPRISES

MODES DE DÉVELOPPEMENT



FRANCHISE /
MASTER FRANCHISE

MANAGEMENT

BAIL



DE NOMBREUX ACTIFS ADAPTABLES AU MODÈLE ADAGIO

- NOUVEAU BÂTIMENT
- REPRISE D'APARTHOTELS EXISTANTS
- CONVERSION DE BÂTIMENT (bureaux, hôtels, logements, etc...)
- COMBO AVEC D'AUTRES MARQUES ACCOR
- INTÉGRATION DANS DES PROJETS MIXTES

Construction

Standards flexibles et adaptés au projet

Nombre de clés

80 - 120 appartements

Surface totale / 100 Apts

3 200m m² / 3 400 m²

Typologie

70% (studio 2 pax)

30% (studio 4 pax)

Partie privative

20 m² (studio 2 pax)

26 m² (studio 4 pax)

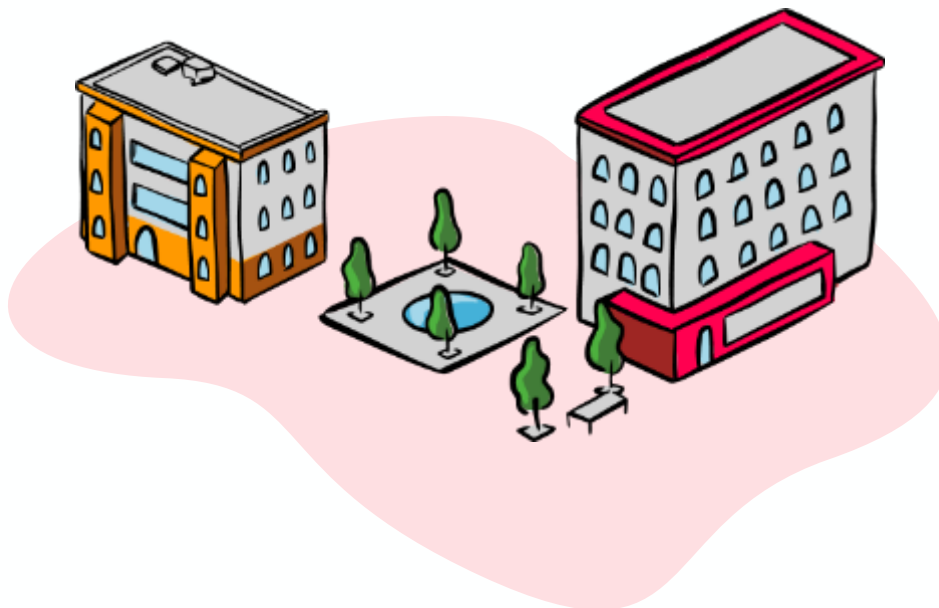
Parties communes

250 m² / 100 apts

Le Cercle (Réception 24/24, salle de petit déjeuner et coworking, boutique, librairie d'objets), blanchisserie, fitness...

APARTHOTEL
ADAGIO
ACCESS

APARTHOTEL
ADAGIO
ORIGINAL



Nombre de clés

80 - 140 appartements

Surface totale / 100 Apts

4 400m m² / 4 600m m²

Typologie

70% (studio 2 pax)

30% (Appartement 1 chambre)

Partie privative

25 m² (studio 2 pax)

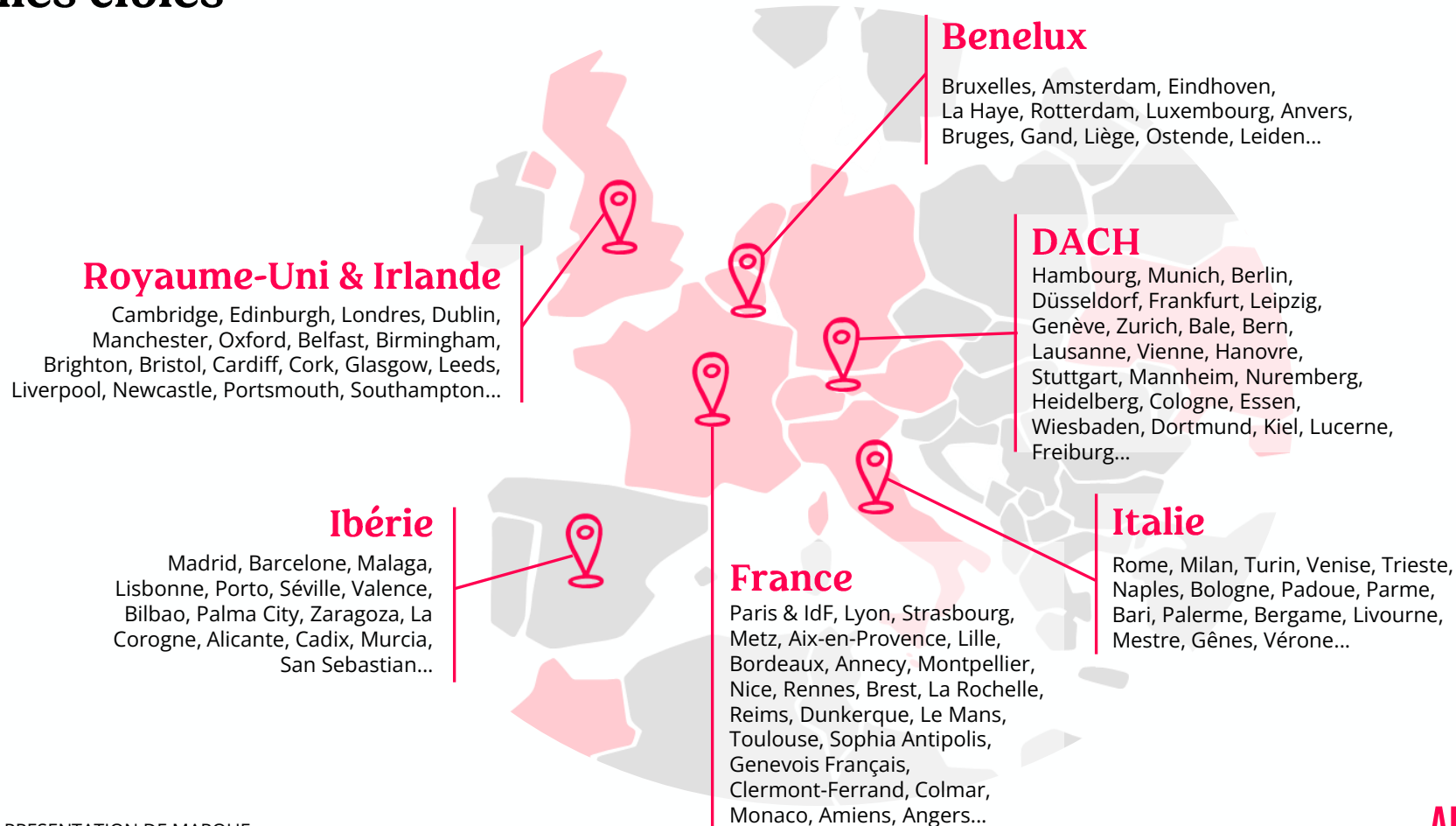
33 m² (Appartement 1 chambre)

Parties communes

350 m² / 100 apts

Le Cercle (Réception 24/24, salle de petit déjeuner et coworking, boutique, librairie d'objets, cuisine partagée), blanchisserie, fitness...

Villes cibles



Equipe de développement



Nancy K. Subiger

Allemagne, Autriche, Suisse, Pologne

+33 6 69 30 57 40

nancy.subiger@adagio-city.com



Emilie François

Italie et Grèce

+39 (0)3 35 23 21 71

emilie.francois@adagio-city.com



Olga Rudelou

Responsable Faisabilité
Marketing Development

+33 (0)6 67 73 69 11

olga.rudelou@adagio-city.com



Arthur Jaeger

Chief Development & Projects Officer, Asset
Management

+33 (0)6 09 04 34 19

arthur.jaeger@adagio-city.com



Margaux Tesse

France

+33 (0)6 37 06 79 88

margaux.tesse@adagio-city.com



Malika Hougbo

Espagne et Portugal
Bénélux

+33 (0)6 64 39 47 28

malika.hougbo@adagio-city.com



Sacha Cruz

International Development Analyst
Marketing Development

sacha.cruz@adagio-city.com



ADAGIO

APARTHOTEL

Here for you