

Montpellier, 25 juillet 2023

Objet : Diffusion annuelle comptes d'exploitation et bilan d'activité de la résidence

Chère Madame, Cher Monsieur, Chers Propriétaires,

En votre qualité de propriétaire, nous vous adressons par la présente les principaux éléments relatifs à l'activité de votre résidence.

Les documents joints intègrent les comptes d'exploitation ainsi que les données commerciales faisant apparaître notamment le taux d'occupation, le prix moyen en fonction du chiffre d'affaires total et les variations d'une année sur l'autre des différents postes de charges et de produit de la résidence.

Les comptes d'exploitation et les données commerciales sont arrêtés au 31 décembre 2022 pour une période de 12 mois comparés aux comptes au 31 décembre 2021 sur une période de 12 mois. Les comptes 2022 correspondent à la date de clôture de l'exercice comptable d'Appart City qui ont fait l'objet d'une certification par les commissaires aux comptes et approuvés par l'Assemblée générale des actionnaires d'AppartCity.

Pour mémoire, en 2021 la date de clôture de l'exercice comptable avait été décalée au 31 décembre de l'année, avec une durée d'exercice de 15 mois, afin de présenter des comptes intégrant les opérations de restructuration d'Appart City.

Pour une meilleure lecture de l'évolution de la performance de votre résidence sur 2022 vs 2021, nous vous précisons que l'EBITDA 2021 est celui avant imputation des baisses et abandons de loyer, soit hors événement exceptionnel de la sauvegarde.

Les travaux de l'année réalisés par Appart'City, qui sont des investissements, ne sont pas intégrés dans l'EBITDA.

Nous vous souhaitons bonne réception de ces éléments et vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, Chers propriétaires, nos sincères salutations.

Le Service Propriétaires

Montpellier, July 25, 2023

Subject: Annual diffusion of the residence's operating accounts and balance sheet.

Dear Madam, Dear Sir, Dear Owners,

In your capacity as owner, we hereby send you the main elements relating to the activity of your residence.

The attached documents include the operating accounts as well as the commercial data showing in particular the occupancy rate, the average price according to the total turnover and the variations from one year to another of the various items of charges and income of the residence.

The operating accounts and commercial data are closed at December 31, 2022 for a period of 12 months compared to the accounts at December 31, 2021 over a period of 12 months. The 2022 accounts correspond to the closing date of Appart City's accounting year, which were certified by the statutory auditors and approved by the General Meeting of AppartCity shareholders.

As a reminder, in 2021 the closing date of the financial year was changed to 31 December, with a financial year of 15 months, in order to present accounts integrating the restructuring operations of Appart City.

For a better understanding of your residence's performance over 2022 vs. 2021, we would like to point out that EBITDA for 2021 is EBITDA before the impact of rent reductions for 2021 and rent waivers for 2020, i.e. excluding exceptional safeguard events.

Work carried out during the year by Appart'City, which is an investment, is not included in EBITDA.

We hope you will receive these documents and we hope you will accept our sincere greetings, Dear Madam, Dear Sir, Dear owners.

The Owners Service

ORLEANS		pour rappel 2020-2021 15 mois	2021 12 mois année civile	2022 12 mois année civile	Variation 2022 vs 2021	%
Données Commerciales						
Nombre de Lots pondérés		106	106	106	0	0%
Nombre de nuits Disponibles		48 442	38 690	38 690	0	0%
Taux d'occupation		63,9%	66,3%	72,7%	+6,4 pt	0,0%
CA Hébergement		1 379 569	1 157 326	1 406 474	249 148	21,5%
CA Annexes		76 877	65 123	73 772	8 649	13%
CA petits-déjeuners et restauration		84 504	73 381	91 436	18 055	25%
TOTAL Chiffre d'affaires		1 540 950	1 295 830	1 571 682	275 852	21%
	Prix Moyen sur CA Total	49,8	50,5	55,9	5,4	11%
Charges Variables						
Commissions sur ventes		-91 563	-78 953	-81 923	-2 970	-4%
Ménage		-79 642	-69 010	-102 386	-33 376	-48%
Autres Frais de Personnel Ménage		-256	-256	-6 067	-5 811	-2270%
Linge Hébergement		-44 519	-35 763	-42 868	-7 105	-20%
Charges Variables Autres		-8 287	-6 855	-8 170	-1 314	-19%
Energie et fluide		-70 930	-53 948	-49 151	4 797	9%
Charges variables petits-déjeuners et restauration		-22 318	-19 244	-20 176	-932	-5%
Total charges variables		-317 515	-264 031	-310 742	-46 711	-18%
	Marge variable (en montant)	1 223 435	1 031 800	1 260 941	229 141	22%
	Marge variable (en %) du CA Total	79,4%	79,6%	80,2%	+0,6 pt	
Charges Fixes						
Frais de Personnel Hébergement		-189 421	-157 385	-277 187	-119 802	-76%
Autres Frais de Personnel Hébergement		-8 436	-6 797	-11 051	-4 254	-63%
Fournitures		-17 037	-14 963	-18 851	-3 888	-26%
Location matériel		-7 800	-6 524	-6 421	103	2%
Maintenance et entretien		-40 468	-31 060	-27 756	3 304	11%
Personnel ext.(Gardiennage)		-3 251	-2 565	-2 657	-93	-4%
Frais postaux et Télécommunications		-14 582	-11 551	-13 489	-1 937	-17%
Assu, FFI (frais bancaires), Honoraires		-18 505	-14 935	-17 754	-2 819	-19%
Location immobilière		-6 875	-5 500	-2 786	2 714	49%
Publicité, communication		-3 771	-3 812	-11 779	-7 968	-209%
Taxes		-23 502	-20 284	-28 261	-7 977	-39%
Divers		-480	-155	6 012	6 167	3968%
Transferts de charges		0	0	0	0	0%
Charges fixes petits-déjeuners et restauration		-3 629	-2 507	-2 304	202	8%
Total charges fixes		-337 756	-278 038	-414 285	-136 247	-49%
	Charges fixes (en %) du CA Total	-21,9%	-21,5%	-26,4%	-4,9 pt	
Frais de siège		-168 644	-139 204	-178 150	-38 946	-28%
	en % du CA total	-10,9%	-10,7%	-11,3%	-0,6 pt	
EBITDAR y compris frais de siège		717 035	614 558	668 505	53 948	9%
	EBITDAR (en %) du CA Total	46,5%	47,4%	42,5%	-4,9 pt	
Loyers propriétaires (Loyers 2021 avant baisse et abandons)		-594 311	-475 554	-479 346	-3 792	-1%
	Taux d'effort	-38,6%	-36,7%	-30,5%	+6,2 pt	
EBITDA		122 724	139 004	189 159	50 155	36%
	EBITDA (en %) du CA Total	8,0%	10,7%	12,0%	+1,3 pt	
Loyers propriétaires 2021, après baisse 2021 et abandons 2020		-534 411	-415 654			