

KPMG S.A

Tour Eqho
2, avenue Gambetta
CS 60055
S.A. au capital de € 5 497 100
775 726 417 R.C.S. Nanterre

**ERNST & YOUNG et
Autres**

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

**Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions
réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2024

KPMG S.A

Tour Eqho
2, avenue Gambetta
CS 60055
S.A. au capital de € 5 497 100
775 726 417 R.C.S. Nanterre

**ERNST & YOUNG et
Autres**

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de Covivio Hôtels S.C.A.,

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

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 226-10 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable du conseil de surveillance.

1.1 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) la 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 le Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

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

La société Sogecap, représentée par M. BRIAND, est membre du Conseil de surveillance de la 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 la 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 la 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 :

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

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature du Protocole d'Accord Vauban intervient dans le cadre de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.2 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) la 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 le Conseil de surveillance du 14 novembre 2024

Personnes concernées : Les personnes concernées sont les mêmes personnes que 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature de l'Avenant au Protocole d'Accord Vauban intervient dans le cadre de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

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

Personnes concernées :

La société Sogecap, représentée par M. BRIAND, et la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, sont membres du Conseil de surveillance de la 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).

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature du Pacte JV Holdco Phoenix intervient dans le cadre de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

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

Personnes concernées :

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

Nature, objet et modalités essentielles de la convention : 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).

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature du Pacte JV Holdco Iris Dahlia intervient dans le cadre de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.5 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 société SASU Fonae, la société Sogecap, la société Orientex Holdings, la Société, la société Covivio SGP, la société Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Otel France, autorisé par le Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, et la société Sogecap, représentée par M. BRIAND, sont membres du Conseil de surveillance de la 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, représentée par M. BRIAND.

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).

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature de l'Avenant au pacte d'associés Otel France intervient dans le cadre de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.6 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, la Société, la société Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Kombon SAS autorisé par le Conseil de surveillance du 14 novembre 2024

Personnes concernées :

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

La société Kombon SAS a également pour administrateurs MM. TAVERNE, BRIAND 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature de l'Avenant Kombon SAS intervient dans le cadre de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.7 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, la Société, la société Murdelux, la société Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Jouron autorisé par le Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, et la société Sogecap, représentée par M. BRIAND, sont membres du Conseil de surveillance de la 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 essentielles de la convention : 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).

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature de l'Avenant Jouron intervient dans le cadre de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.8 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 la Société, la société Predica, la société Iris Invest 2010 et la société Iris Holding France, approuvé par le Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées :

La société Predica, représentée par M. CHABAS, est membre du Conseil de surveillance de la 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 CHABAS.

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).

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature de l'Avenant Iris Invest 2010 intervient dans le cadre de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

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

Personnes concernées :

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

M CHABAS 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature de l'Avenant SCI Dahlia intervient dans le cadre de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.10 Contrats de cession des actifs immobiliers situés en France directement cédés par la Société conclus le 29 novembre 2024 entre la Société et, le cas échéant, (i) la société SCI HOTEL LILLE CENTRE, (ii) la société SCI HOTEL PARIS LAFAYETTE, (iii) la société SCI HOTEL TOULOUSE COMPANS, (iv) la société SCI HOTEL BORDEAUX JUIN, (v) la société SCI HOTEL NICE CENTRE, (vi) la société SCI HOTEL PORTE DE CHARENTON, (vii) la société SCI HOTEL RUEIL MALMAISON, (viii) la société SCI HOTEL PARIS GARE DE LYON ou (ix) la société SCI HOTEL PORT LA GRANDE MOTTE autorisés par le 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 la Société.

M. CHABAS 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 la 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 modalités de la cession de certains de ses actifs immobiliers par la Société à des filiales (directes ou indirectes) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature des Contrats de Cession Actifs Immobiliers France 1 intervient dans le cadre de la réalisation de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.11 Contrats de de cession des actifs immobiliers situés en France non cédés par la Société conclus le 29 novembre 2024 entre les sociétés FONCIERE IRIS et, le cas échéant, SCI HOTEL PARIS CDG ou SCI HOTEL BORDEAUX LATEULADE auxquels la Société n'est pas partie mais est indirectement intéressée à leur conclusion, autorisés par le 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 la Société.

M. CHABAS 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 la Société.

La société Iris Invest 2010 détient plus de 10% de la société Foncière Iris, et la 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 la Société.

Nature, objet et modalités : Les Contrats de Cession Actifs Immobiliers France 2 ont pour objet d'encadrer les conditions et 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature des Contrats de Cession Actifs Immobiliers France 2 intervient dans le cadre de la réalisation de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.12 Contrat de cession des actifs immobiliers situés en France non cédés par la Société conclus le 29 novembre 2024 entre les sociétés OTELI FRANCE et, le cas échéant, SCI HOTEL LYON LA PART-DIEU ou SCI HOTEL NANTES CENTRE auxquels la Société n'est pas partie mais est indirectement intéressée à leur conclusion, autorisés par le 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 la Société.

M. CHABAS 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 la Société.

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

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

La 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 la Société.

Nature, objet et modalités : Les Contrats de Cession Actifs Immobiliers France 3 ont pour objet d'encadrer les conditions et 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature des Contrats de Cession Actifs Immobiliers France 3 intervient dans le cadre de la réalisation de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.13 Contrat de cession d'un actif immobilier situé en France non cédé par la Société, conclu le 29 novembre 2024 entre les sociétés FONCIERE OTELLO et SCI HOTEL STRASBOURG CENTRE, auquel la Société n'est pas partie mais est indirectement intéressée à sa conclusion, autorisé par le 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 la Société.

M. CHABAS 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 la Société.

La Société détient plus de 10 % du capital social de la société Foncière Otello et en est le gérant. La société 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 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature du Contrat de Cession Actif Immobilier France 4 intervient dans le cadre de la réalisation de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.14 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 la Société et d'AccorInvest, autorisé par le 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 la Société.

M. CHABAS 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 la Société.

La 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 la Société.

Nature, objet et modalités : Le Contrat de Cession Actif Immobilier Hors France 1 a pour objet d'encadrer les conditions et 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature du Contrat de Cession Actif Immobilier Hors France 1 intervient dans le cadre de la réalisation de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.15 Contrat de cession d'un actif immobilier situé hors de France conclu le 29 novembre 2024 entre les sociétés JOURON SRL et SOCIETE DE PARTICIPATIONS HOTELIERES, auquel la Société n'est pas partie mais est indirectement intéressée à sa conclusion, autorisé par le 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 la Société.

M. CHABAS 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 la Société.

La 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 la Société.

Nature, objet et modalités : Le Contrat de Cession Actif Immobilier Hors France 2 a pour objet d'encadrer les conditions et 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature du Contrat de Cession Actif Immobilier Hors France 2 intervient dans le cadre de la réalisation de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec AccorInvest.

1.16 Contrats de cession de titres conclus le 29 novembre 2024 entre les sociétés HOLDCO IRIS DAHLIA et SOCIETE DE PARTICIPATIONS HOTELIERES, en présence de la Société et d'AccorInvest, autorisés par le 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 la Société.

M. CHABAS 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 la Société.

La 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 la Société.

Nature, objet et modalités : Les Contrats de Cession Titres 1 ont pour objet d'encadrer les conditions et 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 (renommé 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature des Contrats de Cession Titres 1 intervient dans le cadre de la réalisation de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec AccorInvest.

1.17 Contrat de cession de titres conclu le 29 novembre 2024 entre les sociétés HOLDCO PHOENIX et SOCIETE DE PARTICIPATIONS HOTELIERES, en présence de la Société et d'AccorInvest, autorisé par le 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 la Société.

M. CHABAS 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 la Société.

La 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 la Société.

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

Nature, objet et modalités: Le Contrat de Cession Titres 2 a pour objet d'encadrer les conditions et 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature du Contrat de Cession Titres 2 intervient dans le cadre de la réalisation de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.18 Contrat de cession de titres conclu le 29 novembre 2024 entre les sociétés JOURON SRL et SOCIETE DE PARTICIPATIONS HOTELIERES, en présence d'AccorInvest, autorisé par le 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 la Société.

M. CHABAS 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 la Société.

La 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 la Société.

Nature, objet et modalités : Le Contrat de Cession Titres 3 a pour objet d'encadrer les conditions et 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature du Contrat de Cession Titres 3 intervient dans le cadre de la réalisation de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.19 Contrat de cession de titres conclu le 29 novembre 2024 entre les sociétés CONSTANCE LUX 2 et SOCIETE DE PARTICIPATIONS HOTELIERES, en présence d'AccorInvest, autorisé par le 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 la Société.

M. CHABAS 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 la Société.

La 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 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature du Contrat de Cession Titres 4 intervient dans le cadre de la réalisation de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

1.20 Contrat de cession de titres conclu le 29 novembre 2024 entre les sociétés CONSTANCE et SOCIETE DE PARTICIPATIONS HOTELIERES, en présence de la Société et d'AccorInvest, autorisé par le 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 la Société.

M. CHABAS 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 la 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 la Société.

Nature, objet et modalités : Le Contrat de Cession Titres 5 a pour objet d'encadrer les conditions et 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention : La signature du Contrat de Cession Titres 5 intervient dans le cadre de la réalisation de l'Opération Vauban qui permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de la Société et de renforcer le partenariat avec le groupe AccorInvest.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 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. CHABAS, est membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Hotels, 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, représentée par M. BRIAND, est membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Hotels 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 la société Covivio Hotels, 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).

2.2 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 la société Covivio Hotels.

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.

2.3 Pacte d'associés conclu le 6 novembre 2012 entre les sociétés Covivio Hotels, 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 la société Covivio Hotels.

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.

2.4 Pacte d'associés conclu le 24 mai 2011 entre 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 la société Covivio Hotels.

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 19 mars 2025

KPMG S.A.

Signé par :

BE260F01C0B945D...

Sandie TZINMANN
Associée

ERNST & YOUNG et Autres

Signed by:

2D89241B7BAA442...

Jean-Roch VARON
Associé

Signed by:

D65211BD617946E...

Pierre LEJEUNE
Associé