



KPMG SA
Tour EQHO
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris-La Défense cedex



ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex

Covivio Hotels

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Covivio Hotels
10, rue de Madrid, 75008 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

ERNST & YOUNG et Autres
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Société de Commissaires aux Comptes

Siège social : Tour First
TSA 14444



KPMG SA
Tour EQHO
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris-La Défense cedex

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex

Covivio Hotels

10, rue de Madrid, 75008 Paris,

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Covivio Hotels,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 226-10 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R. 226-2 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1. Protocole d'accord conclu le 20 juin 2024 entre (i) AccorInvest et ses filiales Société de Participations Hôtelières et Hotelinvest Development Holding GmbH, d'une part, et (ii) votre Société, Oteli France, Jouron Srl, Foncière Iris, Iris Investor Holding, Iris Verwaltungs GmbH, Foncière Otello, Holdco Phoenix, Holdco Iris Dahlia, Constance et Constance Lux 2, d'autre part, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

La société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société et M. ARLOT est administrateur de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA.

La société Sogecap est membre du Conseil de surveillance de votre Société et administrateur de la société Oteli France et de la société Holdco Phoenix.

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE est membre du Conseil de surveillance de votre Société et M. TAVERNE est administrateur de la société Oteli France et de la société Holdco Phoenix.

Par ailleurs, M. MILLET est (i) représentant de la société Covivio Hotels Gestion, gérant de votre Société, (ii) administrateur de la société Iris Invest 2010, (iii) Directeur général de la société Iris Holding France, (iv) administrateur de la société Oteli France, (v) représentant de la société Covivio Hotels Gestion Immobilière, administrateur unique de la société belge Jouron SRL et (vi) Président de la société Constance, elle-même Président de la société Holdco Iris Dahlia et de la société Holdco Phoenix.

Nature, objet et modalités : Le Protocole d'Accord Vauban a pour objet de permettre la réalisation, sous conditions suspensives, d'une opération stratégique pour le groupe Covivio Hotels prenant la forme d'un échange d'actifs (cession d'actifs immobiliers et acquisition simultanée de fonds de commerce) avec le groupe AccorInvest (l'« Opération Vauban »).

Le Protocole d'Accord Vauban prévoit que :

- votre Société et certaines sociétés qu'elle détient directement ou indirectement à 100 % seront amenées à céder au groupe AccorInvest 10 actifs immobiliers et à acquérir auprès du Groupe AccorInvest 24 fonds de commerce ; et
- des sociétés dans lesquelles votre Société est associée aux côtés de partenaires seront ainsi amenées à céder au groupe AccorInvest 6 actifs immobiliers et à acquérir auprès du groupe AccorInvest 19 fonds de commerce.

2.2. Avenant au Protocole d'Accord Vauban conclu le 22 novembre 2024 entre (i) AccorInvest et ses filiales Société de Participations Hôtelières et Hotelinvest Development Holding GmbH, d'une part, et (ii) votre Société, Oteli France, Jouron Srl, Foncière Iris, Iris Investor Holding, Iris Verwaltungs GmbH, Foncière Otello, Holdco Phoenix, Holdco Iris Dahlia, Constance et Constance Lux 2, d'autre part, autorisé par votre Conseil de surveillance du 14 novembre 2024

Personnes concernées : identiques à celles identifiées pour la conclusion du Protocole d'Accord Vauban.

Nature, objet et modalités : L'Avenant au Protocole d'Accord Vauban prévoit des modalités de transfert des salariés spécifiques pour deux fonds de commerce acquis, via une acquisition de titres des sociétés concernées,

auprès du groupe AccorInvest dans le cadre de l'Opération Vauban.

2.3. Pacte d'associés Holdco Phoenix conclu le 26 novembre 2024 entre votre Société, la société Constance (filiale à 100 % de votre Société), la Caisse des Dépôts et Consignations, la société Sogecap et la société Orientex Holdings (filiale à 100% de Sogecap), autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

La société Sogecap et la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, sont membres du Conseil de surveillance de votre Société et parties au Pacte JV Holdco Phoenix.

Nature, objet et modalités : Le Pacte JV Holdco Phoenix est conclu pour une durée de 10 ans et sera à son échéance renouvelable par tacite reconduction par période successive de 1 an sauf dénonciation par l'une des parties moyennant le respect d'un préavis de 6 mois.

Le Pacte JV Holdco Phoenix définit notamment :

- les règles de gouvernance de la société JV Holdco Phoenix (et de sa filiale), la politique de distribution ;
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services ;
- les modalités de transfert des fonds hôteliers et des titres de la société JV Holdco Phoenix (et de sa filiale).

2.4. Pacte d'associés relatif à Holdco Iris Dahlia conclu le 26 novembre 2024 entre la société Constance (filiale à 100 % de votre Société) et la société Predica, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

La société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société dont elle est actionnaire à plus de 10 % et est directement partie au Pacte JV Holdco Iris Dahlia.

Nature, objet et modalités : Le Pacte JV Holdco Iris Dahlia est conclu pour une durée de 10 ans et sera à son échéance renouvelable par tacite reconduction par période successive de 3 ans sauf dénonciation par l'une des parties moyennant le respect d'un préavis de 6 mois.

Le Pacte JV Holdco Iris Dahlia définit notamment :

- les règles de gouvernance de la société JV Holdco Iris Dahlia (et de ses filiales), la politique de distribution ;
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services ;
- les modalités de transfert des fonds hôteliers et des titres de la société JV Holdco Iris Dahlia (et de ses filiales).

2.5. Avenant n° 1 au pacte d'associés du 1^{er} juillet 2019 relatif à Otel France, conclu le 26 novembre 2024 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, la SASU Fonae, la société Sogecap, la société Orientex Holdings, votre Société, la société Covivio SGP, la société Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Otel France, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, et la société Sogecap sont membres du Conseil de surveillance de votre Société et sont directement parties à l'Avenant au pacte d'associés Otel France.

La société Otel France a pour administrateurs MM. TAVERNE et MILLET et la société Sogecap.

M. MILLET est le gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière.

Nature, objet et modalités : L'Avenant Otel France a pour objet d'aligner les termes du pacte initial avec le Pacte JV Holdco Phoenix (tel que défini ci-avant).

L'Avenant Otel France définit notamment :

- les règles de gouvernance de la société Otel France (et de ses filiales), la politique de distribution ;
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services ;
- les modalités de transfert des actifs immobiliers et des titres de la société Otel France (et de ses filiales).

2.6. Avenant n° 1 au pacte d'associés du 1^{er} juillet 2019 relatif à Kombon SAS conclu

le 26 novembre 2024 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, la société Sogecap, votre Société, la société Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Kombon SAS autorisé par votre Conseil de surveillance du 14 novembre 2024

Personnes concernées :

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, et la société Sogecap sont membres du Conseil de surveillance de votre Société et sont directement parties à l'Avenant Kombon SAS.

La société Kombon SAS a également pour administrateurs MM. TAVERNE et MILLET.

M. MILLET est le gérant de la société Covivio Hotels Gestion Immobilière.

Nature, objet et modalités : L'Avenant Kombon SAS a pour objet d'aligner les termes du pacte initial avec le Pacte JV Holdco Phoenix (tel que défini ci-avant).

L'Avenant Kombon SAS définit notamment :

- les règles de gouvernance de la société Kombon SAS, la politique de distribution ;
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services ;
- les modalités de transfert des actifs immobiliers et des titres de la société Kombon SAS.

2.7. Avenant n° 1 au pacte d'associés du 1^{er} juillet 2019 relatif à Jouron conclu le 26 novembre 2024 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, la société Simplon Belgique, la société Sogecap, votre Société, la société Murdelux, la société Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Jouron autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, et la société Sogecap sont membres du Conseil de surveillance de votre Société et sont directement parties à l'Avenant Jouron.

M. MILLET est le gérant de la société Covivio Hotels Gestion Immobilière.

Nature, objet et modalités : L'Avenant Jouron a pour objet d'apporter toutes les modifications relatives à l'Opération Vauban et d'aligner les termes du pacte initial avec le Pacte JV Holdco Phoenix (tel que défini ci-avant).

L'Avenant Jouron définit notamment :

- les règles de gouvernance de la société Jouron SRL (et de ses filiales), la politique de distribution ;
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services ;
- les modalités de transfert des actifs immobiliers et du fonds hôtelier et des titres de la société Jouron SRL (et de ses filiales).

2.8. Avenant n° 1 au pacte d'associés relatif à la société Iris Invest 2010 et à la société Iris Holding France en date du 6 décembre 2010 (l'« Avenant Iris Invest 2010 ») conclu le 26 novembre 2024 entre votre Société, la société Prédica, la société Iris Invest 2010 et la société Iris Holding France, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

La société Predica, représentée par M. ARLLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société, dont elle est actionnaire à plus de 10 % et est directement partie à l'Avenant Iris Invest 2010.

La société Iris Invest 2010 a pour administrateurs MM. MILLET et ARLLOT.

Nature, objet et modalités : L'Avenant Iris Invest 2010 a pour objet d'aligner les termes du pacte initial avec le Pacte JV Holdco Iris Dahlia (tel que défini ci-avant).

Ses principales modalités sont les suivantes :

- les règles de gouvernance des sociétés Iris Invest 2010 et Iris Holding France (et de leurs filiales), la politique de distribution ;
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services ;
- les modalités de transfert des actifs immobiliers et des titres des sociétés Iris Invest 2010 et Iris Holding France (et de leurs filiales).

2.9. Avenant n° 1 au pacte d'associés du 29 novembre 2011 conclu le 26 novembre 2024 entre votre Société, la société Predica et la société SCI Holding Dahlia, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

La société Predica, représentée par M. ARLOT est membre du Conseil de surveillance de votre Société dont elle est actionnaire à plus de 10 % et est directement partie à l'Avenant SCI Dahlia.

M ARLOT est gérant de la SCI Dahlia.

Nature, objet et modalités : L'Avenant SCI Dahlia a pour objet d'aligner les termes du pacte initial avec le Pacte JV Holdco Iris Dahlia (tel que défini ci-avant).

L'Avenant SCI Dahlia définit notamment :

- les règles de gouvernance de la SCI Dahlia, la politique de distribution ;
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services ;
- les modalités de transfert des actifs immobiliers et des titres de la SCI Dahlia.

2.10. Contrats de cession des actifs immobiliers situés en France directement cédés par votre Société conclus le 29 novembre 2024 entre votre Société et, le cas échéant, (i) la SCI Hôtel Lille Centre, (ii) la SCI Hôtel Paris Lafayette, (iii) la SCI Hôtel Toulouse Compans, (iv) la SCI Hôtel Bordeaux Juin, (v) la SCI Hôtel Nice Centre, (vi) la SCI Hôtel Porte de Charenton, (vii) la SCI Hôtel Rueil Malmaison, (viii) la SCI Hôtel Paris Gare de Lyon ou (ix) la SCI Hôtel Port La Grande Motte autorisés par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10 % du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Chaque Cessionnaire est une filiale directe ou indirecte du groupe AccorInvest.

Nature, objet et modalités : Les Contrats de Cession Actifs Immobiliers France 1 ont pour objet d'encadrer les conditions et les modalités de la cession de certains de ses actifs immobiliers par votre Société à des filiales (directes ou indirectes) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.11. Contrats de cession des actifs immobiliers situés en France non cédés par votre Société conclus le 29 novembre 2024 entre la société Foncière Iris et, le cas échéant, les SCI Hôtel Paris CDG ou SCI Hôtel Bordeaux Lateulade auxquels votre Société n'est pas partie mais est indirectement intéressée à leur conclusion, autorisés par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10 % du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica représentée par M. CHABAS, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

La société Iris Invest 2010 détient plus de 10 % de la société Foncière Iris, et votre Société ainsi que la société Predica détiennent chacune plus de 10 % du capital social de la société Iris Invest 2010.

Les SCI Hôtel Paris CDG ou SCI Hôtel Bordeaux Lateulade sont des filiales directes ou indirectes d'AccorInvest.

M. MILLET est (i) Président de la société Foncière Iris et (ii) gérant de la société Covivio Hôtels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités : Les Contrats de Cession Actifs Immobiliers France 2 ont pour objet d'encadrer les conditions et les modalités de la cession de certains de ses actifs immobiliers par la société Foncière Iris à des filiales (directes ou indirectes) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.12. Contrats de cession des actifs immobiliers situés en France non cédés par votre Société conclus le 29 novembre 2024 entre la société Oteli France et, le cas échéant,

les SCI Hôtel Lyon La Part-Dieu ou SCI Hôtel Nantes Centre auxquels votre Société n'est pas partie mais est indirectement intéressée à leur conclusion, autorisés par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10 % du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. CHABAS, est membre du conseil de surveillance de votre Société.

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, et la société Sogecap sont membres du Conseil de surveillance de votre Société, et la société Oteli France a pour administrateurs MM. TAVERNE et MILLET et la société Sogecap.

Les SCI Hôtel Lyon La Part-Dieu ou SCI Hôtel Nantes Centre sont des filiales directes ou indirectes du groupe AccorInvest.

Votre Société détient plus de 10 % du capital social de la société Oteli France.

M. MILLET est (i) Président du Conseil d'administration de la société Oteli France et (ii) gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités : Les Contrats de Cession Actifs Immobiliers France 3 ont pour objet d'encadrer les conditions et les modalités de la cession de certains de ses actifs immobiliers par la société Oteli France à des filiales (directes ou indirectes) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.13. Contrat de cession d'un actif immobilier situé en France non cédé par votre Société, conclu le 29 novembre 2024 entre la société Foncière Otello et la SCI Hôtel Strasbourg Centre, auquel votre Société n'est pas partie mais est indirectement intéressée à sa conclusion, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10 % du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société détient plus de 10 % du capital social de la société Foncière Otello et en est le gérant. La SCI Hôtel Strasbourg Centre est une filiale directe ou indirecte du groupe AccorInvest.

Nature, objet et modalités : Le Contrat de Cession Actif Immobilier France 4 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités de la cession d'un actif immobilier par la société Foncière Otello à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.14. Contrat de cession d'un actif immobilier situé hors de France conclu le 29 novembre 2024 entre les sociétés Iris Investor Holding, Iris Verwaltungs GmbH et Hotelinvest Development Holding GmbH, en présence de votre Société et d'AccorInvest, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10 % du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société et la société Predica détiennent chacune plus de 10 % du capital social de la société Iris Holding

France, qui détient plus de 10 % des sociétés Iris Investor Holding et Iris Verwaltungs GmbH.

M. MILLET est (i) directeur général de la société Iris Holding France et (ii) gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités : Le Contrat de Cession Actif Immobilier Hors France 1 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités de la cession des titres de la société Iris Berlin GmbH (détenant un actif immobilier situé hors de France) par les sociétés Iris Investor Holding et Iris Verwaltungs GmbH à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.15. Contrat de cession d'un actif immobilier situé hors de France conclu le 29 novembre 2024 entre la société Jouron SRL et la Société de Participations Hôtelières, auquel votre Société n'est pas partie mais est indirectement intéressée à sa conclusion, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10 % du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société détient plus de 10 % du capital social de la société Jouron SRL.

M. MILLET est (i) gérant de la société Covivio Hotels Gestion Immobilière, elle-même administratrice de la société Jouron SRL et (ii) gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités : Le Contrat de Cession Actif Immobilier Hors France 2 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités de la cession des titres de la Société Foncière Bruxelles Sainte-Catherine (détenant un actif immobilier situé hors de France et qui détiendra l'emphytéose d'un hôtel) par la société Jouron SRL à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.16. Contrats de cession de titres conclus le 29 novembre 2024 entre la société Holdco Iris Dahlia et la Société de Participations Hôtelières, en présence de votre Société et d'AccorInvest, autorisés par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10 % du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société et la société Predica détiennent chacune plus de 10 % du capital social de la société Holdco Iris Dahlia.

M. MILLET est (i) Président de la société Constance, elle-même représentant de la société Holdco Iris Dahlia et (ii) gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités : Les Contrats de Cession Titres 1 ont pour objet d'encadrer les conditions et les modalités d'acquisition des titres des sociétés Montreuilloise, Iris Opco Belgium, Ctid, Blitz 24-220 GmbH (renommée Iris Bochum OpCo GmbH) et Blitz 24-207 GmbH (renommée Iris Essen OpCo GmbH) par la société Holdco Iris Dahlia à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.17. Contrat de cession de titres conclu le 29 novembre 2024 entre la société Holdco Phoenix et la Société de Participations Hôtelières, en présence de votre Société et d'AccorInvest, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10 % du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société détient plus de 10 % du capital social de la société Holdco Phoenix.

M. MILLET est (i) Président de la société Constance, elle-même représentant de la société Holdco Phoenix et (ii) gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

La société Sogecap et la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, sont membres du Conseil de surveillance de votre Société, et M. TAVERNE est administrateur de la société Holdco Phoenix.

Nature, objet et modalités : Le Contrat de Cession Titres 2 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités d'acquisition des titres de la SAS du Mont du Centre par la société Holdco Phoenix à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.18. Contrat de cession de titres conclu le 29 novembre 2024 entre la société Jouron SRL et la Société de Participations Hôtelières, en présence d'AccorInvest, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10 % du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société détient plus de 10 % du capital social de la société Jouron SRL.

M. MILLET est (i) gérant de la société Covivio Hotels Gestion Immobilière, elle-même administratrice de la société Jouron SRL et (ii) gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités : Le Contrat de Cession Titres 3 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités d'acquisition des titres de la société Phoenix Opco Belgium par la société Jouron SRL à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.19. Contrat de cession de titres conclu le 29 novembre 2024 entre la société Constance Lux 2 et la Société de Participations Hôtelières, en présence d'AccorInvest, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10 % du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société détient indirectement plus de 10 % du capital social de la société Constance Lux 2.

Nature, objet et modalités : Le Contrat de Cession Titres 4 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités d'acquisition des titres de la société Phoenix Opco Belgium par la société Constance Lux 2 à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.20. Contrat de cession de titres conclu le 29 novembre 2024 entre la société Constance et la Société de Participations Hôtelières, en présence de votre Société et d'AccorInvest, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10% du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du conseil de surveillance de votre Société.

La Société détient plus de 10 % du capital social de la société Constance.

M. MILLET est Président de la société Constance et gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités : Le Contrat de Cession Titres 5 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités d'acquisition des titres de la société Phoenix Opco Belgium par la société Constance à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.21. Protocole d'accord cadre conclu le 15 mars 2022 entre les sociétés AccorInvest de première part, Financière B&B Hotels de deuxième part et Covivio Hotels, Foncière Otello, SCI Dahlia, Iris Invest 2010, Iris Holding France, Foncière Iris, Foncière Liège, Oteli France et CBI Orient en leurs qualités de bailleurs de troisième part

Personnes concernées :

La société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre société, et est également (i) administrateur de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et de la société Iris Invest 2010, (ii) gérant de la SCI Dahlia et (iii) Président de la société Iris Holding France,

La société Sogecap est membre du Conseil de surveillance de votre société et est également administrateur de la société Oteli France, et

M. Arnaud TAVERNE, représentant permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations, elle-même membre du Conseil de surveillance de votre société, est administrateur de la société Oteli France.

Nature, objet et modalités : Ce protocole d'accord prévoit notamment la réalisation, sous certaines conditions suspensives, des opérations suivantes :

- la conclusion avec B&B Hotels de nouveaux baux à loyers fixes d'une durée de douze ans terme relatifs aux actifs dans lesquels sont exploités les fonds de commerce des hôtels concernés ;
- préalablement à la conclusion des nouveaux baux avec B&B Hotels, les baux existants conclus avec la société AccorInvest seront résiliés. L'ensemble des baux était en loyer variable sur le chiffre d'affaires des hôtels ;
- la société Financière B&B Hotels se portera caution solidaire des locataires au titre de la conclusion des nouveaux baux ; puis,

la cession par la société AccorInvest (et/ou des entités qui lui sont affiliées) des fonds de commerce d'hôtels exploités dans lesdits actifs au profit de la société Financière B&B Hotels (et/ou des entités qui lui sont affiliées).

2.22. Convention prévoyant le versement par la société Covivio Alexanderplatz S.A.S. à BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de 26,5 M€

Personnes concernées :

La société Covivio Alexanderplatz S.A.S., filiale de la société Covivio, actionnaire détenant plus de 10 % du capital social et membre du Conseil de surveillance de votre société.

Nature, objet et modalités :

Convention conclue le 26 avril 2019 prévoyant le versement par la société Covivio Alexanderplatz S.A.S. à BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de 26,5 M€ en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark dont le paiement devrait intervenir dans les 30 jours à compter du début de la démolition.

2.23. Pacte d'associés conclu le 6 novembre 2012 entre votre société, le Groupe Crédit Agricole et ses affiliés et ACM VIE et ses affiliés relatifs à la société B2 HOTEL INVEST

Personnes concernées :

La société Predica et ACM Vie, actionnaires détenant plus de 10 % du capital social et membre du Conseil de surveillance de votre société.

Nature, objet et modalités : Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés B2 Hotel Invest et Foncière B2 Hotel Invest et prévoit notamment :

- une interdiction de transférer les titres de l'O.P.C.I. jusqu'à l'issue du quatrième anniversaire de la date de signature du pacte ;
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe, un droit de sortie forcée et une clause de rendez-vous ;
- la fixation des modalités du prix de sortie.

2.24. Pacte d'associés conclu le 24 mai 2011 entre votre société, les sociétés Covivio Hotels, Predica, Pacifica, Imefa Cent Deux et Imefa Cent Vingt-Huit relatif au projet Pei

Personnes concernées :

La société Predica, actionnaire détenant plus de 10 % du capital social et membre du Conseil de surveillance de votre société.

Nature, objet et modalités : Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés Camp Invest et Campeli, et prévoit notamment :

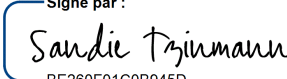
- une interdiction de transférer les titres de l'O.P.C.I. Camp Invest jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée ;
- la fixation des modalités du prix de sortie.

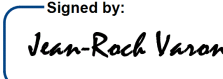
Les commissaires aux comptes,

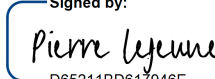
A Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG S.A.

ERNST & YOUNG et Autres

Signé par :

BE260F01C0B945D...
Sandie TZINMANN
Associée

Signed by:

2D89241B7BAA442...
Jean-Roch VARON
Associé

Signed by:

D65211BD617946E...
Pierre LEJEUNE
Associé