



2 MARQUES DU GROUPE APPART'CITY



Edito

Chère Madame, Cher Monsieur, Cher Propriétaire,

Je reviens vers vous après cette année 2015 bien chargée.

Tout d'abord, notre société a progressé fortement sur son chiffre d'affaires puisque sur le 10 premiers mois, celui-ci a augmenté de 8% par rapport à 2014 ! Notre résultat d'exploitation a aussi augmenté puisqu'après avoir été négatif en 2014, il est légèrement bénéficiaire à fin septembre et le sera également à fin décembre. Ces deux leviers, associés à une bonne maîtrise des charges d'exploitation nous permettent d'envisager le développement de notre activité et l'avenir d'Appart'City avec une grande sérénité. Ceux qui pensent le contraire, sont très éloignés de la réalité économique !

Je souhaite répondre ici aux inquiétudes suscitées par des inscriptions de privilège faite par les impôts. Ces inscriptions correspondent à un contentieux fiscal portant sur les modalités de calcul de la CVAE (contribution à la valeur ajoutée des entreprises). Ce contentieux concerne toutes les résidences de tourisme et est donc piloté par le Syndicat National des Résidences de Tourisme (SNRT) auquel nous adhérons. Nous avons gagné contre l'Etat en Cour administrative d'appel de Paris en février 2014 mais l'Etat s'est pourvu en cassation devant le Conseil d'Etat et procède à ces inscriptions à titre conservatoire. Nous attendons sereinement l'issue de cette procédure.

Cependant, nous continuons à avoir des retards trop importants dans le paiement des loyers que nous vous devons. Nous sommes conscients des difficultés que ces retards entraînent pour nombre d'entre vous. Nous mettons tout en œuvre pour les résorber au plus vite. Je voudrais simplement dire ici que nous n'avons jamais fait défaut et que nous serons parfaitement en état de les honorer, malgré des tensions de trésorerie.

Lors de la réunion des présidents de conseils syndicaux tenue au Bourget le 28 mars dernier, j'avais indiqué notre intention de revenir vers vous lorsque les loyers de certaines résidences sont trop élevés pour leur permettre d'atteindre l'équilibre économique, seul garant de la pérennité de votre investissement dans ces résidences.

SOMMAIRE

- P.2** Appart'City s'exporte au Bénin
- P.2** Ouverture de deux nouveaux appart-hôtels
- P.3** Les Chiffres clés
- P.3** Informations commerciales
- P.4** La nouvelle marque
- P.4** Inondation Mandelieu

C'est dans ce cadre-là que nous sommes en train de proposer à une quinzaine de résidences des réductions de loyer. Nous ne le faisons que contraints et forcés par les montants des loyers relativement aux chiffres d'affaires atteignables dans ces résidences et donc lorsque le taux d'effort s'avère insoutenable. Tous les investisseurs de ces résidences ont été invités à ces réunions qui se poursuivent par une présentation des comptes détaillés à quelques représentants de chaque résidence. Ensuite nous revenons pour dialoguer avec vous, écouter vos contre-propositions et trouver ensemble une voie de compromis permettant d'assurer l'équilibre et donc la survie de ces résidences. Au terme de ces négociations, nous ne souhaitons perdre aucune résidence car nous pensons que notre réseau géographique est maintenant cohérent et que les 117 résidences actuellement exploitées y ont toutes leur place.

Enfin nous poursuivons notre développement en France et à l'international. Nous avons signé un contrat de gestion pour une résidence de 130 appartements à Cotonou au Bénin qui ouvrira en avril 2017. Le contrat de gestion permet de gérer une résidence sans avoir à prendre un engagement ferme de loyer. En Europe, nous avons des discussions en Belgique, Espagne, Allemagne et Italie. Nous vous tiendrons informés de l'aboutissement de ces projets. Ce développement international confirme pour tous et principalement vous, Chers Propriétaires, que notre produit est très attendu dans de nombreux pays ainsi qu'en France dans les villes où nous sommes pas ou peu installés.

Comme je vous l'avais annoncé, nous inviterons les présidents de conseils syndicaux à une réunion annuelle en mars 2016.

Pierre DENIZET
Président du Directoire

INFORMATIONS INTERNATIONALES

Appart'City au Bénin



BIENTÔT UN NOUVEL APPART-HOTEL À COTONOU

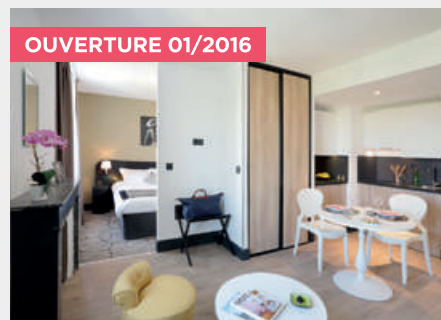
Mardi 20 octobre 2015, notre Président Pierre Denizet s'est rendu au Bénin, plus précisément à Cotonou afin de signer une convention de partenariat avec la société Sampe, investisseur local.

Cet établissement 4 étoiles de 130 appartements ouvrira en 2017. Idéalement situé dans le quartier des affaires de Cotonou, il séduira une clientèle locale en déplacement professionnel ainsi que les nombreux expatriés désirant profiter du confort d'un appartement et des services hôteliers.



NOUVELLES RÉSIDENCES

OUVERTURE 01/2016

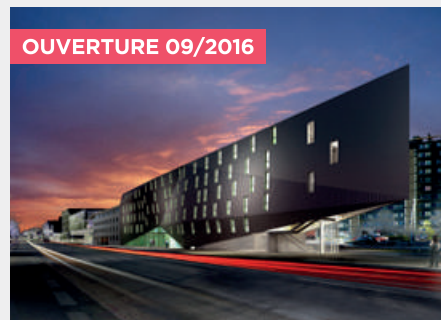


APPART'CITY NÎMES CENTRE ARÈNES

Situé, en plein cœur du centre historique de Nîmes, avec vue imprenable sur ses fameuses Arènes, cet **établissement haussmannien** répond à une demande de nombreux cadres et touristes en quête d'un **hébergement haut de gamme**.

67 appartements meublés (studios, 2 pièces, Privilège et Supérieur) pour 2 à 4 personnes.

OUVERTURE 09/2016



APPART'CITY BORDEAUX

Idéalement situé, à quelques minutes du centre ville et du Parc des Expositions, **cet appart-hôtel proposera 116 appartements** et viendra compléter l'offre du Groupe sur Bordeaux qui compte 2 établissements à ce jour.

INFORMATIONS COMMERCIALES

Des nouvelles niches de clientèle en développement



- **Sportifs** : plus de 175 clubs amateurs et professionnels se déplacent dans nos établissements le week-end, soit plus de 1500 sportifs chaque semaine.



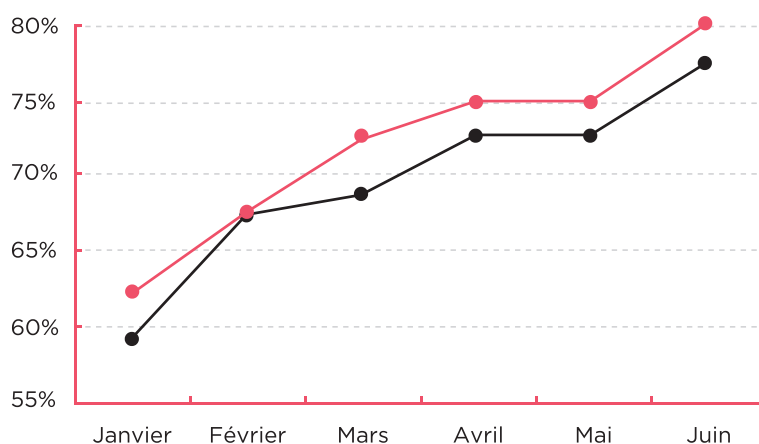
- **Artistes** : nous accueillons de nombreux tournages de films et tournées (Holiday On Ice, Casse Noisette., Irish Celtique, Danse avec les stars, Sections de recherche..)



- **Séniors** : Développement de ventes thématiques «La Chaîne des Cathédrales»
- **Actions commerciales** auprès des chantiers navals et yachting (rénovation, construction de bateaux...)

CHIFFRES CLÉS

Résultats cumulés à fin août 2015 vs 2014



TAUX D'OCCUPATION

● TO 2015 ● TO 2014

- Le chiffre d'affaires est **en augmentation de +8%** par rapport à l'année dernière.
- Nous avons réussi à maintenir un Prix Moyen de Vente quasi équivalent à celui de l'année dernière, tout en augmentant le nombre de nuits vendues.

TECHNOLOGIE



Déploiement d'un logiciel pour répondre aux appels d'offre des Marchés Publics dédiés à l'hébergement.



2 MARQUES DU GROUPE APPART'CITY



NOUVELLES ENSEIGNES

Appart'City Vélizy 1^{ère} résidence équipée en décembre 2015

Actualité de la marque

D'ici fin 2016, les 120 résidences seront équipées des nouvelles enseignes Appart'City. Une force de frappe renforcée pour identifier le leader français des appart-hôtels.

INONDATION MANDELIEU

3 OCTOBRE 2015



Lors du violent épisode pluvieux qui a touché plus particulièrement la commune de Mandelieu la Napoule, notre établissement Park&Suites a subi d'importants dégâts matériels nous contraignant à fermer la résidence, et ce pour plusieurs mois.

Les équipes ont travaillé sur place sans relâche afin de déblayer la résidence, établir un état des lieux précis de chaque appartement en vue de rénové dans les plus brefs délais cet établissement.

Les propriétaires ont été informés par courrier dans les jours qui ont suivi cette catastrophe. La Direction du Patrimoine et la Direction Juridique ont établi toutes les déclarations nécessaires auprès des experts et des assurances.

Nous pouvons vous assurer que nous mettons tout en œuvre pour rétablir la situation et ouvrir au plus vite un établissement refait à neuf.