

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

LYON PART DIEU VILLETTE		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		132	132	132	0	0%
Nombre de nuits Disponibles		60 324	48 180	48 180	0	0%
Taux d'occupation		23,7%	24,5%	66,3%	+41,9 pt	0,0%
CA Hébergement		765 487	626 522	1 902 714	1 276 193	203,7%
CA Annexes		46 711	37 425	61 874	24 449	65%
CA petits-déjeuners et restauration		40 468	32 285	110 506	78 221	242%
TOTAL Chiffre d'affaires		852 665	696 232	2 075 094	1 378 862	198%
	Prix Moyen sur CA Total	59,7	59,1	64,9	5,9	10%
Charges Variables						
Commissions sur ventes		-63 156	-53 251	-130 163	-76 912	-144%
Ménage		-70 214	-49 276	-145 820	-96 544	-196%
Autres Frais de Personnel Ménage		0	0	0	0	0%
Linge Hébergement		-25 562	-20 336	-57 216	-36 880	-181%
Charges Variables Autres		-2 260	723	-7 431	-8 154	-1128%
Energie et fluide		-105 648	-87 380	-87 837	-457	-1%
Charges variables petits-déjeuners et restauration		-12 406	-8 614	-30 894	-22 280	-259%
Total charges variables		-279 246	-218 134	-459 361	-241 227	-111%
	Marge variable (en montant)	573 419	478 098	1 615 734	1 137 635	238%
	Marge variable (en %) du CA Total	67,3%	68,7%	77,9%	+9,2 pt	
Charges Fixes						
Frais de Personnel Hébergement		-227 721	-179 263	-403 745	-224 482	-125%
Autres Frais de Personnel Hébergement		-11 855	-9 353	-18 332	-8 979	-96%
Fournitures		-11 861	-9 615	-27 959	-18 345	-191%
Location matériel		-5 910	-4 526	-4 857	-331	-7%
Maintenance et entretien		-52 041	-41 525	-41 442	83	0%
Personnel ext.(Gardiennage)		-1 494	-1 494	-500	994	67%
Frais postaux et Télécommunications		-16 925	-13 505	-14 189	-684	-5%
Assu, FFI (frais bancaires), Honoraires		-15 732	-12 614	-25 401	-12 787	-101%
Location immobilière		-7 872	-6 047	-1 392	4 655	77%
Publicité, communication		-3 185	-3 138	-15 359	-12 221	-389%
Taxes		-16 850	-11 899	-14 220	-2 321	-20%
Divers		-321	-312	-477	-165	-53%
Transferts de charges		0	0	0	0	0%
Charges fixes petits-déjeuners et restauration		-2 449	-1 644	-5 277	-3 632	-221%
Total charges fixes		-374 215	-294 935	-573 150	-278 215	-94%
	Charges fixes (en %) du CA Total	-43,9%	-42,4%	-27,6%	+14,7 pt	
Frais de siège		-210 010	-173 349	-221 847	-48 499	-28%
	en % du CA total	-24,6%	-24,9%	-10,7%	+14,2 pt	
EBITDAR y compris frais de siège		-10 806	9 815	820 737	810 922	8262%
	EBITDAR (en %) du CA Total	-1,3%	1,4%	39,6%	+38,1 pt	
Loyers propriétaires (Loyers 2021 avant baisse et abandons)		-798 346	-645 716	-646 144	-428	0%
	Taux d'effort	-93,6%	-92,7%	-31,1%	+61,6 pt	
EBITDA		-809 152	-635 901	174 592	810 493	127%
	EBITDA (en %) du CA Total	-94,9%	-91,3%	8,4%	+99,7 pt	
Loyers propriétaires 2021, après baisse 2021 et abandons 2020		-504 271	-351 640			