



Covivio Hotels

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi des actifs sélectionnés pour les obligations responsables et sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

ERNST & YOUNG et Autres



Covivio Hotels

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi des actifs sélectionnés pour les obligations responsables et sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

A l'attention du Gérant,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Covivio Hotels (ci-après « la Société ») et en réponse à votre demande, nous vous présentons notre rapport sur la conformité des actifs sélectionnés pour les obligations responsables (ci-après « Green Financing Bonds ») avec les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « Use of Proceeds » des *Green Financing Bonds* établis par la Société en juin 2023 (ci-après « Green Financing Framework »¹) et sur la concordance de la valeur de ces actifs avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité au 31 décembre 2025, présentés dans le *Green Bond impact report 2025* Edition de la Société.

Préparation des informations par la Société

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquelles s'appuyer pour évaluer et mesurer les informations relatives à la durabilité permet d'utiliser des techniques de mesures différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités au fil du temps.

Par conséquent, les informations doivent être lues et comprises en se référant au *Green Financing Framework* disponible sur le site internet de la Société. Le *Green Financing Framework* a été spécifiquement conçu pour établir la méthodologie à suivre pour l'émission de *Green Bonds*, et, par conséquent, les Informations objet de la mission peuvent ne pas convenir à d'autres fins.

Responsabilité de la Société

Il appartient à la direction de la Société d'établir les critères de qualification et de suivi définis dans le *Green Financing Framework*, de sélectionner les actifs pour les *Green Financing Bonds* conformément à ces critères et de concevoir, mettre en place et maintenir le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement d'informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

¹ Communiqué « Green Financing Framework » de juin 2023 disponible en anglais sur les critères de qualification (« Use of Proceeds ») et de suivi (« Reporting ») pour les obligations vertes « Green Financing Bonds » disponible à l'adresse <https://www.covivio-hotels.fr/wp-content/uploads/sites/8/2023/10/Green-Financing-Framework.pdf>

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance limitée sur le fait que les actifs sélectionnés par la Société pour les *Green Financing Bonds* ont été sélectionnés, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le *Green Financing Framework* ;
- d'attester de la concordance de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité au 31 décembre 2025.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les actifs sélectionnés pour les *Green Financing Bonds* par la Société, nous ne pouvons pas être impliqués dans leur sélection, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas d'évaluer l'alignement du *Green Financing Framework* de la Société avec les *Green Bond Principles* de l'ICMA (*International Capital Market Association*).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce, le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes et le Code d'éthique de l'IESBA (*International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)*). Celui-ci repose sur le respect des principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence et diligence professionnelles, de respect de la confidentialité et du comportement professionnel. Par ailleurs, nous appliquons la norme *International Standard on Quality Management 1* qui implique de définir et mettre en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables ainsi que de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

1. Rapport d'assurance limitée sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi

Doctrine et norme professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) relative à cette intervention et à la norme ISAE 3000 (révisée) - *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information* publiée par l'IAASB (*International Auditing and Assurance Standards Board*).

Ils ne constituent ni un audit ni un examen limité au sens des normes d'exercice professionnel (NEP) applicables en France. Ils ne constituent pas non plus une certification conformément aux lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit (H2A).

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et réalisé nos travaux de manière à prendre en compte le risque d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les actifs sélectionnés pour les *Green Financing Bonds* ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le *Green Financing Framework*.

Sur la base de notre jugement professionnel, nous avons notamment mis en œuvre les procédures suivantes :

- apprécier le caractère approprié du *Green Financing Framework* au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- prendre connaissance des modalités de qualification et de suivi des actifs sélectionnés dans le cadre des *Green Financing Bonds* par votre Société ;
- prendre connaissance des procédures de contrôle interne mises en place par l'entité visant à la conformité des actifs sélectionnés pour les *Green Financing Bonds* avec le *Green Financing Framework* ;
- apprécier la conformité des actifs sélectionnés avec les critères de qualification et de suivi, pour les actifs les plus significatifs, par entretien avec les personnes appropriées de votre Société et par l'observation d'éléments probants.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour formuler notre conclusion.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est substantiellement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

Conclusion d'assurance limitée

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les actifs sélectionnés par la Société pour les *Green Financing Bonds* ont été sélectionnés, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le *Green Financing Framework*.

2. Attestation sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué, avec le cabinet KMPG S.A., un audit des comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination de ces informations. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Notre intervention, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nos travaux ont consisté, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, à :

- prendre connaissance des procédures mises en place par la Société pour déterminer la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée (en quote-part de détention du groupe) sur la base des informations au 31 décembre 2025 ;
- vérifier la concordance de la valeur des actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- vérifier la concordance de la dette financière externe adossée aux actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (capital restant dû au 31 décembre 2025 au titre des dettes financières adossées aux portefeuilles d'actifs, alloué aux actifs sélectionnés sur la base du ratio de LTV du portefeuille correspondant) ;
- rapprocher la quote-part de détention du groupe, retenue pour le calcul de valeur totale du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée en quote-part de détention du groupe, avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- vérifier que la valeur totale du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée (en quote-part de détention du groupe) correspond au montant de € 3,6 milliards au 31 décembre 2025.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité au 31 décembre 2025.

Paris-La Défense, le 14 avril 2026

L'un des Commissaires aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Pierre Lejeune
Associé