

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

VALENCE CENTRE		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		94	94	94	0	0%
Nombre de nuits Disponibles		42 958	34 310	34 310	0	0%
Taux d'occupation		69,6%	71,6%	81,4%	+9,7 pt	0,0%
CA Hébergement		1 327 607	1 111 487	1 243 790	132 303	11,9%
CA Annexes		75 069	62 294	67 282	4 988	8%
CA petits-déjeuners et restauration		80 726	70 462	76 981	6 519	9%
TOTAL Chiffre d'affaires		1 483 402	1 244 242	1 388 052	143 810	12%
	Prix Moyen sur CA Total	49,6	50,6	49,7	-0,9	-2%
Charges Variables						
Commissions sur ventes		-73 750	-63 812	-72 886	-9 074	-14%
Ménage		-119 875	-100 867	-97 604	3 263	3%
Autres Frais de Personnel Ménage		0	0	-619	-619	0%
Linge Hébergement		-47 291	-41 268	-39 499	1 769	4%
Charges Variables Autres		-6 310	-3 429	-6 475	-3 046	-89%
Energie et fluide		-96 408	-78 610	-53 701	24 909	32%
Charges variables petits-déjeuners et restauration		-24 577	-20 273	-20 755	-482	-2%
Total charges variables		-368 211	-308 259	-291 539	16 720	5%
	Marge variable (en montant)	1 115 191	935 984	1 096 514	160 530	17%
	Marge variable (en %) du CA Total	75,2%	75,2%	79,0%	+3,8 pt	
Charges Fixes						
Frais de Personnel Hébergement		-189 394	-158 230	-225 954	-67 724	-43%
Autres Frais de Personnel Hébergement		-7 999	-6 599	-8 548	-1 950	-30%
Fournitures		-16 469	-13 944	-10 418	3 526	25%
Location matériel		-7 903	-6 340	-5 201	1 139	18%
Maintenance et entretien		-39 980	-25 675	-23 905	1 770	7%
Personnel ext.(Gardiennage)		-1 128	-74	0	74	100%
Frais postaux et Télécommunications		-16 901	-13 543	-14 128	-585	-4%
Assu, FFI (frais bancaires), Honoraires		-13 943	-11 265	-13 187	-1 923	-17%
Location immobilière		-9 943	-6 073	-6 497	-424	-7%
Publicité, communication		-3 159	-1 945	-11 083	-9 138	-470%
Taxes		-28 399	-24 361	-14 406	9 955	41%
Divers		16	-49	1 778	1 827	3711%
Transferts de charges		0	0	0	0	0%
Charges fixes petits-déjeuners et restauration		-2 208	-1 654	-2 335	-680	-41%
Total charges fixes		-337 410	-269 753	-333 886	-64 133	-24%
	Charges fixes (en %) du CA Total	-22,7%	-21,7%	-24,1%	-2,4 pt	
Frais de siège		-149 552	-123 445	-157 982	-34 537	-28%
	en % du CA total	-10,1%	-9,9%	-11,4%	-1,5 pt	
EBITDAR y compris frais de siège		628 229	542 785	604 646	61 861	11%
	EBITDAR (en %) du CA Total	42,4%	43,6%	43,6%	-0,1 pt	
Loyers propriétaires (Loyers 2021 avant baisse et abandons)		-472 893	-378 545	-387 165	-8 620	-2%
	Taux d'effort	-31,9%	-30,4%	-27,9%	+2,5 pt	
EBITDA		155 336	164 240	217 481	53 241	32%
	EBITDA (en %) du CA Total	10,5%	13,2%	15,7%	+2,5 pt	
Loyers propriétaires 2021, après baisse 2021 et abandons 2020		-258 170	-163 822			