DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Appart City SAS

Comptes Annuels

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Certifiés conformes

DocuSigned by:
Vincent Compagnon
05782E18C784434...

Siège social Appart City : 125 rue Gilles Martinet – 34 070 Montpellier – Siret 490 176 120 00049

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Sommaire

Bilan Actif 3

Bilan Passif 4

Compte de résultat 5

Annexe aux comptes annuels 6

I. Faits caractéristiques de l'exercice 7

II. Evénements importants survenus depuis la clôture 8

III. Règles et méthodes comptables 8

IV. Notes sur le bilan actif 10

Immobilisations incorporelles 10
Variation des immobilisations incorporelles et corporelles 11
Tableau des amortissements sur les immobilisations incorporelles et corporelles 11
Immobilisations financières 11
Stocks 11
Créances clients 12
Etat des créances 12
Produits à recevoir 12
Charges constatées d'avance 12
Charges à répartir 13

V. Notes sur le bilan passif 13

Capital Social 13
Provisions pour risques et charges 13
Emprunts et dettes financières 15
Etat des dettes 16
Charges à payer 17

VI. Notes sur le compte de résultat 17

Ventilation du chiffre d'affaires 17
Honoraires des commissaires aux comptes 17
Effectif moyen (ETP) 17
Transferts de charges 18
Résultat exceptionnel 18
Ventilation de l'impôt sur les bénéfices 18

VII. Autres informations 19

Tableau des filiales et participations 19
Indemnités de départ à la retraite 19
Engagements hors bilan 19
Identité des sociétés consolidantes 20

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Bilan Actif

	2022			2021
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	226 206	226 206		
Frais de développement	594 609	400 604	194 005	309 302
Concessions, brevets et droits similaires	12 878 690	11 164 621	1 714 069	2 999 073
Fonds commercial	74 711 939		74 711 939	74 711 939
Autres immobilisations incorporelles	12 304 234	3 679 185	8 625 048	8 114 294
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Total immobilisations incorporelles	*100 715 677*	*15 470 616*	*85 245 061*	*86 134 608*
Immobilisations corporelles				
Terrains	80 000	80 000		
Constructions	7 304 814	2 199 502	5 105 311	5 334 658
Installations techniques, matériel et outillage industriels	5 917 846	5 339 263	578 583	1 381 599
Autres immobilisations corporelles	65 653 068	35 410 589	30 242 479	27 440 290
Immobilisations en cours	1 794 157		1 794 157	200 896
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	*80 749 885*	*43 029 354*	*37 720 531*	*34 357 443*
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 435 037	1 684 826	750 211	248
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	595 796		595 796	458 415
Autres immobilisations financières	1 549 766		1 549 766	3 022 510
Total immobilisations financières	*4 580 598*	*1 684 826*	*2 895 773*	*3 481 173*
ACTIF IMMOBILISE	**186 046 160**	**60 184 796**	**125 861 364**	**123 973 224**
Stocks				
Matières premières, approvisionnements	465 968		465 968	387 244
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	2 399 387		2 399 387	2 447 350
Total des stocks	*2 865 355*		*2 865 355*	*2 834 594*
Créances				
Avances et acomptes versés sur commandes				4 000
Clients et comptes rattachés	10 060 869	3 323 664	6 737 205	7 591 952
Autres créances	85 229 461	24 875 131	60 354 330	44 107 191
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des créances	*95 290 330*	*28 198 795*	*67 091 535*	*51 703 143*
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :	614 000		614 000	878 398
Disponibilités	1 254 380		1 254 380	2 346 520
Total disponibilités et divers	*1 868 380*		*1 868 380*	*3 224 918*
ACTIF CIRCULANT	**100 024 064**	**28 198 795**	**71 825 269**	**57 762 655**
Charges constatées d'avance	580 641		580 641	544 492
Frais d'émission d'emprunt à étaler	84 722		84 722	209 734
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**286 735 588**	**88 383 591**	**198 351 997**	**182 490 104**

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Bilan Passif

			2022	2021
Capital social ou individuel	Dont versé :	56 076 780	56 076 780	43 810 660
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			25 810 985	25 810 985
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale			538 884	538 884
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves			10 238 775	10 238 775
Report à nouveau			(70 938 813)	(51 771 701)
Resultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			**3 493 543**	**(19 167 111)**
		Total situation nette	*25 220 154*	*9 460 491*
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
		CAPITAUX PROPRES	**25 220 154**	**9 460 491**
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
		AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques			16 722 358	13 306 843
Provisions pour charges				
		PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**16 722 358**	**13 306 843**
Dettes financières				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			41 301 048	33 061 862
Emprunts et dettes financières divers			19 265 318	25 179 865
		Total dettes financières	*60 566 366*	*58 241 727*
Dettes d'exploitation				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			995 506	1 118 588
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			56 064 972	55 699 351
Dettes fiscales et sociales			35 209 990	27 762 124
		Total dettes d'exploitation	*92 270 467*	*84 580 063*
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			508 724	187 933
Autres dettes			2 834 164	15 613 284
		Total dettes diverses	*3 342 888*	*15 801 217*
Comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				987 931
		DETTES	**156 179 721**	**159 610 938**
Ecarts de conversion passif			229 764	111 833
		TOTAL GENERAL	**198 351 997**	**182 490 104**

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Compte de résultat

	2022			2021
	France	Export	Total	
Vente de marchandises	183 379	125	183 504	44 348
Production vendue : - biens				
Production vendue : - services	171 173 805	3 561 677	174 735 482	149 253 212
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	**171 357 184**	**3 561 802**	**174 918 986**	**149 297 560**
Production stockée				
Production immobilisée			862 399	51 713
Subventions d'exploitation			1 715 094	384 259
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)			2 215 326	2 946 936
Autres produits (1) (11)			69 641	2 356 716
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)			**179 781 447**	**155 037 184**
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)			5 600	(15 296)
Variation de stock (marchandises)			77 860	21 316
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			3 621 730	2 412 538
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			(78 222)	(13 728)
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)			112 969 955	101 676 975
Total charges externes			*116 596 922*	*104 081 804*
Impôts, taxes et versements assimilés			**2 916 150**	**3 564 270**
Charges de personnel				
Salaires et traitements			35 719 973	27 780 295
Charges sociales (10)			11 269 683	8 477 245
Total charges de personnel			*46 989 655*	*36 257 540*
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			7 571 020	10 100 516
Dotations aux provisions sur immobilisations				6 300
Dotations aux provisions sur actif circulant			657 583	375 369
Dotations aux provisions pour risques et charges			61 318	278 777
Total dotations d'exploitation			*8 289 920*	*10 760 962*
Autres charges (12)			929 099	2 781 142
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			**175 721 747**	**157 445 718**
RESULTAT D'EXPLOITATION			**4 059 699**	**(2 408 533)**
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participations (5)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				
Autres intérêts et produits assimilés (5)			821 563	810 911
Reprises sur provisions et transferts de charges			833 159	121 298
Différences positives de change			104	448
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			**1 654 826**	**932 657**
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions			902 138	3 516 653
Intérêts et charges assimilées			1 051 573	2 865 556
Différence négatives de change			147	18 915
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilieres de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			**1 953 858**	**6 401 124**
RESULTAT FINANCIER			**(299 032)**	**(5 468 467)**
RESULTAT COURANT			**3 760 667**	**(7 877 001)**
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			26 684	249 514
Produits exceptionnels sur opérations en capital			7 686 048	1 287 090
Reprises sur provisions et transferts de charges			9 648	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS			**7 722 380**	**1 536 604**
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			982 911	5 526 778
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			1 181 922	2 021 589
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			5 427 086	5 278 348
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES			**7 591 919**	**12 826 715**
RESULTAT EXCEPTIONNEL			**130 461**	**(11 290 111)**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			95 296	
Impôts sur les bénéfices			302 289	
TOTAL DES PRODUITS			**189 158 652**	**157 506 445**
TOTAL DES CHARGES			**185 665 109**	**176 673 556**
BENEFICE ou PERTE			**3 493 543**	**(19 167 111)**

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Annexe aux comptes annuels

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 198 351 997 Euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total des charges est de 185 665 109 Euros, le total des produits 189 158 652 Euros et dégageant un bénéfice de 3 493 543 Euros.
L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022. La durée de l'exercice précédent était de 15 mois.

Les notes indiquées ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

Préambule

Après un épisode COVID difficile pour l'ensemble du monde de l'hôtellerie, une restructuration de l'entreprise pendant cette période afin de permettre un redémarrage structuré et performant, 2022 a été chez Appart City l'année record en termes de résultats commerciaux et d'EBITDA.

Malgré un taux d'occupation encore légèrement en deçà de 2019 (-2 points, de part l'impact omicron sur le T1 2022), les résultats consolidés sur l'année sont largement positifs.

L'activité, maintenue à un bon niveau sur le T1 a été très soutenue dès le mois de Mai, à la fois en fréquentation et aussi grâce à une amélioration importante des prix moyens de vente (+8%).

Ainsi, nous avons pu à la fois absorber l'inflation des coûts et en même temps, améliorer notre marge, tout en réduisant de façon substantielle nos frais de siège.

L'année 2022 marque donc un retour à des résultats positifs, de 20% supérieurs à notre année de référence 2019.

Les premières tendances de début 2023 sont positives, en ligne avec nos prévisions avec une augmentation significative de nos prix moyens.

Appart'City peut s'appuyer sur de nombreux atouts pour l'avenir :

- ✓ Une marque forte, leader de son marché
- ✓ Un concept différenciant avec des formules adaptées pour les durées de séjour et des services hôteliers pour les individuels et les groupes
- ✓ Indépendance et liberté grâce à la kitchenette et plus d'espace grâce à la superficie des appartements
- ✓ Une force de commercialisation et une distribution importante et diversifiée
- ✓ Un positionnement vers une hôtellerie plus durable avec des engagements fort en matière de responsabilité sociétale

Nous poursuivons la stratégie de développement avec nos axes majeurs qui sont :

- ➢ Structuration de notre offre en trois gammes pour à la fois clarifier l'offre, accompagner la montée en gamme, et de ce fait, mieux valoriser les établissements, notamment ceux du positionnement moyen et haut de gamme
- ➢ Amélioration des produits et de la qualité grâce à la poursuite d'un plan d'investissement ambitieux
- ➢ Développement de segments de marchés à potentiel
- ➢ Optimisation de la performance avec un plan de transformation digitale
- ➢ Poursuite de notre politique RSE avec la labellisation « clef verte » de notre parc

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

- Renforcement de notre politique sociale pour attirer, accompagner et fidéliser les talents

Nous avons donc les moyens de nos ambitions : conforter notre place de leader et poursuivre le développement.

I. Faits caractéristiques de l'exercice

Variation du périmètre d'exploitation

- Entrées :
  - Ouverture de Paris Saint Germain en Laye : Appart'City exploite un nouvel Appart-Hôtel à Saint Germain en Laye depuis mai 2022

- Sorties :
  - Toulouse l'Hers : Appart'City a donné congé avec une remise des clefs le 30 juin 2022 aux propriétaires bailleurs.
  - Montévrain Val d'Europe : Appart'City a donné congés avec une remise des clefs le 30 septembre 2022 aux propriétaires bailleurs
  - Cession de 8 Appart-Hôtels à la société Voyage Service Plus à effet le 31 décembre 2022. Ces Appart-Hôtels étaient gérés en location gérance :
    - Alfortville
    - Le Blanc Mesnil
    - Les Ulis
    - Cergy le Haut
    - Montévrain village
    - Bobigny
    - Poissy
    - Rosny-Sous-Bois

Engagement d'un programme d'investissement

Appart City a engagé un programme d'investissement de 19 millions d'euros en 2022 qui comprend un programme de digitalisation et des investissements sur les appart-hôtels concernant plus de 60% de son parc. Ce programme a pour but de remettre à niveau les Appart-Hôtels qui n'ont pas fait l'objet de rénovations récentes.

Ce programme est poursuivi en 2023.

Augmentation de capital

- Les actionnaires d'Appart'City ont procédé à trois augmentations de capital pour un montant total de 12.3 M€ :
  - 8 M€ en numéraire le 2 février 2022
  - 0.346 M€ par compensation de créance le 31 mars 2022
  - 3.9 M€ par compensation de créance le 30 juin 2022

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Déblocage du PGE de 8 millions d'euros

La société a obtenu en décembre 2021 un PGE complémentaire de 8 millions avec ses partenaires bancaires, débloqué en février 2022.

Intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale a été signée avec la société UXCO GROUP (SIRET 492.995.451.00050 – 125 rue Gilles Martinet-34070 Montpellier) qui est seule redevable de l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions de l'article 223 A du Code Général des Impôts, et ce à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2022.

La contribution à l'Impôt Société du Groupe s'élève à 302 289 €.

II. Evénements importants survenus depuis la clôture

Dénonciation et fin des baux pour un Appart-Hôtel

Appart'City a délivré des congés pour les baux de l'Appart-Hôtel Grenoble Meylan avec une prise d'effet au 31 mars 2023

Nouvel Appart-hôtel

Ouverture prévue de l'Appart-hôtel Paris Gare de Lyon en juillet 2023

III. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions de la législation et aux pratiques généralement admises en France et en conformité du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG), mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

Les comptes annuels sont établis en respectant les principes généraux suivants :

- Continuité de l'exploitation.
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués par référence à la méthode des coûts historiques.

Les modes et méthodes d'évaluations spécifiques à divers postes des comptes annuels sont décrits ci-après.

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels constitués du fonds de commerce et de la marque Appart City font l'objet d'un impairment test. La méthode utilisée est le discounted cash-flow sur la base d'un business plan.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Nature d'immobilisation	Durées d'amortissement
Frais de recherche et de développement	5 ans
Frais d'établissement	5 ans
Logiciels	1 à 3 ans

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais accessoires directement attribuables inclus, après déduction des RRR et escomptes obtenus. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Nature d'immobilisation	Durées d'amortissement
Aménagement des terrains	10 ans
Terrains	Néant
Constructions	20 ans
Matériels et outillages d'exploitation	2 à 5 ans
Installations générales, agencements	4 à 10 ans
Matériels de transport	4 ans
Matériels de bureau et informatique	3 ans
Mobilier	4 à 10 ans

Participations, autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une dépréciation est constatée si la valeur comptable est supérieure à la valeur d'utilité déterminée à la clôture en tenant compte de la quote-part d'actif net ré-estimée et des perspectives de rentabilité.

Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Stocks

Les stocks sont évalués suivant la méthode « premier entré - premier sorti » approchée sur base de la dernière facture d'achat. La valeur brute des marchandises comprend le prix d'achat et les frais accessoires. Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. La société provisionne les créances clients au cas par cas en fonction du risque de non-recouvrement et après avoir réalisé les démarches nécessaires au recouvrement de la créance.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation est constatée si la valeur comptable est supérieure à la valeur de marché.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Emprunts obligataires

Les frais d'émissions d'emprunt obligataire sont amortis sur la durée initiale des emprunts.

Provisions pour risques et charges figurant au bilan

Ces provisions sont destinées à couvrir les risques et les charges que des évènements en cours ou survenus rendent probables. Elles comprennent notamment les indemnités estimées par la société et ses conseils au titre des litiges, contentieux et actions de recours de la part des tiers.

Engagement de retraite

Les engagements en matière de départ en retraite ne sont pas provisionnés dans les comptes. Une information est donnée en annexe du montant des droits existants à la fin de l'exercice.

Passif de sauvegarde

Le passif de sauvegarde a été identifié comptablement dans des comptes séparés et fait l'objet d'une mention particulière dans l'annexe.

IV. Notes sur le bilan actif

Immobilisations incorporelles

Immobilisations incorporelles	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Reclassement	31/12/2022
Frais d'établissement	226 206	0	0	0	226 206
Frais de recherche et de dévelopement	594 609	0	0	0	594 609
Logiciels	1 855 999	0	-146 973	77 903	1 786 929
Licence débit de boissons	86 135	13 250	0	0	99 385
Usufruit Arlon	10 992 376	0	0	0	10 992 376
Fonds de commerce	74 711 939	0	0	0	74 711 939
Autres immobilisations incorporelles	10 748 161	279 670	-54 231	-1 217	10 972 384
Immobilisations incorporelles en cours	573 814	832 622	-900	-73 686	1 331 850
Total	**99 789 239**	**1 125 542**	**-202 104**	**3 000**	**100 715 677**

Les frais d'établissement comportent les frais d'augmentation de capital pour 225 575 €.

L'usufruit d'Arlon correspond à la valorisation de l'usufruit de la résidence d'Arlon en Belgique et fait l'objet d'un amortissement sur la durée de 16 ans, soit jusqu'en 2026, pour un montant cumulé de 8 787 118 € au 31 décembre 2022.

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Les fonds de commerce et la marque ont fait l'objet d'un impairment test qui n'a pas donné lieu à une dépréciation.

La valorisation de la marque Appart City est comptabilisée dans le poste Autres immobilisations incorporelles pour 6 millions d'euros.

Variation des immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations corporelles et incorporelles	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Reclassement	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	**99 789 239**	**1 125 542**	**-202 104**	**3 000**	**100 715 677**
Terrain	80 000	0	0	0	80 000
Constructions	7 171 018	148 796	-15 000	0	7 304 814
Installations techniques matériel et outillages	6 054 584	614 182	-763 944	13 024	5 917 846
Autres immobilisations corporelles	61 338 253	5 843 129	-4 995 815	3 467 500	65 653 068
Immobilisations en cours	200 896	5 076 786	0	-3 483 524	1 794 157
Immobilisations corporelles	**74 844 751**	**11 682 892**	**-5 774 759**	**-3 000**	**80 749 885**
Total	174 633 990	12 808 434	-5 976 863	0	181 465 562

L'augmentation des investissements correspond à la mise en service des résidences.

La diminution des investissements correspond essentiellement pour 3 millions d'euros à la valeur brute comptable des immobilisation des résidences cédées à Voyage Services Plus.

Tableau des amortissements sur les immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements des Immob. corporelles et incorporelles	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	**13 654 631**	1 972 798	-156 814	**15 470 616**
Terrain	80 000	0	0	80 000
Constructions	1 836 361	370 892	-7 750	2 199 502
Installations techniques matériel et outillages	4 672 985	1 417 357	-751 079	5 339 263
Autres immobilisations corporelles	33 897 964	5 130 637	-3 618 012	35 410 589
Immobilisations corporelles	**40 487 309**	**6 918 886**	**-4 376 840**	**43 029 354**
Total	54 141 940	8 891 684	-4 533 654	58 499 970

La diminution des investissements correspond essentiellement pour 2.4 millions d'euros aux amortissements comptables des immobilisations des résidences cédées à Voyage Services Plus.

Immobilisations financières

Immobilisations financiéres	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Titres de participations	2 435 037	0	0	2 435 037
Prêt à la construction	458 415	137 381	0	595 796
Dépots et cautionnements versés	3 022 510	34 541	-1 507 285	1 549 766
Total	5 915 962	171 922	-1 507 285	4 580 598

Les titres de participations concernent principalement les filiales GFE, ALTEORA, Appart'City Suisse. Le détail figure dans la section filiale et participations.

La société immobilise ses versements pour les prêts à la construction.

Stocks

Stocks	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Matières premières, approvisionnements	387 244	78 723	0	465 968
Marchandises	2 477 247	0	-77 860	2 399 387
Total	2 864 491	78 723	-77 860	2 865 355

Le stock de marchandises correspond à l'achat d'appartements destinés à la vente.

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Créances clients

Créances clients	Brut 31/12/2022	Dépréciations	Net 31/12/2022
Clients	5 232 370	-316 452	4 915 918
Clients douteux	3 007 212	-3 007 212	0
Clients factures à établir	1 821 287	0	1 821 287
Total	**10 060 869**	**-3 323 664**	**6 737 205**

La société provisionne les créances clients au cas par cas en fonction du risque de non-recouvrement et après avoir réalisé les démarches nécessaires au recouvrement de la créance.

Etat des créances

Etat des créances	Brut 31/12/2022	A 1 an au plus	A plus d'un an
Prêts	595 796		595 796
Autres immobilisations financieres	1 549 766		1 549 766
Total immobilisations financiéres	**2 145 562**	**0**	**2 145 562**
Clients douteux	3 007 212	3 007 212	
Autres créances clients	7 053 657	7 053 657	
Personnel et comptes rattachés	20 403	20 403	
Sécurité sociale et autres organisme sociaux	65 035	65 035	
Taxe sur la valeur ajoutée	7 052 105	7 052 105	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	1 245 632	1 245 632	
Divers	0	0	
Groupe et associés	67 310 189	67 310 189	
Débiteurs divers	9 536 098	9 536 098	
Total créances	**95 290 330**	**95 290 330**	**0**
Charges constatées d'avance	**580 641**	**580 641**	**0**
Total	**98 016 533**	**95 870 971**	**2 145 562**

La créance de TVA correspond pour l'essentiel à la TVA déductible.

Les créances groupe et associés correspondent aux créances sur les filiales d'Appart City dont 55.5 M€ avec Groupe France Epargne qui centralise la trésorerie d'Appart City et ses filiales.

Les autres impôts et taxes correspondent essentiellement aux acomptes versés de CFE et de CVAE.

Les débiteurs divers correspondent notamment aux paiements des appels de fonds aux syndics.

Produits à recevoir

Produits à recevoir	31/12/2022
Clients factures à établir	1 821 287
Organismes sociaux produits à recevoir	64 151
Avoirs à recevoir	231 850
Total	**2 117 288**

Les clients factures à établir correspondent principalement aux encours des clients présents non encore facturés dans nos Appart-Hôtels.

Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance représentent 580 k€ et concernent des charges normales d'exploitation.

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Charges à répartir

Charges à répartir sur plusieurs exercices	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Frais d'émission d'emprunt à étaler	209 734	100 000	-225 012	84 722
Total	**209 734**	**100 000**	**-225 012**	**84 722**

Les augmentations des frais d'émission d'emprunt font suite aux nouveaux PGE accordés et sont de 100 000 €.

V. Notes sur le bilan passif

Capital Social

Capitaux propres	Capital	Réserve légale	Autres réserves	Report à nouveau débiteur	Résultat de l'exercice	Total
Cloture 31/12/2021	43 810 660	538 884	36 049 760	-51 771 701	-19 167 111	9 460 491
Résultat					3 493 543	3 493 543
Affectation résultat				-19 167 111	19 167 111	0
Augmentation de capital	12 266 120					12 266 120
Capitaux propres au 31/12/2022	**56 076 780**	**538 884**	**36 049 760**	**-70 938 813**	**3 493 543**	**25 220 154**

- Les actionnaires d'Appart'City ont procédé à 3 augmentations de capital pour un montant total de 12.3 M€ :
  - 8 M€ en numéraire le 2 février 2022
  - 0.346 M€ par compensation de créance le 31 mars 2022
  - 3.9 M€ par compensation de créance le 30 juin 2022

La répartition des titres est la suivante :

Eléments	Nombre	Valeur Nominale
Titres début de période	109 526 650	0,40
Titres émis	30 665 301	0,40
Titres fin d'exercice	**140 191 951**	**0,40**

La société n'a pas distribué de dividendes au titre des 3 derniers exercices.

Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et litiges	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Provisions pour litiges	676 500	47 000	-486 500	237 000
Autres provisions pour risques	12 630 343	3 911 005	-55 989	16 485 358
Total	**13 306 843**	**3 958 005**	**-542 489**	**16 722 358**

Provisions pour risques et litiges		Dotations	Reprises
Dotations et reprises	exploitation	61 318	-532 841
	financieres		
	exceptionnelles	3 896 687	-9 648
Total		**3 958 005**	**-542 489**

Les provisions pour litiges sont évaluées au cas par cas en fonction des demandes des parties, des avis d'experts et de l'analyse interne du risque.

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Les autres provisions pour risques correspondent :

- Pour 14.2M€ au litige qui oppose Appart'City à l'Administration fiscale sur le plafonnement de la CET en fonction de la Valeur Ajoutée dont 1.7 M€ de dotation sur 2022.

  Pour rappel, Appart City est en contentieux avec l'Administration fiscale pour le calcul du plafonnement à la valeur ajoutée. L'Administration conteste la déduction des loyers dans le calcul de la valeur ajoutée, alors même que cette position avait été acceptée par le passé pour Appart City et que ce mode de calcul est pratiqué par les autres opérateurs.

  Les montants contestés portent sur :

  - Des rôles supplémentaires émis pour les années de 2010 à 2014 qui avaient fait l'objet de dégrèvement par le passé pour un montant de 1.8 millions d'euros. Le 25 mai 2020, le Tribunal Administratif a rejeté ces demandes. Le 30 mars 2022, la Cour Administrative d'Appel de Toulouse a rejeté la demande d'Appart City. Le 31 octobre 2022 le pourvoi en Conseil d'Etat a été rejeté.

  - Une demande de plafonnement au titre de 2017 pour 2.1 millions d'euros, rejetée par l'Administration, le Tribunal Administratif et la Cour Administrative d'Appel et qui fait l'objet actuellement d'un pourvoi en Conseil d'Etat.

  - Une demande de plafonnement au titre de 2018 pour 2.1 millions d'euros, rejetée par l'Administration, le Tribunal Administratif et la Cour Administrative d'Appel et qui fait actuellement l'objet d'un pourvoi en Conseil d'Etat.

  - Une demande de plafonnement au titre de 2019 pour 1.9 millions d'euros, rejetée par l'Administration et en instance devant le tribunal administratif.

  - Une demande de plafonnement au titre de 2020 pour 2.5 millions d'euros rejetée par l'Administration et en instance devant le tribunal administratif.

  - Une demande de plafonnement au titre de 2021 pour 2.1 millions d'euros, sans réponse de l'administration.

  - Une demande de plafonnement provisoire au titre de 2022 pour 1.6 millions d'euros, sans réponse de l'administration.

  La société, même si elle s'estime dans son droit, a provisionné les demandes de dégrèvement de 2010 à 2021 pour un montant global de 12.5 millions d'euros, qui feront partie du passif de sauvegarde si l'administration a gain de cause.

- Pour 1.1M€ aux frais liés à la sauvegarde

- Pour 0.9 M€ à diverses charges concernant les sorties des résidences Grenoble Alpexpo, Toulouse Blagnac et Montévrain Village Val Europe.

- Pour 0.3 M€ aux frais liés à la cession des fonds de commerce à Voyage Service Plus.

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Emprunts et dettes financières

Dettes financieres en €	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Autres	31/12/2022
Emprunt CIC - PGE	12 100 000				12 100 000
Emprunt CIC PGE Complémentaire		1 750 000			1 750 000
Emprunt BNP - PGE	7 000 000				7 000 000
Emprunt BNP PGE Complémentaire		1 750 000			1 750 000
Emprunt LCL - PGE	6 900 000				6 900 000
Emprunt LCL PGE Complémentaire		1 750 000			1 750 000
Emprunt LBP - PGE	7 000 000				7 000 000
Emprunt LBP PGE Complémentaire		1 750 000			1 750 000
Emprunt MPB PGE Complémentaire		1 000 000			1 000 000
Intérêts courus à payer		130 000			130 000
Concours bancaires courants	61 862	109 186			171 048
Emprunts et dettes auprés des étab. de crédit	**33 061 862**	**8 239 186**	**0**	**0**	**41 301 048**
Comptes courants groupe	21 266 372		-4 266 120	355 848	17 356 100
Compte courant - Intégration Fiscale		302 289			302 289
Intérêts courus / emprunts	355 257	362 495	-130 000		587 751
Dépôts et cautionnements reçus	856 153	1 578 912	-1 671 920		763 144
Cautions hors PROTEL	2 458 293		-2 448 293		10 000
Compte participation	243 791			2 243	246 034
Emprunts et dettes financieres diverses	**25 179 865**	**2 243 696**	**-8 516 333**	**358 091**	**19 265 318**
Total dettes financiéres	58 241 727	10 482 881	-8 516 333	358 091	60 566 366

Prêts Garantis par l'Etat

- ✓ PGE 33 M€ auprès des partenaires bancaires :
  - 12.1 M€ - CIC
  - 7.0 M€ - BNP PARIBAS
  - 7.0 M€ - BANQUE POSTALE
  - 6.9 M€ - LCL
  - Date mise en place : 07/2020
  - Remboursement du capital selon les conditions du plan de sauvegarde :
    - Annuité n°1 en 2023, 7%
    - Annuité n°2 en 2024, 7%
    - Annuité n°3 en 2025, 49%
    - Annuité n°4 en 2026, 37%
- ✓ PGE complémentaire garanti par l'état de 8 M€ auprès des partenaires bancaires :
  - 1.75 M€ - CIC
  - 1.75 M€ - BNP PARIBAS
  - 1.75 M€ - BANQUE POSTALE
  - 1.75 M€ - LCL
  - 1.0 M€ - MONTE PASCHI
  - Signature du contrat 24/12/2021 avec date de déblocage des fonds en février 2022
  - Remboursements linéaires sur 5 ans à compter de février 2024

Compte courant Financière Appart City 17.3 M€ :

- ✓ Diminution liée à l'augmentation de capital pour 346 752 € le 31 mars 2022
- ✓ Diminution liée à l'augmentation de capital pour 3 919 368 € le 30 juin 2022
- ✓ Rémunération au taux fiscalement déductible

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Etat des dettes

Etat des dettes	Brut 31/12/2022	A 1 an au plus	A plus d'un an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprés d'établissements de crédit	41 301 048	2 490 148	37 210 900	1 600 000
Emprunts et dettes financiéres diverses	19 265 318	1 911 748	50 579	17 302 992
Total emprunts et dettes financiéres	**60 566 366**	**4 401 895**	**37 261 479**	**18 902 992**
Fournisseurs et comptes rattachés	56 064 972	25 075 909	13 322 110	17 666 953
Personnel et comptes rattachés	6 227 016	6 227 016		
Sécurité sociale et autres organisme sociaux	9 102 631	4 593 783	910 878	3 597 970
Taxe sur la valeur ajoutée	3 407 888	2 758 642	131 161	518 085
Autres impôts, taxes et versements assimilés	16 472 456	3 404 738	2 639 943	10 427 775
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	508 724	396 885	22 594	89 245
Autres dettes	2 834 164	2 834 164		
Total dettes	**94 617 849**	**45 291 135**	**17 026 686**	**32 300 028**
Total	**155 184 215**	**49 693 030**	**54 288 165**	**51 203 020**

Les dettes intègrent le passif de sauvegarde et font l'objet d'un plan de remboursement conformément au plan de sauvegarde arrêté par le Tribunal de Commerce de Montpellier en septembre 2021.

Le passif de sauvegarde se décompose de la façon suivante :

Etat des dettes - PASSIF SAUVEGARDE	Brut 31/12/2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et suivants
Emprunts et dettes auprés d'établissements de crédit	33 130 000	2 319 100	2 319 100	16 233 700	12 258 100	0	0
Total emprunts et dettes financiéres	**33 130 000**	**2 319 100**	**2 319 100**	**16 233 700**	**12 258 100**	**0**	**0**
Fournisseurs loyers	28 895 531	2 274 800	9 747 003	897 539	897 539	897 539	14 181 112
Fournisseurs hors loyers et comptes rattachés	4 412 457	44 125	220 623	220 623	220 623	220 623	3 485 841
Sécurité sociale et autres organisme sociaux	4 554 392	45 544	227 720	227 720	227 720	227 720	3 597 970
Taxe sur la valeur ajoutée	655 804	6 558	32 790	32 790	32 790	32 790	518 085
Autres impôts, taxes et versements assimilés	13 199 715	131 997	659 986	659 986	659 986	659 986	10 427 775
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	112 968	1 130	5 648	5 648	5 648	5 648	89 245
Total dettes	**51 830 867**	**2 504 154**	**10 893 770**	**2 044 306**	**2 044 306**	**2 044 306**	**32 300 027**
Total	**84 960 867**	**4 823 254**	**13 212 870**	**18 278 006**	**14 302 406**	**2 044 306**	**32 300 027**

A noter que le litige CFE antérieur à la sauvegarde et qui figure en provision pour risque pour 12.5 m€ fera partie du passif de sauvegarde si l'administration fiscale avait gain de cause.

Les conditions de règlement sont pour :

- Les dettes PGE de 33 m€ : remboursement conformément à l'échéancier d'origine
- Les dettes bailleurs de 28.9 m€
    - Pour les bailleurs ayant accepté l'accord de soutien, remboursement de deux mois de loyer en décembre 2024
    - Pour les bailleurs dont les résidences étaient exploitées en location gérance remboursement 8 mois de loyer étalés sur 24 mois entre 2022 et 2023
    - Pour les autres bailleurs ayant refusé l'accord de soutien, remboursement sur 10 ans avec 0.5% les deux premières années, 5 % les années suivantes et 64 % la dixième année
- Les dettes fournisseurs de 4.5 m€ : remboursement sur 10 ans avec 0.5% les deux premières années, 5 % les années suivantes et 64 % la dixième année
- Les dettes fiscales de 13.8 m€ : remboursement sur 10 ans avec 0.5% les deux premières années, 5 % les années suivantes et 64 % la dixième année

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

- Les dettes sociales de 4.4 m€ : remboursement sur 10 ans avec 0.5% les deux premières années, 5 % les années suivantes et 64 % la dixième année

Charges à payer

Charges à payer	31/12/2022
Intérêts d'emprunt	717 751
Emprunts et dettes auprés d'étab. de crédit	3 357
Fournisseurs et comptes rattachés	10 503 494
Dettes fiscales et sociales	10 628 800
Autres dettes	2 602 097
Clients avoirs à établir	161 403
Total emprunts / dettes financiéres et dettes	**24 616 902**

Pour les emprunts, les charges à payer concernent les intérêts courus non capitalisés.

Pour les fournisseurs et les dettes fiscales et sociales, il s'agit de charges d'exploitation courantes.

Les autres dettes concernent les provisions de charges de copropriété relatives aux appels de fonds.

VI. Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	31/12/2022	31/12/2021
Belgique	3 561 802	2 252 378
France	171 357 184	147 045 182
Total chiffre d'affaires	**174 918 986**	**149 297 560**
Ventes de marchandises	183 504	44 347
Hébergement et activités connexes	173 896 536	148 396 515
Autres	838 946	856 697
Total chiffre d'affaires	**174 918 986**	**149 297 560**

Pour rappel l'exercice clos le 31/12/2021 a une dure de 15 mois

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes, y compris les débours liés aux frais de déplacement, s'élève à 122 750 € HT relatifs à la certification des comptes 2022.

Effectif moyen (ETP)

Effectif moyen salarié	31/12/2022	31/12/2021
Cadres	211	204
Agents de maitrise	173	104
Employés	688	652
TOTAL	**1 072**	**960**

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Transferts de charges

Transferts de charges en €	31/12/2022
Rétrocessions diverses	674 616
Frais émission emprunts	100 000
Avantages en nature logement et nourriture	219 910
Refacturations salaires et charges sociales	137 348
Assurances	327 537
Frais de formation	13 068
Divers	684
Total transfert de charges	**1 473 163**

Résultat exceptionnel

Produits et charges exceptionnels	31/12/2022
Frais juridiques - dédommagements	-13 139
Résultat de cession des éléments actifs	4 683 727
Litige CFE	-1 891 668
Indemnisations / sanctions	-253 058
Honoraires de restructuration	-1 695 401
Autres litiges	-700 000
Résultat exceptionnel	**130 461**

- ✓ Le résultat des cessions des éléments d'actifs concerne les Appart-Hôtel qui sont sortis du parc en 2022.
- ✓ Le dégrèvement sur le plafonnement sur la valeur ajoutée pour l'année 2022 qui fait l'objet du litige CFE avec l'administration fiscale a été entièrement provisionné en exceptionnel.
- ✓ Les honoraires de restructuration concernent tous les coûts engagés en lien avec la sauvegarde.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	31/12/2022					31/12/2021
	Résultat avant report déficitaire	Report déficitaire	Résultat avant impôt	Impôt du	Résultat net	Résultat net
Résultat courant	3 760 667		3 760 667		3 760 667	-7 877 001
Résultat exceptionnel à court terme	130 461		130 461		130 461	-11 290 111
Résultat exceptionnel à long terme	0		0		0	0
Résultat intégration fiscal	0		0		0	0
Participation des salariés	-95 296		-95 296		-95 296	0
Impôt				302 289	-302 289	0
Total	**3 795 832**	**0**	**3 795 832**	**302 289**	**3 493 543**	**-19 167 111**

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

VII. Autres informations

Tableau des filiales et participations

Sociétés	SIREN	Capital (en €)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Nb total de parts	Nb de parts détenues	% Capital détenu	Valeur comptable brut des titres détenues	Valeur comptable net des titres détenues	Prêt et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat net du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
1. Filiales (Plus de 50% du capital détenu) :													
a. France													
SAS Groupe France Epargne	401 491 477	130 000	-19 286 725	13 000	13 000	100,00%	1 641 359	0	55 549 679	0	0	-492 309	0
SAS ALTEORA POITIERS	879 237 824	20 000	-2 782 917	20 000	20 000	100,00%	20 000	0	4 880 598	0	5 561 788	83 196	0
b. Suisse													
SARL Appart'City Suisse	CHE-339.721.000	19 359	-1 905 022	200	200	100,00%	23 467	0	2 606 066	0	2 530 210	-378 339	0
2. Autres participations													
SAEML ENJOY (31 12 2021)	382 591 881	15 833 230	-221 199	226 189	4 601	2,03%	749 963	749 963	0	0	8 491 854	1 358 494	0

Indemnités de départ à la retraite

La société ne comptabilise pas de provision au titre des engagements de retraite.

Compte tenu des données de l'entreprise et des hypothèses retenues, le montant au titre des indemnités de fin de carrière s'élève à 540 139 euros.

Engagements hors bilan

Engagements de loyers garantis donnés aux investisseurs

Le groupe exploite des biens immobiliers au travers de baux commerciaux au bénéfice d'investisseurs.

Conformément à l'article 212-4 du plan comptable, les engagements des loyers garantis pris vis-à-vis des investisseurs constituent des passifs éventuels. C'est une obligation de l'entité à l'égard des tiers dont il n'est pas probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente.

Au 31/12/2022, les loyers aux investisseurs au terme des baux représentent 135 445 K€ HT. Le calcul des engagements se fait sur la durée résiduelle des baux hors tacite prorogation et ré-indexations éventuelles.

Ces engagements sur les loyers permettent à la société d'exploiter les Appart-Hôtels et de dégager du chiffre d'affaires dans des proportions bien évidemment très supérieures.

Autres engagements donnés :

La société APPART CITY a donné son soutien financier à sa filiale Groupe France Epargne.

Engagements reçus :

Néant

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Nantissements et Hypothèques :

Dans le cadre du litige avec l'administration fiscale sur le plafonnement sur la valeur ajoutée, des affectations hypothécaires ont été consenties pour 2.1 m€ au profit de l'administration fiscale.

Identité des sociétés consolidantes

Les comptes d'Appart City sont consolidés au niveau de UXCO GROUP S.à.r.l au capital de 322 848 203€, Luxembourg B226 424.

De plus la société UXCO GROUP est détenue à 90% par le fonds d'investissement Brookfield Strategic Real Estate Partners III, géré par Brookfield Asset Management Inc. qui l'inclut dans ses comptes consolidés et publiés.

DocuSign Envelope ID: D9954227-9AB5-487C-97B3-89E046E0D316

APPART'CITY
Société par actions simplifiée
au capital social de 25.234.551,48 euros
Siège social : 125, rue Gilles Martinet – 34070 Montpellier
490 176 120 RCS Montpellier

EXTRAIT POUR FORMALITES
DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 30 JUIN 2023

[DEBUT DE L'EXTRAIT]

[…]

***

PREMIÈRE DÉCISION
Approbation des comptes et opérations de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance (i) du Rapport et (ii) du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de la Société :

- **décide** d'approuver dans toutes leurs parties le Rapport sur les comptes annuels de la Société et les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ; et
- **décide** d'approuver en conséquence les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

DEUXIÈME DÉCISION
Affectation du résultat

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du Rapport :

- **constate** que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 font ressortir un bénéfice de 3.493.543 euros ; et
- **décide,** sur proposition du Directoire, d'affecter la totalité du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de 3.493.543 euros en intégralité au compte « Report à nouveau », dont le solde négatif de (70.938.813) euros est ramené à un solde négatif de (67.445.270) euros.

Par ailleurs, l'Associé Unique, **constate**, conformément à la loi et notamment aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'il n'a pas été versé de dividendes au titre des trois exercices précédents.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

DocuSign Envelope ID: D9954227-9AB5-487C-97B3-89E046E0D316

TROISIÈME DÉCISION
Approbation des dépenses visées à l'article 39-4 du Code général des impôts

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du Rapport, **approuve** les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 75.447 euros qui ont donné lieu à une diminution du déficit fiscal de l'exercice clos à due concurrence.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

QUATRIÈME DÉCISION
Approbation des conventions visées aux articles L. 227-10 et suivants du Code de commerce

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce, **approuve** la poursuite de la convention présentée.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

CINQUIÈME DÉCISION
Quitus donné au Président, aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance

L'Associé Unique **donne** quitus au Président, aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exécution de leurs mandats au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

[…]

HUITIÈME DÉCISION
Réduction de capital social motivée par des pertes d'un montant de 30.842.229,22 euros par diminution de la valeur nominale des actions de la Société et modification corrélative des statuts de la Société

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance (i) du Rapport, (ii) des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, (iii) du rapport du commissaire aux comptes relatif à la Réduction de Capital, (iv) des statuts de la Société et (v) du projet des Statuts Modifiés :

- **décide** de réduire le capital social de la Société d'un montant de 30.842.229,22 euros pour le ramener de 56.076.780,40 euros à 25.234.551,18 euros en vue d'apurer les pertes inscrites sur le poste « Report à nouveau » dont le solde négatif de (31.395.510) euros sera ramené à un solde négatif de (553.280,78) euros, par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action qui sera ramenée de 0,40 euro à 0,18 euro, soit une réduction de 0,22 euro par action ;
- **constate** qu'au résultat de la Réduction de Capital objet de la présente décision, le capital social de la Société s'élève désormais à 25.234.551,18 euros et est divisé en 140.191.951 actions d'une valeur nominale de 0,18 euro chacune ;
- en conséquence, **prend acte** de la nécessité pour la Société de procéder à la modification corrélative des statuts afin de tenir compte de la réalisation de la Réduction de Capital ; et
- **décide** :
    - d'ajouter un paragraphe à l'article 6 (*Apports*) des statuts de la Société, comme suit :

DocuSign Envelope ID: D9954227-9AB5-487C-97B3-89E046E0D316

« ***ARTICLE 6 : APPORTS***

[…]

6.14 Par décisions de l'Associé Unique en date du 30 juin 2023, il a été procédé à une réduction de capital motivée par des pertes d'un montant de 30.842.229,22 euros par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action ordinaire de la Société laquelle a été ramenée de quarante (0,40) centimes d'euro à dix-huit (0,18) centimes d'euro. »

- de modifier l'article 7 (*Capital social*) des statuts de la Société comme suit :

  « ***ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL***

  Le capital social est fixé à la somme de vingt-cinq millions deux cent trente-quatre mille cinq cent cinquante et un euros et dix-huit centimes (EUR 25.234.551,18).

  Il est composé de cent quarante millions cent quatre-vingt-onze mille neuf cent cinquante et une (140.191.951) actions ordinaires de dix-huit (18) centimes d'euro de valeur nominale chacune, entièrement souscrites ».

Le reste des statuts demeure inchangé.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

NEUVIÈME DÉCISION
Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Associé Unique **décide** de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes décisions à l'effet de procéder à toutes les formalités prescrites par la loi relativement à l'une ou plusieurs des décisions adoptées aux termes des présentes décisions.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

[FIN DE L'EXTRAIT]

* * *

Certifié conforme à l'original

DocuSigned by:
Vincent Compagnon
05782E18C784434...

Le Président
Monsieur Vincent Compagnon

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

APPART'CITY
Société par actions simplifiée
au capital social de 56.076.780,40 euros
Siège social : 125, rue Gilles Martinet – 34070 Montpellier
490 176 120 RCS Montpellier

RAPPORT DU PRESIDENT ET DU DIRECTOIRE EN VUE DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 30 JUIN 2023

Cher associé unique,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous rendons compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2022 et soumettons à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Les comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2022 sont joints au présent rapport en Annexe 2 et le rapport du commissaire aux comptes sur lesdits comptes est joint au présent rapport en Annexe 3.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes qui vous sont présentés sont conformes à la réglementation en vigueur.

Le présent rapport (le « **Rapport** ») a également pour objet de présenter les décisions qui vous seront soumises le 30 juin 2023. Le projet de texte intégral de ces décisions est annexé au présent rapport (Annexe 1).

PARTIE I – RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE ET EVENEMENTS IMPORTANTS

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Après un épisode COVID difficile pour l'ensemble du monde de l'hôtellerie, une restructuration de l'entreprise pendant cette période a permis un redémarrage structuré et performant. En conséquence, l'exercice 2022 a été chez Appart City l'année record en termes de résultats commerciaux et d'EBITDA.

Malgré un taux d'occupation encore légèrement en deçà de 2019 (-2 points, de par l'impact du variant omicron sur le T1 2022), les résultats consolidés sur l'année sont largement positifs.

L'activité, maintenue à un bon niveau sur le T1 a été très soutenue dès le mois de Mai, à la fois en fréquentation et aussi grâce à une amélioration importante des prix moyens de vente (+8%).

Ainsi, nous avons pu à la fois absorber l'inflation des coûts et en même temps, améliorer notre marge, tout en réduisant de façon substantielle nos frais de siège.

L'année 2022 marque donc un retour à des résultats positifs, de 20% supérieurs à notre année de référence 2019.

DS

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

- **Appart'City redéploiement post sauvegarde**

Pour mémoire comme toutes les entreprises du secteur de l'hôtellerie-restauration, Appart'City a subi de plein fouet l'épisode pandémique Covid-19 dès le mois de janvier 2020. L'importance des difficultés financières rencontrées par la Société, générées par une crise totalement imprévisible, ont nécessité la mise en place d'un cadre permettant d'identifier la meilleure option pour assurer la pérennité des activités et trouver les moyens de leur redéploiement.

La société a donc fait le choix en accord avec ses principaux créanciers d'ouvrir une procédure de sauvegarde pour entériner les accords formalisés dans un « accord de soutien ». La période de sauvegarde a été de ce fait très réduite avec une ouverture au 15 avril 2021 et une sortie le 14 septembre 2021.

Les engagements pris dans le cadre de la procédure de sauvegarde sont respectés et ont permis une reconstitution des capitaux propres et de la trésorerie d'Appart'City.

De plus le redéploiement des activités est en avance d'un an par rapport aux prévisions initiales. L'année 2022 est meilleure que 2019 et devient ainsi l'année de référence.

- Rappel sur la sortie de la procédure de sauvegarde

Pour rappel, par jugement en date du 14 septembre 2021, le Tribunal de Commerce de Montpellier a arrêté le plan de sauvegarde de la Société (le « Plan de Sauvegarde ») conformément aux accords trouvés avec les créanciers avant l'ouverture de la procédure. Les administrateurs judiciaires, les mandataires judiciaires, le juge-commissaire et le Ministère Public ont unanimement donné un avis favorable sur le Plan de Sauvegarde. Par jugement en date du 20 septembre 2021, le Plan de Sauvegarde a été modifié.

Les engagements pris dans le cadre du Plan de Sauvegarde (détaillés ci-dessous) ont été respectés et permettent une reconstitution des capitaux propres et de la trésorerie de la Société à la date d'arrêté des comptes. Ils doivent également permettre un retour à une rentabilité attendue meilleure qu'avant la crise pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 et un niveau de trésorerie suffisant sur toute la durée du Plan de Sauvegarde. Ils assurent donc le principe de continuité d'exploitation de la Société pour l'établissement des comptes clos au 31 décembre 2022.

- ✓ Le 12 novembre 2021, conformément aux engagements augmentation de capital de 38,9 M€ par compensation de créance correspondant aux efforts des bailleurs
- ✓ Le 3 février 2022, augmentation de capital de 8 M€
- ✓ Le 17 février 2022, déblocage d'un PGE complémentaire de 8 M€
- ✓ Le 31 mars 2022, augmentation de capital par compensation de créance de 347 K€
- ✓ Le 30 juin 2022, augmentation de capital par compensation de créance de 3,9 M€

La fin de la procédure de sauvegarde marque le début d'une nouvelle ère pour la Société, plus sereine, dont l'ambition est de retrouver son niveau de rentabilité d'avant crise.

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

- Contentieux fiscal

Pour rappel, Appart City est en contentieux avec l'Administration fiscale pour le calcul du plafonnement à la valeur ajoutée. L'Administration conteste la déduction des loyers dans le calcul de la valeur ajoutée, alors même que cette position avait été acceptée par le passé pour Appart City et que ce mode de calcul est pratiqué par les autres opérateurs.

Les montants contestés portent sur :

- Des rôles supplémentaires émis pour les années de 2010 à 2014 qui avaient fait l'objet de dégrèvement par le passé pour un montant de 1.8 millions d'euros. Le 25 mai 2020, le Tribunal Administratif a rejeté ces demandes. Le 30 mars 2022, la Cour Administrative d'Appel de Toulouse a rejeté la demande d'Appart City. Le 31 octobre 2022 le pourvoi en Conseil d'Etat a été rejeté.
- Une demande de plafonnement au titre de 2017 pour 2.1 millions d'euros, rejetée par l'Administration, le Tribunal Administratif et la Cour Administrative d'Appel et qui fait l'objet actuellement d'un pourvoi en Conseil d'Etat.
- Une demande de plafonnement au titre de 2018 pour 2.1 millions d'euros, rejetée par l'Administration, le Tribunal Administratif et la Cour Administrative d'Appel et qui fait actuellement l'objet d'un pourvoi en Conseil d'Etat.
- Une demande de plafonnement au titre de 2019 pour 1.9 millions d'euros, rejetée par l'Administration et en instance devant le tribunal administratif.
- Une demande de plafonnement au titre de 2020 pour 2.5 millions d'euros rejetée par l'Administration et en instance devant le tribunal administratif.
- Une demande de plafonnement au titre de 2021 pour 2.1 millions d'euros, sans réponse de l'administration.
- Une demande de plafonnement provisoire au titre de 2022 pour 1.6 millions d'euros, sans réponse de l'administration.

La société, même si elle s'estime dans son droit, a provisionné les demandes de dégrèvement de 2010 à 2021 pour un montant global de 12.5 millions d'euros, qui feront partie du passif de sauvegarde si l'administration a gain de cause.

- Autres faits caractéristiques de l'exercice

Variation du périmètre d'exploitation

- Entrées :
  - Ouverture de Paris Saint-Germain-en-Laye : Appart'City exploite un nouvel appart-hôtel à Saint-Germain-en-Laye depuis mai 2022.
- Sorties :
  - Toulouse l'Hers : Appart'City a donné congé avec une remise des clefs le 30 juin 2022 aux propriétaires bailleurs.

DS

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

- Montévrain Val d'Europe : Appart'City a donné congé avec une remise des clefs le 30 septembre 2022 aux propriétaires bailleurs.

- Cession de 8 appart-hôtels à la société Voyages Services Plus à effet le 31 décembre 2022 :

  - Alfortville
  - Le Blanc Mesnil
  - Les Ulis
  - Cergy le Haut
  - Montévrain village
  - Bobigny
  - Poissy
  - Rosny-Sous-Bois

  Ces appart-hôtels étaient gérés en location gérance par Voyages Services Plus.

Engagement d'un programme d'investissement

La Société a engagé un programme d'investissement de 19 millions d'euros en 2022 qui comprend un programme de digitalisation et des investissements sur les appart-hôtels concernant plus de 60% de son parc. Ce programme a pour but de remettre à niveau les appart-hôtels qui n'ont pas fait l'objet de rénovations récentes.

Ce programme est poursuivi en 2023.

Intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale a été signée avec la société UXCO GROUP (SIRET 492.995.451.00050 – 125 rue Gilles Martinet – 34070 Montpellier) qui est seule redevable de l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions de l'article 223 A du Code Général des Impôts, et ce à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2022.

La contribution à l'impôt sur les sociétés du Groupe s'élève à 302.289 €.

2. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Dénonciation et fin des baux pour un appart-hôtel

La Société a délivré des congés pour les baux de l'appart-hôtel Grenoble Meylan avec une prise d'effet au 31 mars 2023.

Nouvel appart-hôtel

L'ouverture de l'appart-hôtel Paris Gare de Lyon est prévue en juillet 2023.

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

3. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Les premières tendances de début 2023 sont positives, en ligne avec nos prévisions avec une augmentation significative de nos prix moyens.

Appart'City peut s'appuyer sur de nombreux atouts pour l'avenir :

- ✓ Une marque forte, leader de son marché
- ✓ Un concept différenciant avec des formules adaptées pour les durées de séjour et des services hôteliers pour les individuels et les groupes
- ✓ Indépendance et liberté grâce à la kitchenette et plus d'espace grâce à la superficie des appartements
- ✓ Une force de commercialisation et une distribution importante et diversifiée
- ✓ Un positionnement vers une hôtellerie plus durable avec des engagements fort en matière de responsabilité sociétale

Nous poursuivons la stratégie de développement avec nos axes majeurs qui sont :

- ➢ Structuration de notre offre en trois gammes pour à la fois clarifier l'offre, accompagner la montée en gamme, et de ce fait, mieux valoriser les établissements, notamment ceux du positionnement moyen et haut de gamme
- ➢ Amélioration des produits et de la qualité grâce à la poursuite d'un plan d'investissement ambitieux
- ➢ Développement de segments de marchés à potentiel
- ➢ Optimisation de la performance avec un plan de transformation digitale
- ➢ Poursuite de notre politique RSE avec la labellisation « clef verte » de notre parc
- ➢ Renforcement de notre politique sociale pour attirer, accompagner et fidéliser les talents

Nous avons donc les moyens de nos ambitions : conforter notre place de leader et poursuivre le développement.

Aussi, la période du Covid a mis en évidence les qualités différenciantes de l'Appart Hôtel par rapport à l'hôtellerie classique : indépendance et liberté grâce à la kitchenette, plus d'espace grâce à la superficie des appartements, et durée de séjour adaptable pour les clients.

La restructuration de la Société est effective et nous permet de tourner la page du Covid en ayant renforcé nos moyens financiers pour nous projeter sereinement en reprenant la bonne dynamique d'avant le Covid.

4. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Aucune activité en matière de recherche et de développement n'est à signaler.

5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

- Prises de participations ou prises de contrôle

Il n'a eu aucune prise de participation ou prise de contrôle sur l'exercice écoulé.

- Activité des filiales et participations

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Vous trouverez dans le tableau ci-dessous, les informations relatives à l'activité, au résultat et à la situation financière des filiales de notre Société.

Sociétés	SIREN	Capital (en €)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Nb total de parts	Nb de parts détenues	% Capital détenu	Valeur comptable brut des titres détenues	Valeur comptable net des titres détenues	Prêt et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat net du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
1. Filiales (Plus de 50% du capital détenu) :													
a. France													
SAS Groupe France Epargne	401 491 477	130 000	-19 286 725	13 000	13 000	100,00%	1 641 359	0	55 549 679	0	0	-492 309	0
SAS ALTEORA POITIERS	879 237 824	20 000	-2 782 917	20 000	20 000	100,00%	20 000	0	4 880 598	0	5 561 788	83 196	0
b. Suisse													
SARL Appart'City Suisse	CHE-339.721.000	19 359	-1 905 022	200	200	100,00%	23 467	0	2 606 066	0	2 530 210	-378 339	0
2. Autres participations													
SAEML ENJOY (31 12 2021)	382 591 881	15 833 230	-221 199	226 189	4 601	2,03%	749 963	749 963	0	0	8 491 854	1 358 494	0

- Régularisation de participations croisées

Aucune participation croisée n'a exigé de régularisation en application des articles L. 233-29, L. 233-30 et R. 233-19 du Code de commerce.

6. EXAMEN DU BILAN

L'examen du bilan appelle les constatations suivantes :

- A l'actif

Au 31 décembre 2022 :

- Les immobilisations incorporelles s'établissent à la somme nette de 85.245.061 euros ;
- Les immobilisations corporelles s'élèvent à la somme globale nette de 37.720.531 euros ;
- Les immobilisations financières ressortent, quant à elles, à la somme nette de 2.895.773 euros ; et
- l'actif circulant s'élève à la somme nette globale de 72.405.911 euros.
- Au passif

Au 31 décembre 2022, les capitaux propres s'établissent à 25.220.154 euros et se composent[1] :

- du capital social pour……	56.076.780 €.
- des primes d'émission pour……	25.810.985 €.
- d'une réserve légale pour ……..	538.884 €.
- des autres réserves pour ……..	10.238.775 €.
- du report à nouveau pour……	-70.938.813 €
- du résultat de l'exercice pour……..	3.493.543 €.

Les provisions pour risques s'élèvent à 16.722.358 euros.

Les dettes d'exploitation (hors produits constatés d'avance) ressortent à la somme de 92.270.467 euros.

[1] Les montants présentés sont arrondis à l'euro le plus proche.

DS

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

7. RESULTATS – AFFECTATION DU RESULTAT

- Examen des comptes et résultats

Nous allons vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif, étant toutefois rappelé que l'exercice social a une durée de 12 mois comparé à celui de l'exercice précédent d'une durée de 15 mois.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires s'est élevé à 174.918.986 euros contre 149.297.560 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de + 17,16%.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 69.641 euros contre 2.356.716 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -97,04%.

Le montant des achats et variations de stocks s'élève à 3.626.967 euros contre 2.404.830 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de +50,82%.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 112.969.955 euros contre 101.676.975 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de +11,11%.

Il convient de préciser que la Société a supporté des dépenses de travail intérimaire et personnel détaché qui se sont élevées à 1.340.946 euros.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 2.916.150 euros contre 3.564.270 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -18,18%.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 35.719.973 euros contre 27.780.295 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de +28,58%.

Le montant des charges sociales s'élève à 11.269.683 euros contre 8.477.245 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de +32,94%.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 1.072 personnes contre 960 personnes à la clôture de l'exercice précédent, soit une variation de +4,58%.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 8.289.920 euros contre 10.760.962 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -22,96%.

Le montant des autres charges s'élève à 929.099 euros contre 2.781.142 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -66,59%.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 175.721.747 euros contre 157.445.718 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de +11,61%.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 4.059.699 euros contre (2.408.533) euros lors de l'exercice précédent.

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Compte tenu d'un résultat financier de (299.032) euros, contre un montant de (5.468.467) euros pour l'exercice précédent, le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à 3.760.667 euros, contre (7.877.001) euros pour l'exercice précédent.

Après prise en compte, du résultat exceptionnel de 130.461 euros contre (11.290.111) euros pour l'exercice précédent le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 3.493.543 euros contre une perte de (19.167.111) euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2022, le total du bilan de la Société s'élevait à 198.351.997 euros contre 182.490.104 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de +8,69%.

- Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 3.493.543 euros.

Nous vous proposons de bien vouloir affecter la totalité du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022, de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice : 3.493.543 euros

Au compte « Report à nouveau » 3.493.543 euros

S'élevant ainsi à un montant négatif égal à (67.445.270) euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 25.220.154 euros.

- Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée depuis la constitution de la Société.

8. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient d'approuver les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 75.447 euros et qui ont donné lieu à une diminution du déficit fiscal de l'exercice à due concurrence.

9. CONVENTIONS DE L'ARTICLE L. 227-10 DU CODE DE COMMERCE

Conformément à l'article L. 227-10 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé. Seul le contrat de prêt du 12 novembre 2021 entre FAC et APPART CITY se poursuit.

10. ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Nous vous précisons que ni le mandat du Président, ni ceux des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance, ni celui du commissaire aux comptes n'arrivent à expiration à l'issue de la présente consultation.

Nous vous proposons de donner quitus au Président, au Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exécution de leurs mandats au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

PARTIE II – RAPPORT RELATIF AUX DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Il vous est rappelé :

- qu'en raison de difficultés financières ayant conduit à l'arrêté d'un plan de sauvegarde par jugement du tribunal de commerce de Montpellier en date du 14 septembre 2021 et modifié par un jugement en date du 20 septembre 2021 (le « **Plan de Sauvegarde** »), la Société a accumulé des pertes ayant conduit à une augmentation de son report à nouveau débiteur dont le solde affiche un montant négatif de (70.938.813) euros au 31 décembre 2022 ;

- qu'au 31 décembre 2022, la Société dispose de réserves disponibles à hauteur d'un montant de 10.238.775 euros et d'un poste de « prime d'émission » d'un montant 25.810.985 euros ;

- qu'il est envisagé de procéder à un apurement du passif de la Société afin de reconstituer le montant de ses capitaux propres par voie :

    - d'imputation d'une somme d'un montant total de 36.049.760 euros du poste « Report à nouveau » sur les postes « Prime d'émission » et « Autres réserves » ; et

    - de réduction du capital social de la Société motivée par des pertes par réduction de la valeur nominale des actions d'un montant de 30.842.229,22 euros, faisant passer le montant du capital social d'un montant de 56.076.780,40 euros à 25.234.551,18 euros et le montant de la valeur nominale des actions d'un montant de 0,40 euro à 0,18 euro (la « **Réduction de Capital** ») ; la Réduction de Capital impliquant de procéder à la modification corrélative des statuts de la Société conformément aux modèles de nouveaux statuts figurant en annexe (Annexe 4) ;

Compte-tenu de ce qui est décrit dans les parties I et II du présent Rapport, vous serez amené, en votre qualité d'associé unique de la Société, vous prononcer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation des comptes et opérations de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;

- Affectation du résultat ;

- Approbation des dépenses visées à l'article 39-4 du Code général des impôts ;

- Approbation des conventions visées aux articles L. 227-10 et suivants du Code de commerce ;

- Quitus donné au Président, au Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance ;

- Imputation de sommes inscrites sur le poste « Report à nouveau » sur les postes « Prime d'émission » et « Autres réserves » ;

- Renonciation aux délais légaux de mise à disposition du rapport du commissaire aux comptes sur la réduction de capital social motivée par des pertes ;

- Réduction de capital social motivée par des pertes d'un montant de 30.842.229,22 euros par diminution de la valeur nominale des actions de la Société et modification corrélative des statuts de la Société ;

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

DS

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Le projet de texte intégral de ces décisions est annexé au présent Rapport (Annexe 1).

- **APPROBATION DES COMPTES ET OPERATIONS DE LA SOCIETE POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

Il vous est proposé, sur la base du présent Rapport et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de la Société, d'approuver dans toutes leurs parties le présent Rapport sur les comptes annuels de la Société et les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 et d'approuver les opérations qui y sont traduites ou résumées.

- **AFFECTATION DU RESULTAT**

Il vous est proposé, sur la base du présent Rapport, de constater que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 font ressortir un bénéfice de 3.493.543 euros et d'affecter la totalité de ce bénéfice au compte « Report à nouveau », dont le solde négatif de (70.938.813) euros serait ramené au solde négatif de (67.445.270) euros.

Il vous est également proposé de constater que conformément à la loi et notamment aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il n'a pas été versé de dividendes au titre des trois exercices précédents.

- **APPROBATION DES DEPENSES VISEES A L'ARTICLE 39-4 DU CODE GENERAL DES IMPOTS**

Il vous est proposé, connaissance prise du présent Rapport, d'approuver les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 75.447 euros qui ont donné lieu à une diminution du déficit fiscal de l'exercice clos à due concurrence.

- **IMPUTATION DE SOMMES INSCRITES SUR LE POSTE « REPORT A NOUVEAU » SUR LES POSTES « PRIME D'EMISSION » ET « AUTRES RESERVES »**

En cas d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 telle que proposée dans le cadre de la deuxième décision, le poste « Report à nouveau » serait ramené à un montant négatif de (67.445.270) euros.

Il vous est donc proposé de :

- constater, que du fait de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 décidée dans la deuxième décision, le poste « Report à nouveau » devient débiteur d'un montant négatif de (67.445.270) euros ;

- constater que (i) le poste « Prime d'émission » est créditeur d'un montant de 25.810.985 euros et que (ii) le poste « Autres réserves » est créditeur d'un montant de 10.238.775 euros ; et

- décider, en conséquence, d'apurer partiellement le poste « Report à nouveau » débiteur par imputation d'une somme totale de 36.049.760 euros à concurrence (i) d'un montant de 25.810.985 euros sur le poste « Prime d'émission » qui sera ainsi ramené de 25.810.985 euros à 0 euro et (ii) d'un montant de 10.238.775 euros sur le poste « Autres réserves » qui sera ainsi ramené de 10.238.775 euros à 0 euro ; et

- constater qu'en conséquence de cette imputation, le poste « Report à nouveau » dont le solde négatif de (67.445.270) euros sera ramené au solde négatif de (31.395.510) euros.

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

- **RENONCIATION AUX DELAIS LEGAUX DE MISE A DISPOSITION DU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL MOTIVEE PAR DES PERTES**

Sur la base des informations qui vous auront été communiquées préalablement à la prise des décisions présentées dans le présent rapport et connaissance prise des contraintes de calendrier liées à la réalisation des présentes opérations, il vous est proposé de déclarer avoir pu prendre pleine et entière connaissance de tous les documents et informations nécessaires à votre information dans un délai raisonnable préalablement à la prise des décisions proposées, notamment le rapport du commissaire aux comptes relatif à la réduction du capital motivée par des pertes et, par conséquent, déclarer renoncer irrévocablement à toute action que vous pourriez intenter sur le fondement d'une quelconque absence de documents ou de renseignements (même si ces derniers étaient requis en application des dispositions législatives et réglementaires applicables) et sur le fondement du non-respect du délai statutaire de (huit) 8 jours de mise à disposition du rapport du commissaire aux comptes sur la réduction de capital prévu par les articles L. 225-204 et R. 225-150 du Code de commerce.

- **REDUCTION DE CAPITAL SOCIAL MOTIVEE PAR DES PERTES D'UN MONTANT DE 30.842.229,22 EUROS PAR DIMINUTION DE LA VALEUR NOMINALE DES ACTIONS DE LA SOCIETE ET MODIFICATION CORRELATIVE DES STATUTS DE LA SOCIETE**

Il vous est proposé, sur la base (i) du présent Rapport, (ii) des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, (iii) du rapport du commissaire aux comptes relatif à la réduction de capital motivée par des pertes, (iv) des statuts de la Société et (v) du projet des Statuts Modifiés, de :

- décider de réduire le capital social de la Société d'un montant de 30.842.229,22 euros pour le ramener de 56.076.780,40 euros à 25.234.551,18 euros en vue d'apurer les pertes inscrites sur le poste « Report à nouveau » dont le solde négatif de (31.395.510) euros sera porté au solde négatif de (553.280,78) euros, par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action qui sera ramenée de 0,40 euro à 0,18 euro, soit une réduction de 0,22 euro par action ;

- constater qu'au résultat de cette décision, le capital social de la Société sera ramené à 25.234.551,18 euros et sera composé de 140.191.951 actions d'une valeur nominale de 0,18 euro chacune ;

- en conséquence, prendre acte de la nécessité pour la Société de procéder à la modification corrélative des statuts afin de tenir compte de la réalisation de la réduction de capital ; et

- décider :

  - d'ajouter un paragraphe à l'article 6 (*Apports*) des statuts de la Société, comme suit :

    « ***ARTICLE 6 : APPORTS***

    […]

    6.14 Par décisions de l'Associé Unique en date du 30 juin 2023, il a été procédé à une réduction de capital motivée par des pertes d'un montant de 30.842.229,22 euros par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action ordinaire de la Société laquelle a été ramenée de quarante (0,40) centimes d'euro à dix-huit (0,18) centimes d'euro. »

DS

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

- de modifier l'article 7 (*Capital social*) des statuts de la Société comme suit :

  « ***ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL***

  Le capital social est fixé à la somme de vingt-cinq millions deux cent trente-quatre mille cinq cent cinquante et un euros et dix-huit centimes (EUR 25.234.551,18).

  Il est composé de cent quarante millions cent quatre-vingt-onze mille neuf cent cinquante et une (140.191.951) actions ordinaires de dix-huit (18) centimes d'euro de valeur nominale chacune, entièrement souscrites ».

Le reste des statuts demeurerait inchangé.

- **POUVOIRS POUR L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES**

Il vous est demandé de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des décisions adoptées à l'effet de procéder à toutes les formalités prescrites par la loi relativement à l'une ou plusieurs des décisions adoptées.

Nous vous invitons, après la lecture des rapports présentés par votre commissaire aux comptes, à adopter les décisions soumises à votre vote.

* * *

Le 9 juin 2023.

Le Président
Monsieur Vincent Compagnon

DocuSigned by:
Vincent Compagnon
05782E18C784434...

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Annexe 1

Projet de texte des décisions de l'associé unique

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Annexe 2

Comptes de sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2022

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Annexe 3

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2022

DocuSign Envelope ID: 0677BD42-2916-48DD-AEFA-55CE44F1AE68

Annexe 4

Projet des Nouveaux Statuts

APPART'CITY

Société par actions simplifiée

125, rue Gilles Martinet

34070 Montpellier

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
France
Téléphone : + 33 (0) 1 40 88 28 00
www.deloitte.fr

Adresse postale :
TSA 20303
92030 La Défense Cedex

APPART'CITY

Société par actions simplifiée

125, rue Gilles Martinet

34070 Montpellier

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'associé unique de la société APPART'CITY

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société APPART'CITY relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Société par actions simplifiée au capital de 2 188 160 €
Société d'Expertise Comptable inscrite au Tableau de l'Ordre de Paris Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre
572 028 041 RCS Nanterre
TVA : FR 02 572 028 041

Une entité du réseau Deloitte

Deloitte.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les fonds commerciaux et la marque figurant au bilan pour un montant net de 81 millions d'euros, ont fait l'objet d'un test de dépréciation selon les modalités décrites dans la note « III. Règles et méthodes comptables – Immobilisations incorporelles » de l'annexe.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs, notamment à revoir les perspectives de rentabilité des actifs concernés, la cohérence des réalisations à une date récente par rapport aux prévisions, et à contrôler la cohérence des hypothèses retenues avec les données prévisionnelles issues des plans stratégiques établis sous le contrôle de la direction.

Deloitte.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Deloitte.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Montpellier, le 15 juin 2023

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Christophe PERRAU

Appart City SAS

Comptes Annuels

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Siège social Appart City : 125 rue Gilles Martinet – 34 070 Montpellier – Siret 490 176 120 00049

Bilan Actif

	2022			2021
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	226 206	226 206		
Frais de développement	594 609	400 604	194 005	309 302
Concessions, brevets et droits similaires	12 878 690	11 164 621	1 714 069	2 999 073
Fonds commercial	74 711 939		74 711 939	74 711 939
Autres immobilisations incorporelles	12 304 234	3 679 185	8 625 048	8 114 294
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Total immobilisations incorporelles	*100 715 677*	*15 470 616*	*85 245 061*	*86 134 608*
Immobilisations corporelles				
Terrains	80 000	80 000		
Constructions	7 304 814	2 199 502	5 105 311	5 334 658
Installations techniques, matériel et outillage industriels	5 917 846	5 339 263	578 583	1 381 599
Autres immobilisations corporelles	65 653 068	35 410 589	30 242 479	27 440 290
Immobilisations en cours	1 794 157		1 794 157	200 896
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	*80 749 885*	*43 029 354*	*37 720 531*	*34 357 443*
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 435 037	1 684 826	750 211	248
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	595 796		595 796	458 415
Autres immobilisations financières	1 549 766		1 549 766	3 022 510
Total immobilisations financières	*4 580 598*	*1 684 826*	*2 895 773*	*3 481 173*
ACTIF IMMOBILISE	**186 046 160**	**60 184 796**	**125 861 364**	**123 973 224**
Stocks				
Matières premières, approvisionnements	465 968		465 968	387 244
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	2 399 387		2 399 387	2 447 350
Total des stocks	*2 865 355*		*2 865 355*	*2 834 594*
Créances				
Avances et acomptes versés sur commandes				4 000
Clients et comptes rattachés	10 060 869	3 323 664	6 737 205	7 591 952
Autres créances	85 229 461	24 875 131	60 354 330	44 107 191
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des créances	*95 290 330*	*28 198 795*	*67 091 535*	*51 703 143*
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :	614 000		614 000	878 398
Disponibilités	1 254 380		1 254 380	2 346 520
Total disponibilités et divers	*1 868 380*		*1 868 380*	*3 224 918*
ACTIF CIRCULANT	**100 024 064**	**28 198 795**	**71 825 269**	**57 762 655**
Charges constatées d'avance	580 641		580 641	544 492
Frais d'émission d'emprunt à étaler	84 722		84 722	209 734
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**286 735 588**	**88 383 591**	**198 351 997**	**182 490 104**

Bilan Passif

			2022	2021
Capital social ou individuel	Dont versé :	56 076 780	56 076 780	43 810 660
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			25 810 985	25 810 985
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale			538 884	538 884
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves			10 238 775	10 238 775
Report à nouveau			(70 938 813)	(51 771 701)
Resultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			**3 493 543**	**(19 167 111)**
		Total situation nette	*25 220 154*	*9 460 491*
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
		CAPITAUX PROPRES	**25 220 154**	**9 460 491**
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
		AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques			16 722 358	13 306 843
Provisions pour charges				
		PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**16 722 358**	**13 306 843**
Dettes financières				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			41 301 048	33 061 862
Emprunts et dettes financières divers			19 265 318	25 179 865
		Total dettes financières	*60 566 366*	*58 241 727*
Dettes d'exploitation				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			995 506	1 118 588
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			56 064 972	55 699 351
Dettes fiscales et sociales			35 209 990	27 762 124
		Total dettes d'exploitation	*92 270 467*	*84 580 063*
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			508 724	187 933
Autres dettes			2 834 164	15 613 284
		Total dettes diverses	*3 342 888*	*15 801 217*
Comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				987 931
		DETTES	**156 179 721**	**159 610 938**
Ecarts de conversion passif			229 764	111 833
		TOTAL GENERAL	**198 351 997**	**182 490 104**

Compte de résultat

	2022			2021
	France	Export	Total	
Vente de marchandises	183 379	125	183 504	44 348
Production vendue : - biens				
Production vendue : - services	171 173 805	3 561 677	174 735 482	149 253 212
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	**171 357 184**	**3 561 802**	**174 918 986**	**149 297 560**
Production stockée				
Production immobilisée			862 399	51 713
Subventions d'exploitation			1 715 094	384 259
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)			2 215 326	2 946 936
Autres produits (1) (11)			69 641	2 356 716
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)			**179 781 447**	**155 037 184**
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)			5 600	(15 296)
Variation de stock (marchandises)			77 860	21 316
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			3 621 730	2 412 538
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			(78 222)	(13 728)
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)			112 969 955	101 676 975
Total charges externes			*116 596 922*	*104 081 804*
Impôts, taxes et versements assimilés			**2 916 150**	**3 564 270**
Charges de personnel				
Salaires et traitements			35 719 973	27 780 295
Charges sociales (10)			11 269 683	8 477 245
Total charges de personnel			*46 989 655*	*36 257 540*
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			7 571 020	10 100 516
Dotations aux provisions sur immobilisations				6 300
Dotations aux provisions sur actif circulant			657 583	375 369
Dotations aux provisions pour risques et charges			61 318	278 777
Total dotations d'exploitation			*8 289 920*	*10 760 962*
Autres charges (12)			929 099	2 781 142
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			**175 721 747**	**157 445 718**
RESULTAT D'EXPLOITATION			**4 059 699**	**(2 408 533)**
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participations (5)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				
Autres intérêts et produits assimilés (5)			821 563	810 911
Reprises sur provisions et transferts de charges			833 159	121 298
Différences positives de change			104	448
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			**1 654 826**	**932 657**
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions			902 138	3 516 653
Intérêts et charges assimilées			1 051 573	2 865 556
Différence négatives de change			147	18 915
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilieres de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			**1 953 858**	**6 401 124**
RESULTAT FINANCIER			**(299 032)**	**(5 468 467)**
RESULTAT COURANT			**3 760 667**	**(7 877 001)**
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			26 684	249 514
Produits exceptionnels sur opérations en capital			7 686 048	1 287 090
Reprises sur provisions et transferts de charges			9 648	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS			**7 722 380**	**1 536 604**
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			982 911	5 526 778
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			1 181 922	2 021 589
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			5 427 086	5 278 348
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES			**7 591 919**	**12 826 715**
RESULTAT EXCEPTIONNEL			**130 461**	**(11 290 111)**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			95 296	
Impôts sur les bénéfices			302 289	
TOTAL DES PRODUITS			**189 158 652**	**157 506 445**
TOTAL DES CHARGES			**185 665 109**	**176 673 556**
BENEFICE ou PERTE			**3 493 543**	**(19 167 111)**

Annexe aux comptes annuels

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 198 351 997 Euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total des charges est de 185 665 109 Euros, le total des produits 189 158 652 Euros et dégageant un bénéfice de 3 493 543 Euros.
L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022. La durée de l'exercice précédent était de 15 mois.

Les notes indiquées ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

Préambule

Après un épisode COVID difficile pour l'ensemble du monde de l'hôtellerie, une restructuration de l'entreprise pendant cette période afin de permettre un redémarrage structuré et performant, 2022 a été chez Appart City l'année record en termes de résultats commerciaux et d'EBITDA.

Malgré un taux d'occupation encore légèrement en deçà de 2019 (-2 points, de part l'impact omicron sur le T1 2022), les résultats consolidés sur l'année sont largement positifs.

L'activité, maintenue à un bon niveau sur le T1 a été très soutenue dès le mois de Mai, à la fois en fréquentation et aussi grâce à une amélioration importante des prix moyens de vente (+8%).

Ainsi, nous avons pu à la fois absorber l'inflation des coûts et en même temps, améliorer notre marge, tout en réduisant de façon substantielle nos frais de siège.

L'année 2022 marque donc un retour à des résultats positifs, de 20% supérieurs à notre année de référence 2019.

Les premières tendances de début 2023 sont positives, en ligne avec nos prévisions avec une augmentation significative de nos prix moyens.

Appart'City peut s'appuyer sur de nombreux atouts pour l'avenir :

- ✓ Une marque forte, leader de son marché
- ✓ Un concept différenciant avec des formules adaptées pour les durées de séjour et des services hôteliers pour les individuels et les groupes
- ✓ Indépendance et liberté grâce à la kitchenette et plus d'espace grâce à la superficie des appartements
- ✓ Une force de commercialisation et une distribution importante et diversifiée
- ✓ Un positionnement vers une hôtellerie plus durable avec des engagements fort en matière de responsabilité sociétale

Nous poursuivons la stratégie de développement avec nos axes majeurs qui sont :

- ➢ Structuration de notre offre en trois gammes pour à la fois clarifier l'offre, accompagner la montée en gamme, et de ce fait, mieux valoriser les établissements, notamment ceux du positionnement moyen et haut de gamme
- ➢ Amélioration des produits et de la qualité grâce à la poursuite d'un plan d'investissement ambitieux
- ➢ Développement de segments de marchés à potentiel
- ➢ Optimisation de la performance avec un plan de transformation digitale
- ➢ Poursuite de notre politique RSE avec la labellisation « clef verte » de notre parc

- Renforcement de notre politique sociale pour attirer, accompagner et fidéliser les talents

Nous avons donc les moyens de nos ambitions : conforter notre place de leader et poursuivre le développement.

I. Faits caractéristiques de l'exercice

Variation du périmètre d'exploitation

- Entrées :
  - Ouverture de Paris Saint Germain en Laye : Appart'City exploite un nouvel Appart-Hôtel à Saint Germain en Laye depuis mai 2022

- Sorties :
  - Toulouse l'Hers : Appart'City a donné congé avec une remise des clefs le 30 juin 2022 aux propriétaires bailleurs.
  - Montévrain Val d'Europe : Appart'City a donné congés avec une remise des clefs le 30 septembre 2022 aux propriétaires bailleurs
  - Cession de 8 Appart-Hôtels à la société Voyage Service Plus à effet le 31 décembre 2022. Ces Appart-Hôtels étaient gérés en location gérance :
    - Alfortville
    - Le Blanc Mesnil
    - Les Ulis
    - Cergy le Haut
    - Montévrain village
    - Bobigny
    - Poissy
    - Rosny-Sous-Bois

Engagement d'un programme d'investissement

Appart City a engagé un programme d'investissement de 19 millions d'euros en 2022 qui comprend un programme de digitalisation et des investissements sur les appart-hôtels concernant plus de 60% de son parc. Ce programme a pour but de remettre à niveau les Appart-Hôtels qui n'ont pas fait l'objet de rénovations récentes.

Ce programme est poursuivi en 2023.

Augmentation de capital

- Les actionnaires d'Appart'City ont procédé à trois augmentations de capital pour un montant total de 12.3 M€ :
  - 8 M€ en numéraire le 2 février 2022
  - 0.346 M€ par compensation de créance le 31 mars 2022
  - 3.9 M€ par compensation de créance le 30 juin 2022

Déblocage du PGE de 8 millions d'euros

La société a obtenu en décembre 2021 un PGE complémentaire de 8 millions avec ses partenaires bancaires, débloqué en février 2022.

Intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale a été signée avec la société UXCO GROUP (SIRET 492.995.451.00050 – 125 rue Gilles Martinet-34070 Montpellier) qui est seule redevable de l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions de l'article 223 A du Code Général des Impôts, et ce à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2022.

La contribution à l'Impôt Société du Groupe s'élève à 302 289 €.

II. Evénements importants survenus depuis la clôture

Dénonciation et fin des baux pour un Appart-Hôtel

Appart'City a délivré des congés pour les baux de l'Appart-Hôtel Grenoble Meylan avec une prise d'effet au 31 mars 2023

Nouvel Appart-hôtel

Ouverture prévue de l'Appart-hôtel Paris Gare de Lyon en juillet 2023

III. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions de la législation et aux pratiques généralement admises en France et en conformité du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG), mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

Les comptes annuels sont établis en respectant les principes généraux suivants :

- Continuité de l'exploitation.
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués par référence à la méthode des coûts historiques.

Les modes et méthodes d'évaluations spécifiques à divers postes des comptes annuels sont décrits ci-après.

Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels constitués du fonds de commerce et de la marque Appart City font l'objet d'un impairment test. La méthode utilisée est le discounted cash-flow sur la base d'un business plan.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Nature d'immobilisation	Durées d'amortissement
Frais de recherche et de développement	5 ans
Frais d'établissement	5 ans
Logiciels	1 à 3 ans

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais accessoires directement attribuables inclus, après déduction des RRR et escomptes obtenus. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Nature d'immobilisation	Durées d'amortissement
Aménagement des terrains	10 ans
Terrains	Néant
Constructions	20 ans
Matériels et outillages d'exploitation	2 à 5 ans
Installations générales, agencements	4 à 10 ans
Matériels de transport	4 ans
Matériels de bureau et informatique	3 ans
Mobilier	4 à 10 ans

Participations, autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une dépréciation est constatée si la valeur comptable est supérieure à la valeur d'utilité déterminée à la clôture en tenant compte de la quote-part d'actif net ré-estimée et des perspectives de rentabilité.

Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Stocks

Les stocks sont évalués suivant la méthode « premier entré - premier sorti » approchée sur base de la dernière facture d'achat. La valeur brute des marchandises comprend le prix d'achat et les frais accessoires. Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. La société provisionne les créances clients au cas par cas en fonction du risque de non-recouvrement et après avoir réalisé les démarches nécessaires au recouvrement de la créance.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation est constatée si la valeur comptable est supérieure à la valeur de marché.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Emprunts obligataires

Les frais d'émissions d'emprunt obligataire sont amortis sur la durée initiale des emprunts.

Provisions pour risques et charges figurant au bilan

Ces provisions sont destinées à couvrir les risques et les charges que des évènements en cours ou survenus rendent probables. Elles comprennent notamment les indemnités estimées par la société et ses conseils au titre des litiges, contentieux et actions de recours de la part des tiers.

Engagement de retraite

Les engagements en matière de départ en retraite ne sont pas provisionnés dans les comptes. Une information est donnée en annexe du montant des droits existants à la fin de l'exercice.

Passif de sauvegarde

Le passif de sauvegarde a été identifié comptablement dans des comptes séparés et fait l'objet d'une mention particulière dans l'annexe.

IV. Notes sur le bilan actif

Immobilisations incorporelles

Immobilisations incorporelles	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Reclassement	31/12/2022
Frais d'établissement	226 206	0	0	0	226 206
Frais de recherche et de dévelopement	594 609	0	0	0	594 609
Logiciels	1 855 999	0	-146 973	77 903	1 786 929
Licence débit de boissons	86 135	13 250	0	0	99 385
Usufruit Arlon	10 992 376	0	0	0	10 992 376
Fonds de commerce	74 711 939	0	0	0	74 711 939
Autres immobilisations incorporelles	10 748 161	279 670	-54 231	-1 217	10 972 384
Immobilisations incorporelles en cours	573 814	832 622	-900	-73 686	1 331 850
Total	**99 789 239**	**1 125 542**	**-202 104**	**3 000**	**100 715 677**

Les frais d'établissement comportent les frais d'augmentation de capital pour 225 575 €.

L'usufruit d'Arlon correspond à la valorisation de l'usufruit de la résidence d'Arlon en Belgique et fait l'objet d'un amortissement sur la durée de 16 ans, soit jusqu'en 2026, pour un montant cumulé de 8 787 118 € au 31 décembre 2022.

Les fonds de commerce et la marque ont fait l'objet d'un impairment test qui n'a pas donné lieu à une dépréciation.

La valorisation de la marque Appart City est comptabilisée dans le poste Autres immobilisations incorporelles pour 6 millions d'euros.

Variation des immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations corporelles et incorporelles	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Reclassement	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	**99 789 239**	**1 125 542**	**-202 104**	**3 000**	**100 715 677**
Terrain	80 000	0	0	0	80 000
Constructions	7 171 018	148 796	-15 000	0	7 304 814
Installations techniques matériel et outillages	6 054 584	614 182	-763 944	13 024	5 917 846
Autres immobilisations corporelles	61 338 253	5 843 129	-4 995 815	3 467 500	65 653 068
Immobilisations en cours	200 896	5 076 786	0	-3 483 524	1 794 157
Immobilisations corporelles	**74 844 751**	**11 682 892**	**-5 774 759**	**-3 000**	**80 749 885**
Total	174 633 990	12 808 434	-5 976 863	0	181 465 562

L'augmentation des investissements correspond à la mise en service des résidences.

La diminution des investissements correspond essentiellement pour 3 millions d'euros à la valeur brute comptable des immobilisation des résidences cédées à Voyage Services Plus.

Tableau des amortissements sur les immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements des Immob. corporelles et incorporelles	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	**13 654 631**	1 972 798	-156 814	**15 470 616**
Terrain	80 000	0	0	80 000
Constructions	1 836 361	370 892	-7 750	2 199 502
Installations techniques matériel et outillages	4 672 985	1 417 357	-751 079	5 339 263
Autres immobilisations corporelles	33 897 964	5 130 637	-3 618 012	35 410 589
Immobilisations corporelles	**40 487 309**	**6 918 886**	**-4 376 840**	**43 029 354**
Total	54 141 940	8 891 684	-4 533 654	58 499 970

La diminution des investissements correspond essentiellement pour 2.4 millions d'euros aux amortissements comptables des immobilisations des résidences cédées à Voyage Services Plus.

Immobilisations financières

Immobilisations financiéres	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Titres de participations	2 435 037	0	0	2 435 037
Prêt à la construction	458 415	137 381	0	595 796
Dépots et cautionnements versés	3 022 510	34 541	-1 507 285	1 549 766
Total	5 915 962	171 922	-1 507 285	4 580 598

Les titres de participations concernent principalement les filiales GFE, ALTEORA, Appart'City Suisse. Le détail figure dans la section filiale et participations.

La société immobilise ses versements pour les prêts à la construction.

Stocks

Stocks	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Matières premières, approvisionnements	387 244	78 723	0	465 968
Marchandises	2 477 247	0	-77 860	2 399 387
Total	2 864 491	78 723	-77 860	2 865 355

Le stock de marchandises correspond à l'achat d'appartements destinés à la vente.

Créances clients

Créances clients	Brut 31/12/2022	Dépréciations	Net 31/12/2022
Clients	5 232 370	-316 452	4 915 918
Clients douteux	3 007 212	-3 007 212	0
Clients factures à établir	1 821 287	0	1 821 287
Total	**10 060 869**	**-3 323 664**	**6 737 205**

La société provisionne les créances clients au cas par cas en fonction du risque de non-recouvrement et après avoir réalisé les démarches nécessaires au recouvrement de la créance.

Etat des créances

Etat des créances	Brut 31/12/2022	A 1 an au plus	A plus d'un an
Prêts	595 796		595 796
Autres immobilisations financieres	1 549 766		1 549 766
Total immobilisations financiéres	**2 145 562**	**0**	**2 145 562**
Clients douteux	3 007 212	3 007 212	
Autres créances clients	7 053 657	7 053 657	
Personnel et comptes rattachés	20 403	20 403	
Sécurité sociale et autres organisme sociaux	65 035	65 035	
Taxe sur la valeur ajoutée	7 052 105	7 052 105	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	1 245 632	1 245 632	
Divers	0	0	
Groupe et associés	67 310 189	67 310 189	
Débiteurs divers	9 536 098	9 536 098	
Total créances	**95 290 330**	**95 290 330**	**0**
Charges constatées d'avance	**580 641**	**580 641**	**0**
Total	**98 016 533**	**95 870 971**	**2 145 562**

La créance de TVA correspond pour l'essentiel à la TVA déductible.

Les créances groupe et associés correspondent aux créances sur les filiales d'Appart City dont 55.5 M€ avec Groupe France Epargne qui centralise la trésorerie d'Appart City et ses filiales.

Les autres impôts et taxes correspondent essentiellement aux acomptes versés de CFE et de CVAE.

Les débiteurs divers correspondent notamment aux paiements des appels de fonds aux syndics.

Produits à recevoir

Produits à recevoir	31/12/2022
Clients factures à établir	1 821 287
Organismes sociaux produits à recevoir	64 151
Avoirs à recevoir	231 850
Total	**2 117 288**

Les clients factures à établir correspondent principalement aux encours des clients présents non encore facturés dans nos Appart-Hôtels.

Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance représentent 580 k€ et concernent des charges normales d'exploitation.

Charges à répartir

Charges à répartir sur plusieurs exercices	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Frais d'émission d'emprunt à étaler	209 734	100 000	-225 012	84 722
Total	**209 734**	**100 000**	**-225 012**	**84 722**

Les augmentations des frais d'émission d'emprunt font suite aux nouveaux PGE accordés et sont de 100 000 €.

V. Notes sur le bilan passif

Capital Social

Capitaux propres	Capital	Réserve légale	Autres réserves	Report à nouveau débiteur	Résultat de l'exercice	Total
Cloture 31/12/2021	43 810 660	538 884	36 049 760	-51 771 701	-19 167 111	9 460 491
Résultat					3 493 543	3 493 543
Affectation résultat				-19 167 111	19 167 111	0
Augmentation de capital	12 266 120					12 266 120
Capitaux propres au 31/12/2022	**56 076 780**	**538 884**	**36 049 760**	**-70 938 813**	**3 493 543**	**25 220 154**

- Les actionnaires d'Appart'City ont procédé à 3 augmentations de capital pour un montant total de 12.3 M€ :
  - 8 M€ en numéraire le 2 février 2022
  - 0.346 M€ par compensation de créance le 31 mars 2022
  - 3.9 M€ par compensation de créance le 30 juin 2022

La répartition des titres est la suivante :

Eléments	Nombre	Valeur Nominale
Titres début de période	109 526 650	0,40
Titres émis	30 665 301	0,40
Titres fin d'exercice	**140 191 951**	**0,40**

La société n'a pas distribué de dividendes au titre des 3 derniers exercices.

Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et litiges	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Provisions pour litiges	676 500	47 000	-486 500	237 000
Autres provisions pour risques	12 630 343	3 911 005	-55 989	16 485 358
Total	**13 306 843**	**3 958 005**	**-542 489**	**16 722 358**

Provisions pour risques et litiges		Dotations	Reprises
Dotations et reprises	exploitation	61 318	-532 841
	financieres		
	exceptionnelles	3 896 687	-9 648
Total		**3 958 005**	**-542 489**

Les provisions pour litiges sont évaluées au cas par cas en fonction des demandes des parties, des avis d'experts et de l'analyse interne du risque.

Les autres provisions pour risques correspondent :

- Pour 14.2M€ au litige qui oppose Appart'City à l'Administration fiscale sur le plafonnement de la CET en fonction de la Valeur Ajoutée dont 1.7 M€ de dotation sur 2022.

  Pour rappel, Appart City est en contentieux avec l'Administration fiscale pour le calcul du plafonnement à la valeur ajoutée. L'Administration conteste la déduction des loyers dans le calcul de la valeur ajoutée, alors même que cette position avait été acceptée par le passé pour Appart City et que ce mode de calcul est pratiqué par les autres opérateurs.

  Les montants contestés portent sur :

  - Des rôles supplémentaires émis pour les années de 2010 à 2014 qui avaient fait l'objet de dégrèvement par le passé pour un montant de 1.8 millions d'euros. Le 25 mai 2020, le Tribunal Administratif a rejeté ces demandes. Le 30 mars 2022, la Cour Administrative d'Appel de Toulouse a rejeté la demande d'Appart City. Le 31 octobre 2022 le pourvoi en Conseil d'Etat a été rejeté.

  - Une demande de plafonnement au titre de 2017 pour 2.1 millions d'euros, rejetée par l'Administration, le Tribunal Administratif et la Cour Administrative d'Appel et qui fait l'objet actuellement d'un pourvoi en Conseil d'Etat.

  - Une demande de plafonnement au titre de 2018 pour 2.1 millions d'euros, rejetée par l'Administration, le Tribunal Administratif et la Cour Administrative d'Appel et qui fait actuellement l'objet d'un pourvoi en Conseil d'Etat.

  - Une demande de plafonnement au titre de 2019 pour 1.9 millions d'euros, rejetée par l'Administration et en instance devant le tribunal administratif.

  - Une demande de plafonnement au titre de 2020 pour 2.5 millions d'euros rejetée par l'Administration et en instance devant le tribunal administratif.

  - Une demande de plafonnement au titre de 2021 pour 2.1 millions d'euros, sans réponse de l'administration.

  - Une demande de plafonnement provisoire au titre de 2022 pour 1.6 millions d'euros, sans réponse de l'administration.

  La société, même si elle s'estime dans son droit, a provisionné les demandes de dégrèvement de 2010 à 2021 pour un montant global de 12.5 millions d'euros, qui feront partie du passif de sauvegarde si l'administration a gain de cause.

- Pour 1.1M€ aux frais liés à la sauvegarde

- Pour 0.9 M€ à diverses charges concernant les sorties des résidences Grenoble Alpexpo, Toulouse Blagnac et Montévrain Village Val Europe.

- Pour 0.3 M€ aux frais liés à la cession des fonds de commerce à Voyage Service Plus.

Emprunts et dettes financières

Dettes financieres en €	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Autres	31/12/2022
Emprunt CIC - PGE	12 100 000				12 100 000
Emprunt CIC PGE Complémentaire		1 750 000			1 750 000
Emprunt BNP - PGE	7 000 000				7 000 000
Emprunt BNP PGE Complémentaire		1 750 000			1 750 000
Emprunt LCL - PGE	6 900 000				6 900 000
Emprunt LCL PGE Complémentaire		1 750 000			1 750 000
Emprunt LBP - PGE	7 000 000				7 000 000
Emprunt LBP PGE Complémentaire		1 750 000			1 750 000
Emprunt MPB PGE Complémentaire		1 000 000			1 000 000
Intérêts courus à payer		130 000			130 000
Concours bancaires courants	61 862	109 186			171 048
Emprunts et dettes auprés des étab. de crédit	**33 061 862**	**8 239 186**	**0**	**0**	**41 301 048**
Comptes courants groupe	21 266 372		-4 266 120	355 848	17 356 100
Compte courant - Intégration Fiscale		302 289			302 289
Intérêts courus / emprunts	355 257	362 495	-130 000		587 751
Dépôts et cautionnements reçus	856 153	1 578 912	-1 671 920		763 144
Cautions hors PROTEL	2 458 293		-2 448 293		10 000
Compte participation	243 791			2 243	246 034
Emprunts et dettes financieres diverses	**25 179 865**	**2 243 696**	**-8 516 333**	**358 091**	**19 265 318**
Total dettes financiéres	58 241 727	10 482 881	-8 516 333	358 091	60 566 366

Prêts Garantis par l'Etat

- ✓ PGE 33 M€ auprès des partenaires bancaires :
  - 12.1 M€ - CIC
  - 7.0 M€ - BNP PARIBAS
  - 7.0 M€ - BANQUE POSTALE
  - 6.9 M€ - LCL
  - Date mise en place : 07/2020
  - Remboursement du capital selon les conditions du plan de sauvegarde :
    - Annuité n°1 en 2023, 7%
    - Annuité n°2 en 2024, 7%
    - Annuité n°3 en 2025, 49%
    - Annuité n°4 en 2026, 37%
- ✓ PGE complémentaire garanti par l'état de 8 M€ auprès des partenaires bancaires :
  - 1.75 M€ - CIC
  - 1.75 M€ - BNP PARIBAS
  - 1.75 M€ - BANQUE POSTALE
  - 1.75 M€ - LCL
  - 1.0 M€ - MONTE PASCHI
  - Signature du contrat 24/12/2021 avec date de déblocage des fonds en février 2022
  - Remboursements linéaires sur 5 ans à compter de février 2024

Compte courant Financière Appart City 17.3 M€ :

- ✓ Diminution liée à l'augmentation de capital pour 346 752 € le 31 mars 2022
- ✓ Diminution liée à l'augmentation de capital pour 3 919 368 € le 30 juin 2022
- ✓ Rémunération au taux fiscalement déductible

Etat des dettes

Etat des dettes	Brut 31/12/2022	A 1 an au plus	A plus d'un an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprés d'établissements de crédit	41 301 048	2 490 148	37 210 900	1 600 000
Emprunts et dettes financiéres diverses	19 265 318	1 911 748	50 579	17 302 992
Total emprunts et dettes financiéres	**60 566 366**	**4 401 895**	**37 261 479**	**18 902 992**
Fournisseurs et comptes rattachés	56 064 972	25 075 909	13 322 110	17 666 953
Personnel et comptes rattachés	6 227 016	6 227 016		
Sécurité sociale et autres organisme sociaux	9 102 631	4 593 783	910 878	3 597 970
Taxe sur la valeur ajoutée	3 407 888	2 758 642	131 161	518 085
Autres impôts, taxes et versements assimilés	16 472 456	3 404 738	2 639 943	10 427 775
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	508 724	396 885	22 594	89 245
Autres dettes	2 834 164	2 834 164		
Total dettes	**94 617 849**	**45 291 135**	**17 026 686**	**32 300 028**
Total	155 184 215	49 693 030	54 288 165	51 203 020

Les dettes intègrent le passif de sauvegarde et font l'objet d'un plan de remboursement conformément au plan de sauvegarde arrêté par le Tribunal de Commerce de Montpellier en septembre 2021.

Le passif de sauvegarde se décompose de la façon suivante :

Etat des dettes - PASSIF SAUVEGARDE	Brut 31/12/2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et suivants
Emprunts et dettes auprés d'établissements de crédit	33 130 000	2 319 100	2 319 100	16 233 700	12 258 100	0	0
Total emprunts et dettes financiéres	**33 130 000**	**2 319 100**	**2 319 100**	**16 233 700**	**12 258 100**	**0**	**0**
Fournisseurs loyers	28 895 531	2 274 800	9 747 003	897 539	897 539	897 539	14 181 112
Fournisseurs hors loyers et comptes rattachés	4 412 457	44 125	220 623	220 623	220 623	220 623	3 485 841
Sécurité sociale et autres organisme sociaux	4 554 392	45 544	227 720	227 720	227 720	227 720	3 597 970
Taxe sur la valeur ajoutée	655 804	6 558	32 790	32 790	32 790	32 790	518 085
Autres impôts, taxes et versements assimilés	13 199 715	131 997	659 986	659 986	659 986	659 986	10 427 775
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	112 968	1 130	5 648	5 648	5 648	5 648	89 245
Total dettes	**51 830 867**	**2 504 154**	**10 893 770**	**2 044 306**	**2 044 306**	**2 044 306**	**32 300 027**
Total	84 960 867	4 823 254	13 212 870	18 278 006	14 302 406	2 044 306	32 300 027

A noter que le litige CFE antérieur à la sauvegarde et qui figure en provision pour risque pour 12.5 m€ fera partie du passif de sauvegarde si l'administration fiscale avait gain de cause.

Les conditions de règlement sont pour :

- Les dettes PGE de 33 m€ : remboursement conformément à l'échéancier d'origine
- Les dettes bailleurs de 28.9 m€
    - Pour les bailleurs ayant accepté l'accord de soutien, remboursement de deux mois de loyer en décembre 2024
    - Pour les bailleurs dont les résidences étaient exploitées en location gérance remboursement 8 mois de loyer étalés sur 24 mois entre 2022 et 2023
    - Pour les autres bailleurs ayant refusé l'accord de soutien, remboursement sur 10 ans avec 0.5% les deux premières années, 5 % les années suivantes et 64 % la dixième année
- Les dettes fournisseurs de 4.5 m€ : remboursement sur 10 ans avec 0.5% les deux premières années, 5 % les années suivantes et 64 % la dixième année
- Les dettes fiscales de 13.8 m€ : remboursement sur 10 ans avec 0.5% les deux premières années, 5 % les années suivantes et 64 % la dixième année

- Les dettes sociales de 4.4 m€ : remboursement sur 10 ans avec 0.5% les deux premières années, 5 % les années suivantes et 64 % la dixième année

Charges à payer

Charges à payer	31/12/2022
Intérêts d'emprunt	717 751
Emprunts et dettes auprés d'étab. de crédit	3 357
Fournisseurs et comptes rattachés	10 503 494
Dettes fiscales et sociales	10 628 800
Autres dettes	2 602 097
Clients avoirs à établir	161 403
Total emprunts / dettes financiéres et dettes	**24 616 902**

Pour les emprunts, les charges à payer concernent les intérêts courus non capitalisés.

Pour les fournisseurs et les dettes fiscales et sociales, il s'agit de charges d'exploitation courantes.

Les autres dettes concernent les provisions de charges de copropriété relatives aux appels de fonds.

VI. Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	31/12/2022	31/12/2021
Belgique	3 561 802	2 252 378
France	171 357 184	147 045 182
Total chiffre d'affaires	**174 918 986**	**149 297 560**
Ventes de marchandises	183 504	44 347
Hébergement et activités connexes	173 896 536	148 396 515
Autres	838 946	856 697
Total chiffre d'affaires	**174 918 986**	**149 297 560**

Pour rappel l'exercice clos le 31/12/2021 a une dure de 15 mois

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes, y compris les débours liés aux frais de déplacement, s'élève à 122 750 € HT relatifs à la certification des comptes 2022.

Effectif moyen (ETP)

Effectif moyen salarié	31/12/2022	31/12/2021
Cadres	211	204
Agents de maitrise	173	104
Employés	688	652
TOTAL	**1 072**	**960**

Transferts de charges

Transferts de charges en €	31/12/2022
Rétrocessions diverses	674 616
Frais émission emprunts	100 000
Avantages en nature logement et nourriture	219 910
Refacturations salaires et charges sociales	137 348
Assurances	327 537
Frais de formation	13 068
Divers	684
Total transfert de charges	**1 473 163**

Résultat exceptionnel

Produits et charges exceptionnels	31/12/2022
Frais juridiques - dédommagements	-13 139
Résultat de cession des éléments actifs	4 683 727
Litige CFE	-1 891 668
Indemnisations / sanctions	-253 058
Honoraires de restructuration	-1 695 401
Autres litiges	-700 000
Résultat exceptionnel	**130 461**

- ✓ Le résultat des cessions des éléments d'actifs concerne les Appart-Hôtel qui sont sortis du parc en 2022.
- ✓ Le dégrèvement sur le plafonnement sur la valeur ajoutée pour l'année 2022 qui fait l'objet du litige CFE avec l'administration fiscale a été entièrement provisionné en exceptionnel.
- ✓ Les honoraires de restructuration concernent tous les coûts engagés en lien avec la sauvegarde.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	31/12/2022					31/12/2021
	Résultat avant report déficitaire	Report déficitaire	Résultat avant impôt	Impôt du	Résultat net	Résultat net
Résultat courant	3 760 667		3 760 667		3 760 667	-7 877 001
Résultat exceptionnel à court terme	130 461		130 461		130 461	-11 290 111
Résultat exceptionnel à long terme	0		0		0	0
Résultat intégration fiscal	0		0		0	0
Participation des salariés	-95 296		-95 296		-95 296	0
Impôt				302 289	-302 289	0
Total	**3 795 832**	**0**	**3 795 832**	**302 289**	**3 493 543**	**-19 167 111**

VII. Autres informations

Tableau des filiales et participations

Sociétés	SIREN	Capital (en €)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Nb total de parts	Nb de parts détenues	% Capital détenu	Valeur comptable brut des titres détenues	Valeur comptable net des titres détenues	Prêt et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat net du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
1. Filiales (Plus de 50% du capital détenu) :													
a. France													
SAS Groupe France Epargne	401 491 477	130 000	-19 286 725	13 000	13 000	100,00%	1 641 359	0	55 549 679	0	0	-492 309	0
SAS ALTEORA POITIERS	879 237 824	20 000	-2 782 917	20 000	20 000	100,00%	20 000	0	4 880 598	0	5 561 788	83 196	0
b. Suisse													
SARL AppartCity Suisse	CHE-339.721.000	19 359	-1 905 022	200	200	100,00%	23 467	0	2 606 066	0	2 530 210	-378 339	0
2. Autres participations													
SAEML ENJOY (31 12 2021)	382 591 881	15 833 230	-221 199	226 189	4 601	2,03%	749 963	749 963	0	0	8 491 854	1 358 494	0

Indemnités de départ à la retraite

La société ne comptabilise pas de provision au titre des engagements de retraite.

Compte tenu des données de l'entreprise et des hypothèses retenues, le montant au titre des indemnités de fin de carrière s'élève à 540 139 euros.

Engagements hors bilan

Engagements de loyers garantis donnés aux investisseurs

Le groupe exploite des biens immobiliers au travers de baux commerciaux au bénéfice d'investisseurs.

Conformément à l'article 212-4 du plan comptable, les engagements des loyers garantis pris vis-à-vis des investisseurs constituent des passifs éventuels. C'est une obligation de l'entité à l'égard des tiers dont il n'est pas probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente.

Au 31/12/2022, les loyers aux investisseurs au terme des baux représentent 135 445 K€ HT. Le calcul des engagements se fait sur la durée résiduelle des baux hors tacite prorogation et ré-indexations éventuelles.

Ces engagements sur les loyers permettent à la société d'exploiter les Appart-Hôtels et de dégager du chiffre d'affaires dans des proportions bien évidemment très supérieures.

Autres engagements donnés :

La société APPART CITY a donné son soutien financier à sa filiale Groupe France Epargne.

Engagements reçus :

Néant

Nantissements et Hypothèques :

Dans le cadre du litige avec l'administration fiscale sur le plafonnement sur la valeur ajoutée, des affectations hypothécaires ont été consenties pour 2.1 m€ au profit de l'administration fiscale.

Identité des sociétés consolidantes

Les comptes d'Appart City sont consolidés au niveau de UXCO GROUP S.à.r.l au capital de 322 848 203€, Luxembourg B226 424.

De plus la société UXCO GROUP est détenue à 90% par le fonds d'investissement Brookfield Strategic Real Estate Partners III, géré par Brookfield Asset Management Inc. qui l'inclut dans ses comptes consolidés et publiés.