

Montpellier, 17 juin 2025

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

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 hébergement et 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 2024 pour une période de 12 mois comparés aux comptes au 31 décembre 2023 sur une période de 12 mois. Les comptes 2024 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.

Les travaux de l'année réalisés par Appart'City, qui sont des investissements, ne font pas partie de 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, June 17, 2025

**** Translation provided for information purposes only****

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 operating accounts and commercial data, which show the occupancy rate, the average accommodation price and the average price in relation to total sales. They also show year-on-year changes in the residence's various income and expense items.

The operating accounts and commercial data for the period ending 31 December 2024 are compared to the accounts for the period ending 31 December 2023, both over a period of 12 months. The 2024 accounts correspond to the closing date of Appart City's financial year and have been certified by statutory auditors and approved by the general meeting of Appart City shareholders.

Investment work carried out by Appart'City during the year is not included in EBITDA, but is recorded as an asset on the balance sheet.

Dear Madam/Sir/Owners,

We hope you receive these documents and accept our sincere greetings.

The Owners Service

LYON VILLEURBANNE		2023	2024	Ecart	%
Données Commerciales					
Nombre de Lots pondérés		104	104	0	0%
Nombre de nuits Disponibles		37 960	38 064	104	0%
Taux d'occupation		64,8%	68,1%	+3,2 pt	5%
Prix Moyen Hébergement		70,9	64,5	-6,4	-9,1%
CA Hébergement		1 744 513	1 669 609	-74 903	-4,3%
CA Annexes		47 346	48 479	1 133	2%
CA petits-déjeuners et restauration		92 756	86 943	-5 813	-6%
TOTAL Chiffre d'affaires (A)		1 884 615	1 805 032	-79 583	-4%
	Prix Moyen sur CA Total	76,6	69,7	-6,9	-9%
Commissions sur ventes		-103 820	-105 392	-1 572	-2%
Ménage		-119 175	-143 102	-23 927	-20%
Autres Frais de Personnel Ménage		0	0	0	0%
Linge Hébergement		-55 899	-53 179	2 720	5%
Charges Variables Autres		-8 204	-10 125	-1 921	-23%
Energie et fluide		-231 462	-85 656	145 805	63%
Charges variables petits-déjeuners et restauration		-29 333	-27 817	1 516	5%
Total charges variables (B)		-547 892	-425 271	122 621	22%
	Marge variable (en montant)	1 336 722	1 379 761	43 039	3%
	Marge variable (en %) du CA Total	70,9%	76,4%	+5,5 pt	
Frais de Personnel Hébergement		-308 948	-309 236	-288	0%
Autres Frais de Personnel Hébergement		-18 523	-16 643	1 879	10%
Fournitures		-15 376	-22 651	-7 275	-47%
Location matériel		-21 643	-24 455	-2 813	-13%
Maintenance et entretien		-39 279	-42 224	-2 945	-7%
Personnel ext.(Gardiennage)		-508	-450	58	11%
Frais postaux et Télécommunications		-21 035	-12 508	8 527	41%
Assu, FFI (frais bancaires), Honoraires		-26 554	-34 048	-7 494	-28%
Location immobilière		-3 516	-3 729	-213	-6%
Publicité, communication		-14 634	-20 007	-5 373	-37%
Taxes		-18 140	-17 183	957	5%
Divers		9 817	-1 555	-11 372	-116%
Charges fixes petits-déjeuners et restauration		-2 841	-2 791	50	2%
Total charges fixes (C)		-481 178	-507 480	-26 302	-5%
	Charges fixes (en %) du CA Total	-25,5%	-28,1%	-2,6 pt	
EBITDAR : Excédent Brut d'Exploitation avant Loyer (D) = (A)+(B)+(C)		855 544	872 280	16 736	2%
	en % du CA Total	45,4%	48,3%	+2,9 pt	
Loyers propriétaires (E)		-568 841	-604 801	-35 960	-6%
	Taux d'effort	-30,2%	-33,5%	-3,3 pt	
Frais de siège (F)		-211 243	-224 281	-13 038	-6%
	en % du CA Total	-11,2%	-12,4%	-1,2 pt	
EBITDA : Excédent Brut d'Exploitation (G) = (D)+(E)+(F)		75 461	43 199	-32 262	-43%
	en % du CA Total	4,0%	2,4%	-1,6 pt	