

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

NANTES CITE DES CONGRES (Nantes Château)

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	82	82	82	0	0%
Nombre de nuits Disponibles	37 474	29 930	29 930	0	0%
Taux d'occupation	42,6%	47,5%	67,8%	+20,3 pt	0,0%
CA Hébergement	838 557	748 902	1 240 024	491 123	65,6%
CA Annexes	26 570	23 351	42 194	18 843	81%
CA petits-déjeuners et restauration	38 937	36 427	62 264	25 837	71%
TOTAL Chiffre d'affaires	904 064	808 679	1 344 482	535 802	66%
<i>Prix Moyen sur CA Total</i>	56,6	56,9	66,3	9,4	17%

Charges Variables

Commissions sur ventes	-70 146	-60 733	-93 519	-32 787	-54%
Ménage	-99 885	-87 892	-154 579	-66 687	-76%
Autres Frais de Personnel Ménage	-1 965	-1 624	-1 473	150	9%
Linge Hébergement	-34 214	-29 804	-50 246	-20 442	-69%
Charges Variables Autres	-3 542	-2 811	-5 214	-2 403	-86%
Energie et fluide	-47 471	-38 778	-48 687	-9 908	-26%
Charges variables petits-déjeuners et restauration	-12 853	-10 966	-19 287	-8 322	-76%
Total charges variables	-270 076	-232 606	-373 005	-140 399	-60%
<i>Marge variable (en montant)</i>	633 988	576 073	971 477	395 404	69%
<i>Marge variable (en %) du CA Total</i>	70,1%	71,2%	72,3%	+1,0 pt	

Charges Fixes

Frais de Personnel Hébergement	-166 130	-143 116	-224 001	-80 886	-57%
Autres Frais de Personnel Hébergement	-15 274	-12 422	-18 699	-6 277	-51%
Fournitures	-8 780	-7 209	-12 444	-5 235	-73%
Location matériel	-24 492	-19 323	-19 446	-123	-1%
Maintenance et entretien	-24 990	-19 685	-18 848	836	4%
Personnel ext.(Gardiennage)	-1 094	-1 094	-2 663	-1 568	-143%
Frais postaux et Télécommunications	-15 616	-12 542	-12 896	-354	-3%
Assu, FFI (frais bancaires), Honoraires	-12 917	-10 768	-15 522	-4 754	-44%
Location immobilière	-9 068	-7 418	-3 738	3 680	50%
Publicité, communication	-1 427	-1 782	-12 284	-10 502	-589%
Taxes	-11 727	-10 006	-7 386	2 620	26%
Divers	-501	-444	-334	111	25%
Transferts de charges	0	0	0	0	0%
Charges fixes petits-déjeuners et restauration	-1 288	-963	-2 363	-1 401	-145%
Total charges fixes	-293 305	-246 772	-350 625	-103 853	-42%
<i>Charges fixes (en %) du CA Total</i>	-32,4%	-30,5%	-26,1%	+4,4 pt	

Frais de siège	-130 461	-107 686	-137 814	-30 128	-28%
<i>en % du CA total</i>	-14,4%	-13,3%	-10,3%	+3,1 pt	

EBITDAR y compris frais de siège	210 222	221 615	483 038	261 422	118%
<i>EBITDAR (en %) du CA Total</i>	23,3%	27,4%	35,9%	+8,5 pt	

Loyers propriétaires (Loyers 2021 avant baisse et abandons)	-469 202	-375 625	-383 675	-8 050	-2%
<i>Taux d'effort</i>	-51,9%	-46,4%	-28,5%	+17,9 pt	

EBITDA	-258 980	-154 010	99 363	253 373	165%
<i>EBITDA (en %) du CA Total</i>	-28,6%	-19,0%	7,4%	+26,4 pt	

Loyers propriétaires 2021, après baisse 2021 et abandons 2020	-265 030	-171 453			
---	----------	----------	--	--	--