

Montpellier, 17 juin 2025

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

Ref Résidence : MANA

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

| LE MANS CENTRE | 2023 | 2024 | Ecart | % |
|---|------------------|------------------|----------------|------------|
| Données Commerciales | | | | |
| Nombre de Lots pondérés | 162 | 162 | 0 | 0% |
| Nombre de nuits Disponibles | 59 130 | 59 292 | 162 | 0% |
| Taux d'occupation | 54,6% | 59,8% | +5,1 pt | 9% |
| Prix Moyen Hébergement | 57,6 | 55,3 | -2,2 | -3,9% |
| CA Hébergement | 1 859 730 | 1 961 367 | 101 638 | 5,5% |
| CA Annexes | 84 238 | 59 074 | -25 164 | -30% |
| CA petits-déjeuners et restauration | 254 718 | 199 540 | -55 178 | -22% |
| TOTAL Chiffre d'affaires (A) | 2 198 685 | 2 219 982 | 21 296 | 1% |
| <i>Prix Moyen sur CA Total</i> | | | | |
| 68,1 | 62,6 | -5,4 | -8% | |
| Commissions sur ventes | | | | |
| Ménage | -99 238 | -97 936 | 1 302 | 1% |
| Autres Frais de Personnel Ménage | -194 057 | -234 817 | -40 760 | -21% |
| Linge Hébergement | 0 | -29 | -29 | 0% |
| Charges Variables Autres | -81 916 | -73 831 | 8 085 | 10% |
| Energie et fluide | -16 964 | -20 500 | -3 535 | -21% |
| Charges variables petits-déjeuners et restauration | -258 388 | -113 057 | 145 331 | 56% |
| Total charges variables (B) | -772 840 | -611 034 | 161 806 | 21% |
| <i>Marge variable (en montant)</i> | | | | |
| 1 425 846 | 1 608 948 | 183 102 | | 13% |
| <i>Marge variable (en %) du CA Total</i> | | | | |
| 64,8% | 72,5% | +7,6 pt | | |
| Frais de Personnel Hébergement | | | | |
| Autres Frais de Personnel Hébergement | -402 609 | -439 653 | -37 044 | -9% |
| Fournitures | -23 413 | -25 306 | -1 893 | -8% |
| Location matériel | -26 544 | -24 035 | 2 509 | 9% |
| Maintenance et entretien | -5 561 | -7 868 | -2 307 | -41% |
| Personnel ext.(Gardiennage) | -48 828 | -63 607 | -14 779 | -30% |
| Frais postaux et Télécommunications | -663 | -214 | 449 | 68% |
| Assu, FFI (frais bancaires), Honoraires | -14 518 | -13 292 | 1 226 | 8% |
| Location immobilière | -24 056 | -28 420 | -4 363 | -18% |
| Publicité, communication | -7 072 | -5 194 | 1 878 | 27% |
| Taxes | -14 352 | -28 962 | -14 611 | -102% |
| Divers | -19 760 | -18 797 | 962 | 5% |
| Charges fixes petits-déjeuners et restauration | -2 565 | -2 192 | 373 | 15% |
| Total charges fixes (C) | -7 387 | -5 582 | 1 804 | 24% |
| <i>Charges fixes (en %) du CA Total</i> | | | | |
| 27,2% | 29,9% | -2,7 pt | | |
| EBITDAR : Excédent Brut d'Exploitation avant Loyer (D) = (A)+(B)+(C) | | | | |
| <i>en % du CA Total</i> | | | | |
| 37,7% | 42,6% | +4,9 pt | | |
| Loyers propriétaires (E) | | | | |
| <i>Taux d'effort</i> | | | | |
| -716 051 | -761 942 | -45 891 | -6% | |
| -32,6% | -34,3% | -1,8 pt | | |
| Frais de siège (F) | | | | |
| <i>en % du CA Total</i> | | | | |
| -329 051 | -349 361 | -20 310 | -6% | |
| -15,0% | -15,7% | -0,8 pt | | |
| EBITDA : Excédent Brut d'Exploitation (G) = (D)+(E)+(F) | | | | |
| <i>en % du CA Total</i> | | | | |
| -216 583 | -165 477 | 51 106 | 24% | |
| -9,9% | -7,5% | +2,4 pt | | |